

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

z ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Unii Lubelskiej -  
część południowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378), w związku z uchwałą Nr LXII/1780/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Unii Lubelskiej, zmienioną uchwałą nr L/1423/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 lutego 2013 r., Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy uchwalonym uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 roku (z późn. zm.<sup>1)</sup>), uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Unii Lubelskiej - część południowa, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: południowa linia rozgraniczająca ul. Stefana Batorego, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Waryńskiego do granicy dzielnic Śródmieście i Mokotów, granica dzielnic Śródmieście i Mokotów do południowej i zachodniej granicy dz. ew. nr 1 z obrębem 1-01-13, zachodnia i południowa granica dz. ew. nr 1 z obrębem 1-01-13 i przedłużenie południowej granicy do północnej granicy dz. ew. nr 65 z obrębem 1-01-13, północna granica dz. ew. nr 65 z obrębem 1-01-13 i jej przedłużenie do granicy dzielnic Śródmieście i Mokotów, granica dzielnic Śródmieście i Mokotów do północnej granicy dz. ew. nr 100 z obrębem 5-05-11, północne

---

<sup>1)</sup> Zmiany studium wprowadzone uchwałą Nr L/1521/ 2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07 października 2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r., uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 października 2014 r., uchwałą Nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2018.

granice dz. ew. nr 100 i dz. ew. nr 87 z obrębem 50511, południowa linia rozgraniczająca ul. Bagatela;

- 2) od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca Al. Ujazdowskich do ul. Klonowej, południowa linia rozgraniczająca ul. Klonowej, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Spacerowej do ul. Kujawskiej;
- 3) od południa: południowa linia rozgraniczająca ul. Kujawskiej, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Chocimskiej, południowa granica ciągu pieszego pomiędzy ul. Chocimską i ul. Puławską, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Puławskiej, południowa linia rozgraniczająca ul. Rakowieckiej do ul. Wiśniowej;
- 4) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Wiśniowej od ul. Rakowieckiej do południowej linii rozgraniczającej ul. Stefana Batorego.

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

3. Załącznikami do uchwały są także:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie 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;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów;
- 4) zasad lokalizowania ogrodzeń;
- 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) zasad kształtowania systemów komunikacji i organizacji parkowania;
- 11) zasad uzbrojenia terenu;
- 12) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 14) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości

nieruchomości;

- 15) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w szczególności budynek lub jego wyodrębniony fragment, z wyłączeniem reklamy, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy wysokością;
- 2) MSI – należy przez to rozumieć Miejski System Informacji, czyli jeden, jednolity system miejskiej informacji kierunkowej oraz oznakowania budynków i dróg, przyjęty dla m.st. Warszawy na podstawie uchwał rady miasta oraz prawa geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) kiosku – należy przez to rozumieć wolnostojący, tymczasowy obiekt budowlany o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni nie większej niż 15 m<sup>2</sup>;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym możliwe jest sytuowanie budynków w ich części nadziemnej i przed którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym możliwe jest sytuowanie budynków w ich części nadziemnej i wzdłuż której obowiązuje sytuowanie lica co najmniej  $\frac{3}{4}$  długości ściany zewnętrznej budynku, z zastrzeżeniem zasad sytuowania ścian parteru w podcieniach;
- 6) pierzejach usługowych – należy przez to rozumieć rejony lokalizacji lokali usługowych, zlokalizowanych w dwóch pierwszych nadziemnych kondygnacjach budynków, a w szczególności na parterze, dostępnych od drogi publicznej lub placu miejskiego;
- 7) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć okrągły słup ogłoszeniowo reklamowy zbliżony wymiarami i proporcjami do tradycyjnych warszawskich słupów ogłoszeniowych z XIX w. tj. o wysokości części ekspozycyjnej od 180 do 360 cm i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 480 cm;
- 8) systemie NCS – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 9) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu przewodów infrastruktury technicznej;
- 10) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć handel, gastronomię lub inne usługi świadczone dla ludności;
- 11) usługach sakralnych – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w świątyniach i obiektach zgromadzeń religijnych wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak kaplice,

plebanie, domy parafialne i katechetyczne, domy pielgrzymy;

- 12) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość liczbową wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni tej działki.

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

- 1) granice i linie rozgraniczające:
  - a) granice obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) granice terenu zamkniętego,
  - d) granice strefy ochronnej terenu zamkniętego,
  - e) granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) oznaczenia porządkowe literowo-cyfrowe i symbole dotyczące przeznaczenia terenów;
- 3) linie zabudowy:
  - a) obowiązujące,
  - b) nieprzekraczalne,
  - c) nieprzekraczalne dla kondygnacji w podcieniach;
- 4) elementy kompozycji przestrzennej:
  - a) dominanty wysokościowe,
  - b) pierzeje usługowe;
- 5) elementy zagospodarowania terenów:
  - a) przebiegi dróg rowerowych na terenach ZP,
  - b) przejścia lub przejazdy bramowe,
  - c) posadzki wymagające specjalnego opracowania;
- 6) elementy ochrony środowiska i jego zasobów:
  - a) skupiska zieleni do zachowania i uzupełnień,
  - b) drzewa do ochrony i zachowania,
  - c) rejonry rzędów drzew do zachowania lub nasadzenia;
- 7) elementy ochrony dziedzictwa kulturowego:
  - a) granica strefy ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B),
  - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-L),
  - c) granica strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C),
  - d) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K),
  - e) miejsca pamięci, pomniki,

- f) budynki objęte ochroną w planie – ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
  - g) zespoły objęte ochroną w planie – ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
  - h) budynek objęty ochroną w planie – stanowiący dobro kultury współczesnej;
- 8) inne oznaczenia:
- a) granica obszaru narażonego na osuwanie się mas ziemnych,
  - b) granica strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej,
  - c) granica strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej,
  - d) zasięgi wysokości A, B i C,
  - e) wymiary [m];

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenu**

**§ 4. 1.** Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Określa się przeznaczenie podstawowe dla terenów oraz przeznaczenie dopuszczalne, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

3. Ogranicza się udział przeznaczenia dopuszczalnego w zagospodarowaniu i zabudowie do maksymalnie 40% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej zabudowy, lokalizowanej na tej działce, przy czym realizacja przeznaczenia dopuszczalnego zmniejsza odpowiednio udział przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:

- 1) U – teren zabudowy usługowej;
- 2) U(UC) – teren zabudowy usługowej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) UA – teren zabudowy usługowej z zakresu administracji publicznej;
- 4) UD – teren zabudowy przedstawicielstw dyplomatycznych;
- 5) UKr – teren usług sakralnych;
- 6) UKr/U – teren usług sakralnych lub zabudowy usługowej;
- 7) UN – teren usług nauki;
- 8) UO – teren usług oświaty;
- 9) UO/UA – teren usług oświaty lub zabudowy usługowej z zakresu administracji publicznej;
- 10) UT – teren usług turystyki;
- 11) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 12) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 13) MW(U) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 14) BB – teren zabudowy z zakresu bezpieczeństwa państwa;
- 15) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 16) KS – teren parkingu;

- 17) KP – teren ciągu pieszego;
- 18) KD-W – teren drogi wewnętrznej;
- 19) KD-G – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 20) KD-Z – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 21) KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 22) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 23) KD-Z(P) – teren drogi publicznej klasy zbiorczej – placu miejskiego.

5. Dla przeznaczeń, o których mowa w ust. 4, ustala się, że:

- 1) symbol literowy przeznaczenia ujęty w nawiasach oznacza rodzaj przeznaczenia dopuszczalnego;
- 2) symbole literowe przeznaczenia oddzielone ukośnikiem oznaczają możliwe przeznaczenia, przy czym na danym terenie równoprawne jest realizowanie zarówno obu takich przeznaczeń albo tylko jednego z nich.

6. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny dróg publicznych: 1.KD-G, 2.KD-G, 3.KD-G, 4.KD-G, 5.KD-G, 6.KD-Z, 7.KD-Z, 10.KD-Z(P), 11.KD-Z, 15.KD-L, 16.KD-L, 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D, 20.KD-D, 21.KD-D, 22.KD-D;
- 2) tereny zabudowy usługowej z zakresu administracji publicznej: A4.UA, A10.UA, F4.UA, G5.UA, jako służące urządowi organów władzy i administracji;
- 3) teren usług nauki G9.UN, jako służący publicznym obiektom ochrony zdrowia;
- 4) tereny usług oświaty lub teren zabudowy usługowej z zakresu administracji publicznej A2.UO/UA, jako służące szkołom publicznym lub urządowi organów władzy i administracji;
- 5) teren usług oświaty F2.UO, jako służący szkołom publicznym;
- 6) teren zabudowy z zakresu bezpieczeństwa państwa: A1.BB, jako służący bezpieczeństwu publicznemu;
- 7) tereny zieleni urządzonej: A5.ZP, G6.ZP, jako służące publicznie dostępnym samorządowym parkom;
- 8) teren ciągu pieszego G11.KP, jako służący publicznie dostępnemu samorządowemu ciągowi pieszemu.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5.** 1. Obszar objęty planem w całości stanowi tereny zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.

2. Ustala się zasadę kształtowania struktury przestrzennej obszaru planu między innymi poprzez wyznaczenie:

- 1) zasięgu i kształtu przestrzeni publicznych;
- 2) terenów zieleni urządzonej;
- 3) rzędów drzew na terenach dróg i placów;
- 4) granic poszczególnych terenów i określenie zasad zagospodarowania.

3. Ustala się obowiązek uzupełniania i kształtowania w obszarze planu zwartej zabudowy śródmiejskiej, poprzez:

- 1) zachowanie istniejącego kwartałowego sposobu zabudowy terenów;
- 2) ustalenie w miejscach ważnych dla kształtowania przestrzeni publicznych obowiązujących linii zabudowy.

4. Ustala się w obszarze planu zasady lokalizacji budynków:

- 1) wyznacza się na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dla budynków z podcieniami wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji w podcieniach – zgodnie z rysunkiem planu ograniczają one obrys parteru budynku, określając przestrzeń dla komunikacji pieszej;
- 3) w przypadku ścian budynków, sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy, dopuszcza się możliwość wysuwania poza linię zabudowy balkonów (wraz z obrysem balustrady) i nadwiesz (w tym wykuszy), przy czym:
  - a) balkony i nadwieszania nie mogą wystawać poza lico ściany łącznie na powierzchni więcej niż 40% powierzchni elewacji budynku,
  - b) wielkość wysunięcia nie może przekroczyć 1,5 m,
  - c) możliwość wysunięcia nie dotyczy odcinka na którym ww. linia pokrywa się z granicą planu lub granicą terenu zamkniętego;
- 4) balkony (wraz z obrysem balustrady) i nadwieszania, w tym wykusze, nie mogą wykaczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) w liniach zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku, zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

5. Ustala się zasadę lokalizowania głównych wejść do projektowanych budynków usługowych od strony przestrzeni publicznych.

6. Nakazuje się zachowanie przejść i przejazdów bramowych przez budynki, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.

7. Wyznacza się dominanty wysokościowe, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami szczegółowymi dla terenów.

8. Dopuszcza się lokalizację elementów rzeźbiarskich w formie tablic na ścianach budynków, płyt wbudowanych w posadzkę, nie stanowiących reklamy lub szyldu, o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup>, przy czym nakazuje się dostosowanie wielkości i położenia takich elementów do kompozycji i wystroju elewacji budynków, w szczególności zabytkowych.

9. Wyznacza się miejsca lokalizacji pierzei usługowych zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi, dla których ustala się dostęp z drogi publicznej lub placu miejskiego.

10. Określa się zasady kolorystyki elewacji:

- 1) w obiektach wpisanych do rejestru i budynkach objętych ochroną w planie ustala się:
  - a) nakaz odtwarzania oryginalnej koncepcji kolorystycznej elewacji, w przypadku możliwości ustalenia jej na podstawie badań stratygraficznych lub materiałów archiwalnych,
  - b) nakaz realizacji kolorystyki na podstawie historycznie ukształtowanych zasad, w dostosowaniu do stylistyki i formy architektonicznej zabytkowego obiektu i z

uwzględnieniem otoczenia – w pozostałych przypadkach;

- 2) dla pozostałych budynków ustala się zasadę doboru kolorystyki stonowanej i dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu, co oznacza że na powierzchniach ścian tynkowanych lub malowanych tych budynków obowiązuje stosowanie kolorów odpowiadających wg systemu NCS kolorom o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni i nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów, wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji.

## **Rozdział 4**

### **Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów**

**§ 6.** 1. Określa się zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów:

- 1) w przestrzeni publicznej, o której mowa w § 10 ust. 1;
- 2) na terenach przylegających, w przypadku eksponowania reklam i szyldów do przestrzeni publicznej.

2. Zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych (za wyjątkiem szyldów i reklam remontowo-budowlanych) na terenach: zieleni urządzonej (ZP), usług oświaty (UO), zabudowy przedstawicielstw dyplomatycznych (UD), zabudowy usługowej z zakresu administracji publicznej (UA), zabudowy z zakresu bezpieczeństwa państwa (BB).

3. Dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) urządzeń reklamowych w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 2) wolnostojących tablic reklamowych o powierzchniach nie większych niż 3 m<sup>2</sup>, w tym reklam dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, o wysokości nie większej niż 3 m, wyłącznie na terenach: dróg publicznych 2.KD-G ul. Puławska, 3.KD-G ul. Waryńskiego, 6.KD-Z ul. Puławska i 11.KD-Z ul. Rakowiecka;
- 3) tablic i urządzeń reklamowych na budynkach zgodnie z ustaleniami ust. 4-7;
- 4) znaków informacyjnych i innych elementów Miejskiego Systemu Informacji;
- 5) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, które:
  - a) nie są widoczne z przestrzeni dostępnych publicznie,
  - b) służą wyłącznie do upowszechniania informacji:
    - trwale upamiętniającej osoby, instytucje lub wydarzenia,
    - o charakterze religijnym, związanym z działalnością kościołów lub innych związków wyznaniowych, jeżeli tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe sytuowane są w granicach terenów użytkowanych jako miejsca kultu i działalności religijnej oraz cmentarzy,

4. Określa się zasady sytuowania w przestrzeniach publicznych:

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

elementy zagospodarowania:	tablice reklamowe o	słupy ogłoszeniowo-
----------------------------	------------------------	------------------------



	powierzchni nie większej niż 3 m <sup>2</sup>	reklamowe
tablice reklamowe	20 m	10 m
słupy ogłoszeniowo-reklamowe	10 m	10 m
znaki drogowe i wolnostojące znaki Miejskiego Systemu Informacji	10 m	10 m
skrzyżowania ulic miejskich - krawędź jezdni przy skrzyżowaniu	10 m	10 m
krawędź jezdni poza skrzyżowaniem	2,5 m	2,5 m
przejście dla pieszych	10 m	5 m
barierki oddzielające jezdnie, torowiska i przystanki	2,5 m	2,5 m
latarnie uliczne	2,5 m	2,5 m
pień drzewa	3 m	3 m
granica terenu zieleni urządzonej lub ogrodzenie parku, skweru, terenu zieleni	20 m	10 m
pomniki przyrody	15 m	15 m
pomniki, miejsca pamięci	50 m	50 m
kamery wizyjne systemu monitoringu	30 m	30 m

- 2) wymagania, o których mowa w pkt. 1, nie dotyczą tablic reklamowych umieszczanych na kioskach i wiatach przystankowych, szyldów i reklam remontowo-budowlanych;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych, oraz na obiektach małej architektury;
- 4) zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych o elektronicznej formie ekspozycji, przy czym zakaz ten nie dotyczy tablic reklamowych umieszczanych na kioskach i wiatach przystankowych oraz wolnostojących tablic reklamowych o powierzchniach nie większych niż 3 m<sup>2</sup>;
- 5) płaszczyzny ekspozycyjne nakazuje się sytuować prostopadle lub równolegle do elementów istniejącego zagospodarowania np. takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
- 6) nakazuje się, aby na terenie jednej ulicy lub placu, w obszarze podobnie zagospodarowanym, formaty reklam były jednakowe, zawieszane na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach.

5. Określa się zasady umieszczania reklam na przystankach komunikacji miejskiej – zbiorowej:

- 1) na wiatach przystankowych dopuszcza się umieszczanie zintegrowanych z wiatą, maksymalnie trzech dwustronnych tablic reklamowych o powierzchni każdej reklamy nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,

przy czym łączna powierzchnia tablic reklamowych nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian;

2) zakazuje się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na attyce wiaty lub jej dachu.

6. Określa się zasady umieszczania tablic reklamowych, w tym szyldów na kioskach:

1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch tablic reklamowych o powierzchni jednostkowej nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i nie przekraczającej 20% powierzchni wszystkich ścian kiosku;

2) tablice reklamowe nie mogą wystawać poza obrys ściany o więcej niż 15 cm;

3) zakazuje się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na attyce kiosku lub jego dachu;

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

5) zakazuje się umieszczania szyldów semaforowych oraz szyldów na dachach.

7. Określa się zasady sytuowania na budynkach:

1) ogranicza się możliwość umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, do:

a) szyldów w kondygnacji parteru o wysokości nieprzekraczającej 0,6 m, lub,

b) szyldów powyżej kondygnacji parteru w formie ażurowych tablic i urządzeń reklamowych o następujących cechach:

- elementy informacyjne szyldu, takie jak napis czy znak graficzny, są pozbawione tła i mają powierzchnię nie większą niż 60% powierzchni prostokąta opisanego na jego zewnętrznych krawędziach,

- wysokość takiego szyldu nie przekracza 1/8 wysokości budynku,

2) dopuszcza się przesłanianie okien szyldem jedynie w strefie parteru, maksymalnie do 30% powierzchni otworu okiennego;

3) ustala się minimalne odległości tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na elewacjach:

a) od elementów Miejskiego Systemu Informacji: 1,2 m,

b) od balustrad balkonów i tarasów: 1,2 m;

4) wyklucza się umieszczanie tablic lub urządzeń reklamowych wystających poza płaszczyznę ścian budynków o więcej niż 0,2 m;

5) na budynkach dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na budynkach z lokalami usługowymi;

6) w odniesieniu do budynków zabytkowych nakazuje się dostosowanie sytuowania tablic i urządzeń reklamowych do walorów zabytkowych tych budynków, w tym kompozycji i wystroju elewacji.

8. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

9. Dopuszcza się stosowanie reklam remontowo-budowlanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia, przy czym zakazuje się umieszczania ww. tablic reklamowych na rusztowaniach poza okresem trwania robót dotyczących elewacji budynku.

## **Rozdział 5**

### **Zasady lokalizowania ogrodzeń**

**§ 7. 1.** Określa się zasady lokalizowania ogrodzeń w przestrzeni publicznej:

- 1) zakazuje się, z wyłączeniem ogrodzeń ogródków gastronomicznych, lokalizowania ogrodzeń:
  - a) pomiędzy terenami KD, pomiędzy terenem KP a terenami KD,
  - b) wewnętrznych na terenach dróg publicznych KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-Z(P), drogi wewnętrznej A13.KD-W, ciągu pieszego G11.KP;
- 2) nie uważa się za ogrodzenia: słupków blokujących, ogrodzeń łańcuchowych, pojemników z zielenią, ogrodzeń ogródków gastronomicznych, wygrodzień zieleni urządzonej o wysokości nieprzekraczającej 0,6 m, urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu.

2. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia lokalizowane od strony terenów: dróg publicznych KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-Z(P), drogi wewnętrznej KD-W:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomego terenu, przy czym to ograniczenie nie dotyczy:
  - a) wysokości ogrodzeń terenów zieleni urządzonej ZP, określonej w ust. 3,
  - b) wysokości ogrodzeń ogródków gastronomicznych, określonej w ust. 4,
  - c) wysokości ogrodzeń boisk sportowych, ogrodzeń terenów zabudowy z zakresu bezpieczeństwa państwa BB oraz przedstawicielstw dyplomatycznych UD;
- 2) nakazuje się lokalizowanie ogrodzenia w linii rozgraniczającej terenu, w granicy działki lub w linii zabudowy;
- 3) ustala się stosowanie ogrodzeń wyłącznie w formie:
  - a) ogrodzeń metalowych – o ażurowości nie mniejszej niż 60% (rozumianej jako wyrażonej w procentach zależności pomiędzy powierzchnią otworów w ogrodzeniu a całkowitą powierzchnią ogrodzenia w polu jego zewnętrznego obrysu),
  - b) ogrodzeń pełnych, które od strony terenów: dróg publicznych KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-Z(P), drogi wewnętrznej KD-W, zieleni urządzonej ZP będą posiadały wykończenie z płyt kamiennych, cegły elewacyjnej – licowanej lub tynków szlachetnych lub innych materiałów stosowanych na elewacji frontowej budynku położonego na grodzonej nieruchomości, w tym detali wykonanych z metali lub ich stopów;
- 4) ustalenia pkt. 1-3 nie dotyczą istniejących ogrodzeń obiektów zabytkowych.

3. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia na terenach zieleni urządzonej ZP:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń;
- 2) maksymalna wysokość 1,0 m.

4. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia ogródków gastronomicznych:

- 1) maksymalna wysokość 0,8 m;
- 2) wykonanie z lekkiej konstrukcji ażurowej.

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 8.** 1. Wyznacza się na rysunku planu skupiska zieleni do zachowania i uzupełnień, dla których nakazuje się zagospodarowanie zielenią, tworzącą urządzoną kompozycję drzew i krzewów wysokich (dorastających na wysokość przekraczającą 2 m).

2. Wyznacza się na rysunku planu drzewa do ochrony i zachowania i ustala:

- 1) nakaz uwzględnienia wskazanego drzewa w zagospodarowaniu działki budowlanej i układzie zabudowy;
- 2) zakaz utwardzania nawierzchni w promieniu mniejszym niż 1,5 m od krawędzi pnia.

3. Wyznacza się na rysunku planu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rejonu rzędów drzew do zachowania lub nasadzenia oraz ustala zasady kształtowania rzędów drzew w obrębie przestrzeni publicznych:

- 1) drzewa należy sytuować na gruncie, a przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną lub zagospodarowaniem terenu – w inny sposób umożliwiający wieloletnią wegetację;
- 2) w rzędzie należy sadzić drzewa jednego gatunku, w szczególności takiego jak grab, jesion, klon, lipa lub platan, w sposób tworzący układy liniowe, w odległości drzewa od drzewa w ramach danego układu nie większej niż 10 m;
- 3) w posadzce chodnika należy wydzielić trawniki lub pasy zieleni niskiej dla rzędu drzew lub pola wokół każdego pojedynczego drzewa;
- 4) dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nieprzekraczającej 0,4 m od poziomu chodnika;
- 5) nakazuje się, aby konstrukcja parkingów podziemnych, lokalizowanych na terenach dróg publicznych, umożliwiała nasadzenia drzew.

4. Na terenach istniejących dróg publicznych: 1.KD-G ul. Stefana Batorego, 2.KD-G ul. Puławska. 3.KD-G ul. L. Waryńskiego, 4.KD-G ul. Goworka, 5.KD-G ul. Spacerowa, 6.KD-Z ul. Puławska, 7.KD-Z ul. T. Boya-Żeleńskiego, 10.KD-Z(P) pl. Unii Lubelskiej, 11.KD-Z ul. Rakowiecka ustala się:

- 1) przy przebudowie, rozbudowie dróg publicznych wymóg wprowadzenia rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni, wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przyulicznej – rzędów drzew i zieleni niskiej, zmiany w organizacji ruchu, zmiany w przekroju ulicy;
- 2) ze względu na śródmiejski charakter zabudowy zakazuje się lokalizowania ekranów akustycznych.

5. W liniach rozgraniczających dróg publicznych: 2.KD-G ul. Puławska, 4.KD-G ul. Goworka, 5.KD-G ul. Spacerowa, 6.KD-Z ul. Puławska, 11.KD-Z ul. Rakowiecka ustala się wymóg stosowania, przy przebudowie istniejących oraz budowie nowych linii tramwajowych, rozwiązań technicznych ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu, drgań i pylenia.

6. W zakresie ochrony akustycznej tereny wymagające takiej ochrony na podstawie przepisów odrębnych obejmuje się ochroną zgodnie z przepisami szczegółowymi, a ponadto dla terenów przylegających do dróg publicznych: 1.KD-G ul. Stefana Batorego, 2.KD-G ul. Puławska, 3.KD-G ul. L. Waryńskiego, 4.KD-G ul. Goworka, 5.KD-G ul. Spacerowa, 6.KD-Z ul. Puławska, 7.KD-Z ul. T. Boya-

Żeleńskiego, 10.KD-Z(P) pl. Unii Lubelskiej, 11.KD-Z ul. Rakowiecka oraz ul. Stefana Batorego (na odcinku poza granicami planu):

- 1) w przypadku realizacji nowej zabudowy od strony tych dróg nakazuje się zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności poprzez użycie przegród o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków o funkcjach usługowych i biurowych w pierzejach ulic, stanowiących izolację akustyczną dla zabudowy wewnątrz kwartałów, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 3) dopuszcza się w budynkach i lokalach położonych przy ulicach zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń mieszkalnych lub innych pomieszczeń o funkcjach chronionych na inne funkcje zgodne z przepisami szczegółowymi dla terenów.

7. Na rysunku planu wskazuje się:

- 1) istniejący pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną, grusza pospolita, znajdujący się na terenie 2.KD-G. ul. Puławska, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) strefę ochronną na terenie 16.KD-L ul. Wiśniowa dla pomnika przyrody usytuowanego poza obszarem planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu granicę obszaru narażonego na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych wraz z granicami strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której to strefy ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających stabilność zboczy;
- 2) zakaz odprowadzania na zbocza stoku skarpy wód opadowych i roztopowych ujętych w system kanalizacyjny;
- 3) nakaz zachowania i pielęgnacji i uzupełniania roślinności ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej ich stabilność;
- 4) zakaz grodzenia w przypadku zagrożenia stabilności skarpy.

9. Wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu granicę strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających stabilność zboczy;
- 2) zakaz odprowadzania na zbocza stoku skarpy wód opadowych i roztopowych ujętych w system kanalizacyjny;
- 3) nakaz zachowania i pielęgnacji i uzupełniania roślinności ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej ich stabilność.

## **Rozdział 7**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**

**§ 9. 1.** Prawnej ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega wpisane do rejestru zabytków 1 lipca 1965 r., nr rej. 543 wielkoprzestrzenne Stanisławowskie założenie urbanistyczne, obejmujące ulice: Bagatela, Koszykową, Marszałkowską (na odcinku od Placu Unii Lubelskiej do

Koszykowej), Nowowiejską, Polną, Pierwszej Armii Wojska Polskiego, Śniadeckich, Aleje Ujazdowskie oraz pl. Zbawiciela, al. J. Ch. Szucha.

2. Dla zabudowy stanowiącej południową pierzeję ul. Bagatela, objętej ochroną o której mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) ochrona ukształtowanego historycznie układu urbanistycznego: rozplanowania kwartałów zwartej zabudowy średniejskiej stanowiącej obudowę przestrzeni publicznych;
- 2) ochrona zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, ustaleniami dla budynków oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie w kwartale F1.MW(U), o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, gabarytów istniejącej zabytkowej zabudowy od strony ul. Bagatela: szerokości elewacji frontowych budynków położonych przy ulicy, wysokości elewacji frontowej oraz położenia gzymsu koronującego.

3. Prawnej ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) wpisany do rejestru zabytków 6 września 1988 r., nr rej. 1360 Zespół budowlany – szpitalny Państwowego Zakładu Higieny d. Państwowego Zakładu Epidemiologicznego (wraz z zielenią, otaczającym murem i bramami, pięć budynków): budynek administracyjny A i B, budynek administracyjny C, budynek administracyjny D, budynek gospodarczy E, budynek gospodarczy (d. stajenny) F, zlokalizowany przy ul. Chocimskiej 24, na terenie G9.UN;
- 2) wpisana do rejestru zabytków 15 stycznia 1992 r., nr rej. 1503-A willa Marii hr. Hutten-Czapskiej wraz z działką i ogrodzeniem zlokalizowana przy ul. Bacciarellego 4, na terenie F7b.U;
- 3) wpisana do rejestru zabytków 5 czerwca 1995 r., nr rej. 1590 kamienica w granicach działki nr ewid. 88 zlokalizowana przy ul. Bagatela 13, na terenie F1.MW(U);
- 4) wpisana do rejestru zabytków 5 czerwca 1995 r., nr rej. 1591 kamienica d. Jana Łaskiego w granicach działki nr ewid. 87, zlokalizowana przy ul. Bagatela 15, na terenie F1.MW(U);
- 5) wpisana do rejestru zabytków 8 maja 1991 r., nr rej. 1481-A Willa d. Czesława Wehra z ogrodem przy Willi w granicach działki nr ewid. 108, zlokalizowana przy ul. Klonowej 4, na terenie F7b.U;
- 6) wpisana do rejestru zabytków 18 maja 1991 r., nr rej. 1480 Willa d. Urbanowicza i Muszyńskiego wraz z działką i ogrodzeniem zlokalizowana przy ul. Klonowej 6/8, na terenie F7a.U;
- 7) wpisana do rejestru zabytków 13 maja 2005 r., nr rej. 429 kamienica R. Gessnera wraz z oficynami i terenem posesji zlokalizowana przy ul. Flory 3, na terenie F3.MW;
- 8) wpisany do rejestru zabytków 18 września 2019 r., nr rej. A-1542 zespół budowlany dawnych Koszar Mokotowskich (część zachodnia), obejmujący nieruchomości położone przy ul. Rakowieckiej 2D oraz ul. Wiśniowej 56, 56 A-D na dz. ew. nr 14/1, 15, 16 z obrębem 1-01-03, na terenach A2.UO/UA oraz A10.UA;
- 9) wpisany do rejestru zabytków 14 października 2019 r., nr rej. A-1591 zespół budowlany dawnych Koszar Mokotowskich (część wschodnia), obejmujący nieruchomości położone przy ul. Puławskiej 2A na dz. ew. nr 28/3 z obrębem 1-01-03, na terenie A7.UKr oraz przy ul. Puławskiej 4/6/8 na dz. ew. nr 31 z obrębem 1-01-03, na terenie A9.MW.

4. Wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obejmującą zabytki: Śródmieście – zespół zabudowy śródmiejskiej Mokotów – zespół ul. Chocimskiej oraz dzielnicę rządową – Belwederska/Parkowa, w której:

- 1) ustala się ochronę ukształtowanego historycznie układu urbanistycznego: rozplanowania kwartałów zwartej zabudowy śródmiejskiej i sieci przestrzeni publicznych, przebiegu i ukształtowania dróg publicznych: ulic i placów publicznych, skwerów i terenów zieleni urządzonej, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 2) obowiązuje ochrona budynków i obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustaleniami dla budynków i obiektów;
- 3) obowiązuje reguła realizacji nowej zabudowy lub przekształcenia zabudowy istniejącej, z zachowaniem zasady utrzymania, ewentualnie odtworzenia kwartałów zwartej zabudowy o charakterze śródmiejskim; gdzie zabudowa tworzy ciągłe pierzeje: to znaczy szerokości budynków odpowiadają szerokości frontów działek;
- 4) obowiązuje zachowanie, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, gabarytów istniejącej zabytkowej zabudowy: szerokości elewacji frontowych budynków położonych przy ulicy, wysokości elewacji frontowej oraz położenia gzymsu koronującego;
- 5) ustala się zachowanie, uzupełnienie lub przywrócenie zieleni miejskiej i przyulicznej zgodnie z rysunkiem planu.

5. Wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-L) ul. Puławska, w której:

- 1) ustala się ochronę istniejącego rozplanowania: przebiegu zabytkowych ulic, ukształtowania przestrzeni ulic – linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zachowanie gabarytów istniejącej zabudowy kształtującej pierzeje ulic: szerokości działek od strony ulicy, szerokości elewacji frontowych budynków położonych przy ulicach, położenia gzymsu oraz wysokości elewacji frontowej, przy uwzględnieniu dopuszczonych w planie nadbudów istniejących budynków;
- 3) ustala się zachowanie i uzupełnienie lub przywrócenie zieleni miejskiej i przyulicznej, a w szczególności rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu.

6. Wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) – obszar układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Starego Mokotowa – jednocześnie ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w której:

- 1) ustala się ochronę istniejącego rozplanowania: przebiegu i ukształtowania dróg publicznych: ulic i placów, skwerów i terenów zieleni urządzonej;
- 2) ustala się ochronę – właściwych dla oryginału: nawierzchni, detali i elementów urządzenia, elewacji pierzei oraz układu przestrzennego ulic leżących w granicach strefy;
- 3) ustala się zachowanie lokalizacji przejść i przejazdów bramowych oznaczonych w rysunku planu;
- 4) ustala się ochronę wyznaczonych budynków i zespołów budowlanych położonych w strefie.

7. Wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K), jako krajobraz kulturowy Skarpy Warszawskiej, w której:

- 1) ustala się ochronę widoków panoramicznych związanych z ukształtowaniem Skarpy Warszawskiej;
- 2) ustala się ochronę istniejącego rozplanowania: przebiegu i ukształtowania dróg publicznych: ulic i placów, skwerów i terenów zieleni urządzonej;
- 3) ustala się zachowanie i uzupełnienie zieleni przyulicznej, a w szczególności rzędów drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Ustala się ochronę budynków i zespołów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ambasada, (obecnie Ambasady Królestwa Szwecji) – ul. Bagatela 3 – na terenie F5.UD;
- 2) dom, d. kamienica Leona Wolskiego – ul. Bagatela 11 – na terenie F1.MW(U);
- 3) dom, d. Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Własna Strzecha” (obecnie Prokuratura Okręgowa w Warszawie) – ul. Chocimska 28 – na terenie G5.UA;
- 4) dom, d. kamienica Z. Nissona – ul. Chocimska 31 – na terenie G4.MW;
- 5) dom, Dom Biura Odbudowy Stolicy – ul. Chocimska 33 – na terenie G2.MW;
- 6) dom – ul. Chocimska 35 – na terenie G2.MW;
- 7) dom – ul. Chocimska 37 – na terenie G2.MW;
- 8) dom – ul. Chocimska 39 – na terenie G1.MW(U);
- 9) dom, d. kamienica Alfreda Binzera – ul. Flory 1 – na terenie F3.MW;
- 10) dom, d. kamienica Romualda Drozdowicza – ul. Flory 5 – na terenie F3.MW;
- 11) dom, d. kamienica Banku Polskiego – ul. Flory 7 – na terenie F3.MW;
- 12) dom, d. kamienica Leona i Wandy Wolskich – ul. Flory 9 – na terenie F1.MW(U);
- 13) dom, d. kamienica Alfreda Binzera – ul. Klonowa 12 – na terenie F3.MW;
- 14) szkoła (obecnie XV Liceum Ogólnokształcące im. N. Żmichowskiej) – ul. Klonowa 14 – na terenie F2.UO;
- 15) szkoła, d. Szkoła Powszechna Towarzystwa Szkoły Ziemi Mazowieckiej (obecnie XV Liceum Ogólnokształcące im. N. Żmichowskiej) – ul. Klonowa 16 – na terenie F2.UO;
- 16) szkoła, d. Szkoła Powszechna Towarzystwa Szkoły Ziemi Mazowieckiej – skrzydło boczne (obecnie XV Liceum Ogólnokształcące im. N. Żmichowskiej) – ul. Klonowa 18 – na terenie F2.UO;
- 17) dom, d. kamienica Rossmanów – ul. Klonowa 20 – na terenie F1.MW(U);
- 18) dom – ul. Puławska 1 – na terenie G1.MW(U);
- 19) dom, d. kamienica K. Groniowskiego i J. Groszlika – ul. Puławska 1a – na terenie G1.MW(U);
- 20) dom – ul. Puławska 3 – na terenie G2.MW;
- 21) dom – ul. Puławska 5 – na terenie G2.MW;
- 22) dom – ul. Puławska 11 – na terenie G4.MW;
- 23) oficyna – ul. Skolimowska 3 – na terenie G4.MW;
- 24) dom – ul. Skolimowska 3 – na terenie G4.MW;
- 25) dom, d. Dom Biura Odbudowy Stolicy – ul. Skolimowska 4 – na terenie G2.MW;
- 26) dom – ul. Skolimowska 5 – na terenie G4.MW;



- 27) dom, d. Dom Biura Odbudowy Stolicy – ul. Skolimowska 6 – na terenie G2.MW;
- 28) oficyna, d. Dom Biura Odbudowy Stolicy – ul. Skolimowska 6 – na terenie G2.MW;
- 29) dom, d. Koszary Keksholmskiego Pułku Piechoty Lejbgwardii – ul. Wiśniowa 54 – na terenie A3.MW/U;
- 30) dom, d. rezydencja Ambasadora Wielkiej Brytanii – ul. Bagatela 5 i ul. Flory 4 – na terenie F4.UD.

9. Dla budynków wymienionych w ust. 8, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) zakaz rozbudowy budynku, w tym nadbudowy oraz przekształcania jego bryły, z wyjątkiem działań mających na celu przywrócenie oryginalnego wyglądu sprzed 1944 roku; na podstawie materiałów archiwalnych, pozwalających na jego wierne odtworzenie;
- 2) nakaz zachowania geometrii dachu;
- 3) nakaz zachowania układu otworów okiennych i drzwiowych;
- 4) nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, przy czym dopuszcza się wymianę z warunkiem zachowania pierwotnego podziału i rodzaju materiału;
- 5) zakaz zewnętrznego ocieplania budynku, mogącego spowodować przekształcenie lub zniszczenie wystroju elewacji, utratę jej zabytkowego charakteru lub cech stylistycznych;
- 6) zakaz usuwania oryginalnych elementów elewacji;
- 7) dopuszczenie odbudowy – w przypadku zaistnienia zdarzenia o charakterze losowym, skutkującego zniszczeniem obiektu;
- 8) dopuszczenie przebudowy, remontu;
- 9) dopuszczenie dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych.

10. Ustala się ochronę lokalizacji miejsc pamięci oraz pomnika, oznaczonych na rysunku planu, dla następujących obiektów:

- 1) tablica wolnostojąca upamiętniająca miejsce egzekucji w dniu 3 grudnia 1943 r. – na terenie 2.KD-G ul. Puławska 15;
- 2) tablica na ścianie budynku upamiętniająca miejsce egzekucji w dniu 5 sierpnia 1944 r. – ul. Skolimowska 5 – na terenie G4.MW;
- 3) tablica pamiątkowa Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego Wniebowstąpienia Pańskiego – ul. Puławska 2a – na terenie A7.UKr;
- 4) pomnik Tarasa Szewczenki – na terenie G6.ZP.

11. Ustala się ochronę budynku będącego dobrem kultury współczesnej, oznaczonego na rysunku planu – budynek Hotelu Urzędu Rady Ministrów ul. Flory 2 (Klonowa 10) na terenie F6.UT, dla którego warunki ochrony określa się w przepisach szczegółowych.

## **Rozdział 8**

### **Kształtowanie przestrzeni publicznych**

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

- 1) tereny dróg publicznych: 1.KD-G ul. Stefana Batorego, 2.KD-G ul. Puławska, 3.KD-G ul. L. Waryńskiego, 4.KD-G ul. Goworka, 5.KD-G ul. Spacerowa, 6.KD-Z ul. Puławska, 7.KD-Z ul. T.

Boya-Żeleńskiego, 10.KD-Z(P) pl. Unii Lubelskiej, 11.KD-Z ul. Rakowiecka, 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa, 16.KD-L ul. Wiśniowa, 17.KD-D ul. Klonowa, 18.KD-D ul. Flory, 19.KD-D ul. Chocimska, 20.KD-D ul. Chocimska, 21.KD-D ul. Skolimowska, 22.KD-D ul. Kujawska;

- 2) tereny zieleni urządzonej A5.ZP, G6.ZP;
- 3) teren drogi wewnętrznej A13.KD-W;
- 4) tereny parkingu A8.KS;
- 5) teren ciągu pieszego G11.KP.

2. Zasady grodzenia miejsc i przestrzeni publicznych określa się w § 7.

3. Na terenach dróg publicznych KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, placu miejskiego KD-Z(P), zieleni urządzonej ZP dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, przy czym:

- 1) wysokość tych obiektów nie może przekraczać 6,0 m;
- 2) lokalizacja tych obiektów nie może kolidować z urządzeniami: komunikacyjnymi, infrastruktury technicznej, elementami zieleni;
- 3) nakazuje się stosowanie materiałów o długotrwałej odporności na procesy starzenia, w szczególności kamienia, metalu i drewna twardego;
- 4) na malowanych widocznych częściach metalowych obiektów małej architektury należy stosować kolory achromatyczne o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%, z możliwością akcentowania kolorami chromatycznym.

4. Zasady i warunki dotyczące sytuowania w przestrzeniach publicznych tablic i urządzeń reklamowych określa się w § 6.

5. Dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej na terenach określonych w ust. 1, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi i zielenią, zgodnie z § 14.

6. Określa się zasady ustalające ukształtowanie zieleni na terenach określonych w ust. 1 w formie drzew do ochrony i zachowania, rzędów drzew i zieleni niskiej, zgodnie z § 8 ust. 3.

7. Wyznacza się miejsca oznaczone zgodnie z rysunkiem planu jako posadzki wymagające specjalnego opracowania, dla których w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą a krawężnikiem jezdni ustala się:

- 1) zagospodarowanie uwzględniające spójne urządzenie przestrzeni, w tym dobór:
  - a) obiektów małej architektury takich jak: ławki, siedziska, kosze na śmieci, stojaki na rowery, donice z zielenią itp.,
  - b) elementów rzeźbiarskich,
  - c) urządzeń wodnych i rekreacyjnych np. fontann, wodotrysków, urządzeń odwodnienia,
  - d) zieleni;
- 2) kształtowanie nawierzchni w sposób podkreślający rolę zieleni jako czynnika kompozycji, przy czym nakazuje się realizację zieleni urządzonej wysokiej i niskiej, w szczególności rzędów drzew wg zasad określonych w § 8 ust. 3, drzew pojedynczych, krzewów;
- 3) stosowanie spójnych wzorów, materiałów, rysunku i kolorystyki posadzki, przy czym nakazuje się realizację nawierzchni z materiałów o wysokim standardzie jakościowym, układanych w sposób podkreślający reprezentacyjny charakter przestrzeni.

8. W zakresie dostępności przestrzeni publicznych wymienionych w ust. 1, a także na terenach inwestycji celu publicznego wymienionych w § 4 ust. 6 pkt. 2-6 dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z niepełnosprawnością nakazuje się:

- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika wraz z fragmentem chodnika przy przejściach dla pieszych na całej szerokości przejścia, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
- 2) stosowanie obniżonych krawężników jezdni przy stanowiskach postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) wprowadzenie ostrzegawczego pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury w ciągach pieszych w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i umożliwiający przejazd wózków inwalidzkich;
- 5) przystosowanie obiektów małej architektury do potrzeb osób niepełnosprawnych.

9. Określa się zasady dotyczące lokalizowania i kształtowania kiosków w przestrzeniach publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie kiosków wyłącznie przy przystankach komunikacji publicznej, przy czym przy jednym przystanku lub zespole przystanków dopuszcza się lokalizowanie jednego kiosku w odległości do 30 m od znaku D15 lub D17;
- 2) rzut poziomy kiosku powinien być zwarty, na planie prostokąta;
- 3) wysokość kiosku nie może być większa niż 3,5 m;
- 4) nakazuje się stosowanie dachów płaskich o kącie spadku od 0 do 12 stopni; zadaszenia nie mogą być wysunięte poza obrys rzutu kiosku (za wyjątkiem tymczasowych zadaszeń tekstylnych);
- 5) elewacje ścian powinny być wykonane z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich, dopuszcza się stosowanie wypełnień ze szkła matowego; zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej;
- 6) przeszklenie elewacji powinno być nie mniejsze niż 40% powierzchni wszystkich elewacji, przy czym przeszklenie elewacji frontowej powinno być nie mniejsze niż 70% powierzchni tej elewacji;
- 7) kolorystyka widocznych elementów konstrukcyjnych i elewacyjnych powinna być ograniczona do barw achromatycznych.

10. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych ogródków gastronomicznych w przestrzeniach publicznych przy lokalach gastronomicznych, przy czym:

- 1) dopuszcza się ich ogradzanie na warunkach określonych w § 7 ust. 4;
- 2) dopuszcza się przekrycie markizami lub parasolami.

## **Rozdział 9**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 11.** 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenów:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki lub terenu;
- 5) przy przebudowie lub odbudowie budynków – parametrów i wskaźników ujętych w pkt. 1-3 nie uwzględnia się, zachowując parametry istniejącej zabudowy.

2. Określa się zasady kształtowania geometrii dachu:

- 1) ustala się stosowanie dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°; w przypadku stosowania formy mansardowej dachu w ramach rozbudowy lub nadbudowy dopuszcza się kąty spadku większe;
- 2) zakazuje się zmiany geometrii dachu budynków wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną w planie, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **Rozdział 10**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 12.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) przy tworzeniu działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązuje uwzględnianie ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny front działki: 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek do pasa drogowego w przedziale od 80 do 100 stopni.

## **Rozdział 11**

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

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

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
  - a) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
    - 1.KD-G ul. Stefana Batorego – droga klasy głównej,
    - 2.KD-G ul. Puławska – droga klasy głównej,
    - 3.KD-G ul. L. Waryńskiego – droga klasy głównej,
    - 4.KD-G ul. Goworka – droga klasy głównej,
    - 5.KD-G ul. Spacerowa – droga klasy głównej,

- 6.KD-Z ul. Puławska – droga klasy zbiorczej,
  - 7.KD-Z ul. T. Boya-Żeleńskiego – droga klasy zbiorczej,
  - 10.KD-Z(P) Plac Unii Lubelskiej – droga klasy zbiorczej,
  - 11.KD-Z ul. Rakowiecka – droga klasy zbiorczej,
  - 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa – droga klasy lokalnej,
  - 16.KD-L ul. Wiśniowa – droga klasy lokalnej,
  - 17.KD-D ul. Klonowa – droga klasy dojazdowej,
  - 18.KD-D ul. Flory – droga klasy dojazdowej,
  - 19.KD-D ul. Chocimska – droga klasy dojazdowej,
  - 20.KD-D ul. Chocimska – droga klasy dojazdowej,
  - 21.KD-D ul. Skolimowska – droga klasy dojazdowej,
  - 22.KD-D ul. Kujawska – droga klasy dojazdowej,
- b) ustala się południową linię rozgraniczającą ul. Stefana Batorego na odcinku: zachodnia granica drogi 1.KD-G ul. Stefana Batorego – 16.KD-L ul. Wiśniowa – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) ustala się południową linię rozgraniczającą ul. Bagatela,
- d) wskazuje się, że drogi klasy głównej: 1.KD-G ul. Stefana Batorego, 2.KD-G ul. Puławska i 3.KD-G ul. L. Waryńskiego, będące elementami podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego, realizują powiązania międzydzielnicowe dla obszaru objętego planem,
- e) ustala się powiązania dróg znajdujących się na terenie planu, według ustaleń szczegółowych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
- 2) w zakresie ruchu rowerowego:
- a) ustala się prowadzenie dróg rowerowych w liniach rozgraniczających następujących dróg publicznych: 2.KD-G ul. Puławska, 3.KD-G ul. L. Waryńskiego, 4.KD-G ul. Goworka, 5.KD-G ul. Spacerowa, 6.KD-Z ul. Puławska, 7.KD-Z ul. T. Boya-Żeleńskiego, 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa i 19.KD-D ul. Chocimska,
- b) ustala się prowadzenie drogi rowerowej w formie ścieżki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem G6.ZP,
- c) dopuszcza się realizację dróg rowerowych:
- w innym przebiegu niż określony na rysunku planu dla drogi wymienionej w pkt. b,
  - w liniach rozgraniczających dróg publicznych nie wymienionych w pkt. a oraz poza nimi, w innych terenach,
- d) dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie stacji Warszawskiego Roweru Publicznego;
- 3) w zakresie transportu zbiorowego:
- a) ustala się obsługę obszaru objętego planem komunikacją tramwajową prowadzoną wraz z przystankami w liniach rozgraniczających następujących dróg: 2.KD-G ul. Puławska, 4.KD-G ul. Goworka, 5.KD-G ul. Spacerowa, 6.KD-Z ul. Puławska i 11.KD-Z ul. Rakowiecka,
- b) dopuszcza się obsługę komunikacją tramwajową prowadzoną wraz z przystankami w liniach rozgraniczających dróg: 10.KD-Z(P) i 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa,
- c) wskazuje się obsługę obszaru planu komunikacją autobusową prowadzoną wraz z przystankami w liniach rozgraniczających następujących dróg: 2.KD-G ul. Puławska, 3.KD-G

ul. L. Waryńskiego, 4.KD-G ul. Goworka, 5.KD-G ul. Spacerowa, 6.KD-Z ul. Puławska, 7.KD-Z ul. T. Boya-Żeleńskiego i 11.KD-Z ul. Rakowiecka;

2. Określa się zasady parkowania:

- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla zabudowy w obrębie działek, na których lokalizowana jest ta zabudowa, przy czym:
  - a) ustalenie nie dotyczy przypadków zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
  - b) na potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z niepełnosprawnością, nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości stanowiącej nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingach lub w garażach ogólnodostępnych, lokalizowanych na tych działkach;
- 2) dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg, w szczególności na terenie 17.KD-D;
- 3) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych, w szczególności na terenach A2.UO/UA, 2KD-G oraz 10.KD-Z(P), 15.KD-L i 19.KD-D.

3. Ustala się wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów:

- 1) dla strefy 1a obejmującej wszystkie tereny oprócz wymienionych w pkt. 2:
  - a) dla biur i administracji:
    - nie więcej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
    - 5 stanowisk dla rowerów na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 5 stanowisk,
  - b) dla handlu:
    - nie więcej niż 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> nie mniej niż 5 stanowisk dla rowerów na każde 1000 m<sup>2</sup> tej sprzedaży, nie mniej jednak niż 35 stanowisk,
    - dla powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m<sup>2</sup> nie mniej niż 10 stanowisk dla rowerów na każde 1000 m<sup>2</sup> tej powierzchni, nie mniej jednak niż 2 stanowiska,
  - c) dla usług:
    - nie więcej niż 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - nie mniej niż 5 stanowisk dla rowerów na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 stanowiska,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie więcej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie;
- 2) dla strefy 1c obejmującej tereny A1.BB, A2.UO/UA, A3.MW/U, A4.UA, A10.UA, A11.MW(U) i G9.UN:
  - a) dla biur i administracji:
    - 12 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
    - 10 stanowisk dla rowerów na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

- b) dla handlu i usług:
- 18 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - ustala się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce na 1 mieszkanie;
- 3) dopuszcza się zachowanie liczby miejsc postojowych zrealizowanych na parkingach w istniejącej zabudowie, o ile liczba ta jest większa od obliczonej w oparciu o ustalone w pkt. 1 i 2 wskaźniki parkingowe.

## **Rozdział 12**

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

#### **§ 14. 1.** Dla obszaru objętego planem:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o funkcjonujące systemy infrastruktury technicznej na obszarze planu;
- 2) ustala się lokalizowanie przewodów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego wymienionych w § 4 ust. 6 pkt. 2-8 poza liniami zabudowy, każdorazowo w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
- 4) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych zgodnie z zapisami pkt. 2 i 3;
- 5) dopuszcza się zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi do realizacji w planie;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych oraz sieci zasilających na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 8) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej – DN 100, kanalizacji grawitacyjnej – DN 300, ciepłowniczej – DN 32, gazowniczej – DN 32, elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 9) zakazuje się budowy naziemnych oraz nadziemnych przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem przewodów rozdzielczych, zasilanych z:

- 1) magistrali wodociągowej zlokalizowanej w 2.KD-G ul. Puławska i 6.KD-Z ul. Puławska;
- 2) magistrali wodociągowej przebiegającej przez tereny 3.KD-G ul. L. Waryńskiego, 2.KD-G ul. Puławska, 21.KD-D ul. Skolimowska, 19.KD-D ul. Chocimska, G6.ZP, 4.KD-G ul. Goworka i 5.KD-G ul. Spacerowa;

- 3) magistrali wodociągowej zlokalizowanej w 16.KD-L ul. Wiśniowa lub;
- 4) innych istniejących i projektowanych magistral.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do kanałów sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej odprowadzającej ścieki za pośrednictwem:

- 1) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanego w 2.KD-G i 6.KD-Z ul. Puławska;
- 2) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanego w 19.KD-D ul. Chocimska, 4.KD-G ul. Goworka i 20.KD-D ul. Chocimska;
- 3) kolektora ogólnospławnego przebiegającego przez tereny 16.KD-L ul. Wiśniowa, A1.BB, A4.UA, A8.KS, A13.KD-W, A6.UKr/U, 3.KD-G ul. L. Waryńskiego, 2.KD-G i 6.KD-Z ul. Puławska lub;
- 4) innych istniejących i projektowanych kolektorów.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt. 1, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej za pośrednictwem:
  - a) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanego w 2.KD-G i 6.KD-Z ul. Puławska,
  - b) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanego w 19.KD-D ul. Chocimska, 4.KD-G ul. Goworka i 20.KD-D ul. Chocimska,
  - c) kolektora ogólnospławnego przebiegającego przez tereny 16.KD-L ul. Wiśniowa, A1.BB, A4.UA, A8.KS, A13.KD-W, A6.UKr/U, 3.KD-G ul. L. Waryńskiego, 2.KD-G i 6.KD-Z ul. Puławska lub,
  - d) innych istniejących i projektowanych kolektorów;
- 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy, zgodny z przepisami odrębnymi, sposób.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z:
  - a) sieci ciepłowniczej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z:
    - magistrali przebiegającej przez tereny: 11.KD-Z ul. Rakowiecka, A13.KD-W, A7.UKr, A6.UKr/U, A5.ZP, 3.KD-G ul. L. Waryńskiego,
    - magistrali przebiegającej przez tereny: 1.KD-G ul. Stefana Batorego, 3.KD-G ul. L. Waryńskiego, 2.KD-G ul. Puławska, 21. KD-D ul. Skolimowska, 19.KD-D ul. Chocimska, G6.ZP, 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa, 5.KD-G ul. Spacerowa,
    - innych istniejących i projektowanych magistral,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:
  - a) indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię



promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia za pośrednictwem:
  - a) gazociągu zlokalizowanego w 1.KD-G ul. Stefana Batorego i 3.KD-G ul. L. Waryńskiego,
  - b) gazociągu zlokalizowanego w 2.KD-G ul. Puławska i 6.KD-Z ul. Puławska,
  - c) gazociągów zlokalizowanych w terenach: 11.KD-Z ul. Rakowiecka, 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa, 16.KD-L ul. Wiśniowa, 19.KD-D ul. Chocimska, 20.KD-D ul. Chocimska, 21. KD-D ul. Skolimowska lub,
  - d) innych istniejących i projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
  - a) istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji;
- 2) nakazuje się budowę nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych wbudowanych lub podziemnych.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych ustala się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z sieci kablowej lub radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej, według przepisów odrębnych.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

## **Rozdział 13**

### **Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

**§ 15.** 1. Dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

2. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych:

- 1) kiosków w przestrzeni publicznej i ich realizację na warunkach określonych w § 10 ust. 9;
- 2) ogródków gastronomicznych przy lokalach gastronomicznych w przestrzeni publicznej i ich urządzenie na warunkach określonych w § 10 ust. 10;
- 3) obiektów budowlanych na terenie B18.U(UC), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 14**

### **Pozostałe ustalenia ogólne**

**§ 16.** Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice:

- 1) terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, w liniach rozgraniczających terenu B18.U(UC);
- 2) terenów zamkniętych;
- 3) stref ochronnych terenu zamkniętego, wprowadzające ograniczenia w korzystaniu z terenów A1.BB, A4.UA, A6.UKr/U, A7.UKr, A10.UA, A11.MW(U), ujęte w przepisach szczegółowych.

**§ 17.** W związku z funkcjonowaniem Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina, ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych obowiązują w zakresie od 210 do 250 m npm., zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa. Ograniczenia wysokości na obszarze objętym planem dotyczą również urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

## **Rozdział 15**

### **Opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości**

**§ 18.** Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości – wg przepisów szczegółowych dla terenów.

## **Rozdział 16**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A1.BB:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe: zabudowa z zakresu bezpieczeństwa państwa;
  - 2) dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie istniejącej i nowej zabudowy:
    - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy,
    - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
  - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 25%;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 23 m, nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
  - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla działki – 3,0;
  - 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 60%;
  - 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
  - 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
  - 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
  - 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;

10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;

11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;

12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

1) ustala się obsługę od drogi publicznej 16.KD-L ul. Wiśniowa;

2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 2.

4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:

1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;

2) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w drogach publicznych: ul. Stefana Batorego (poza granicami planu) i w 16.KD-L ul. Wiśniowa;

3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora w ul. Stefana Batorego (poza granicami planu);

4) zaopatrzenie w gaz z gazociągów w drogach publicznych: ul. Stefana Batorego (poza granicami planu) i 16.KD-L ul. Wiśniowa;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;

6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w ul. Stefana Batorego (poza granicami planu) oraz wg § 14 ust. 5;

7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;

2) terenów BB nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do ulicy: ul. Stefana Batorego (poza granicami planu) – wg § 8 ust. 6.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu – wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę wymagają uzgodnienia Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A2.UO/UA:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: usługi oświaty lub zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej;

2) dopuszczalne: usługi służące obsłudze funkcji podstawowej, w tym z zakresu sportu i rekreacji, kultury, nauki.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 30%;

- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym tj. nie więcej niż 20,0 m i 5 kondygnacji nadziemnych;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla działki – 1,2;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 30%;
- 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 10) ustala się linie zabudowy, w tym wycofanie ścian parteru i realizację podcieni, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wg § 12.

#### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 16.KD-L ul. Wiśniowa;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 13 ust. 3 pkt 2;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu podziemnego.

#### 4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej 16.KD-L ul. Wiśniowa;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w 16.KD-L ul. Wiśniowa;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej 16.KD-L ul. Wiśniowa;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w ul. Stefana Batorego (poza granicami planu) oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

#### 5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UO do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) skupiska zieleni do zachowania i uzupełnienia zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 1;
- 4) drzewa do ochrony i zachowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 2.

#### 6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ochrona zabytku – zespołu budowlanego dawnych Koszar Mokotowskich (część zachodnia), obejmującego nieruchomości położone przy ul. Rakowieckiej 2D oraz ul. Wiśniowej 56, 56 A-D – wg § 9 ust. 3; obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A3.MW/U:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa z zakresu administracji, biur, finansów, handlu;
- 2) usługi podstawowe w pierzejach usługowych w parterach budynków.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej i nowej zabudowy:
  - a) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6,
  - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
- 2) ustala się pierzeje usługowe, wskazane na rysunku planu – zgodnie z § 5 ust. 9;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 25%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 23 m, nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 3,5;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 75%;
- 7) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 9) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 10) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 11) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 12) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 13) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 16.KD-L ul. Wiśniowa;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 2.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej 11.KD-Z ul. Rakowiecka;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w drodze publicznej 11.KD-Z ul. Rakowiecka;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej 11.KD-Z ul. Rakowiecka;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w ul. Stefana Batorego (poza granicami planu) oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do drogi publicznej 11.KD-Z ul. Rakowiecka wg § 8 ust. 6.
  6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
    - 1) w zakresie ochrony budynku przy ul. Wiśniowej 54, o którym mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9;
    - 2) w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.
  7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A4.UA:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie zachowania istniejącej i realizacji nowej zabudowy:
  - a) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 26 m, nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,0;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 50%;
- 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4 i z zastrzeżeniem w pkt. 13;
- 11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wg § 12;
- 13) dopuszcza się sytuowanie poza liniami zabudowy budek strażniczych oraz wiat do wysokości 3,0 m n.p.t. dla parkingów rowerowych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 1.KD-G ul. Stefana Batorego poprzez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną;
- 2) dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych poprzez tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenie A8.KS.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej – ul. Stefana Batorego (częściowo poza granicami planu);
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w drodze publicznej – ul. Stefana Batorego (częściowo poza granicami planu);
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej – ul. Stefana Batorego (częściowo poza granicami planu);
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 3.KD-G ul. L.Waryńskiego oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów UA nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do ulicy: ul. Stefana Batorego (poza granicami planu) – wg § 8 ust. 6;
- 4) skupiska zieleni do zachowania i uzupełnienia zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 1;
- 5) drzewa do ochrony i zachowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 2.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu – wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę wymagają uzgodnienia Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A5.ZP:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 70%;
- 3) nakazuje się przeważające zagospodarowanie zielenią, tworzącą urządzonej kompozycję drzew i krzewów;
- 4) zakazuje się urządzania miejsc postojowych;
- 5) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 6) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 3;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu: dopuszcza się obsługę techniczną z drogi wewnętrznej A13.KD-W.

4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną wg ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów ZP nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A6.UKr/U:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) usługi sakralne lub zabudowa usługowa z zakresu biur;
- 2) usługi podstawowe w pierzejach usługowych w parterach budynków.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
- 2) ustala się pierzeje usługowe, wskazane na rysunku planu – zgodnie z § 5 ust. 9;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 20%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 25 m, nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 4,0;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 70%;
- 7) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 9) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 1.KD-G ul. Stefana Batorego poprzez drogę wewnętrzną A13.KD-W;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu z ul. Stefana Batorego (poza granicami planu);
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektorów ogólnospławnych w ul. Stefana Batorego poza granicami planu);
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej 1.KD-G ul. Stefana Batorego (poza granicami planu);
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 3.KD-G ul. L.Waryńskiego z oraz wg



§ 14 ust. 5;

7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;

2) terenów UKr nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do drogi publicznej 3.KD-G ul. L. Waryńskiego – wg § 8 ust. 6;

4) skupiska zieleni do zachowania i uzupełnienia – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 1.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu – wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę wymagają uzgodnienia Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A7.UKr:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: usługi sakralne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w zakresie zabudowy dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejącego kościoła oraz przebudowę, odbudowę i rozbudowę pozostałej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 30%;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) zgodnie ze stanem istniejącym: dla korpusu budynku Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego: 12 m, a dla wieży kościelnej 29 m,

b) dla pozostałych budynków – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 30%;

6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;

7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;

8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;

9) ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;

10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;

11) ustala się zakaz sytuowania reklam na terenie A7.UKr, ogólne zasady sytuowania reklam – wg § 6;

12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wg § 12;

13) zakaz lokalizacji innych usług niż usługi sakralne.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

1) ustala się obsługę od drogi wewnętrznej A13.KD-W posiadającej powiązanie z drogą publiczną 1.KD-G ul. Stefana Batorego;

2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

#### 4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu z ul. Stefana Batorego (poza granicami planu);
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektorów ogólnospławnych w ul. Stefana Batorego (poza granicami planu);
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej ul. Stefana Batorego (poza granicami planu);
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 3.KD-G ul. L. Waryńskiego oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

#### 5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UKr (ze względu na funkcje plebanii) do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do drogi publicznej 3.KD-G ul. L. Waryńskiego – wg § 8 ust. 6;
- 4) skupiska zieleni do zachowania i uzupełnienia – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 1.

#### 6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony zabytku – zespołu budowlanego dawnych Koszar Mokotowskich (część wschodnia), obejmującego nieruchomości położone przy ul. Puławskiej 2A oraz przy ul. Puławskiej 4/6/8, o którym mowa w § 9 ust. 3, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie ochrony miejsca pamięci na kościele przy ul. Puławskiej 2a obowiązują ustalenia § 9 ust. 10;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

#### 7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu – wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę wymagają uzgodnienia Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

#### **§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: A8.KS:

##### 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: parking naziemny;
- 2) dopuszczalne: zieleni urządzonej.

##### 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację parkingu naziemnego w poziomie terenu;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 10%;

4) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;

5) ustala się zakaz sytuowania reklam;

6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

1) ustala się obsługę od drogi wewnętrznej A13.KD-W posiadającej powiązanie z drogą publiczną

1.KD-G ul. Stefana Batorego;

2) dopuszcza się obsługę od drogi wewnętrznej zlokalizowanej na terenie A4.UA;

3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla terenu A4.UA.

4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:

1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;

2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej 3.KD-G ul. L. Waryńskiego;

3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w drodze publicznej 1.KD-G ul. Stefana Batorego;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;

5) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-4 sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;

2) terenów KS nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 10%.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A9.MW:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) usługi podstawowe w parterach budynku.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 0%;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym tj. nie więcej niż 18,0 m i 5 kondygnacji nadziemnych;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 5,0;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 100%;

6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;

7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;

8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;

9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;

10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;

11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;

12) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

1) ustala się obsługę z dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi publicznej 2.KD-G ul. Puławska poprzez istniejący zjazd;

3) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:

1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;

2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej 11.KD-Z ul. Rakowiecka;

3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w 11.KD-Z ul. Rakowiecka;

4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej 11.KD-Z ul. Rakowiecka;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;

6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej ul. Stefana Batorego (poza granicami planu) oraz wg § 14 ust. 5;

7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;

2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) w zakresie ochrony zabytku – zespołu budowlanego dawnych Koszar Mokotowskich (część wschodnia), obejmującego nieruchomości położone przy ul. Puławskiej 2A oraz przy ul. Puławskiej 4/6/8, o którym mowa w § 9 ust. 3, obowiązują przepisy odrębne;

2) w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A10.UA:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej i usługi.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 10%;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym tj. nie więcej niż 20,0 m i 3 kondygnacje;

- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,8;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 70%;
- 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 12) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę z dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 2.

4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej 16.KD-L ul. Wiśniowa;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w 16.KD-L ul. Wiśniowa;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej 16.KD-L ul. Wiśniowa;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej ul. Stefana Batorego (poza granicami planu) oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, w przypadku realizacji funkcji oświaty teren zalicza się do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ochrona zabytku – zespołu budowlanego dawnych Koszar Mokotowskich (część zachodnia), obejmującego nieruchomości położone przy ul. Rakowieckiej 2D oraz ul. Wiśniowej 56, 56 A-D – wg § 9 ust. 3; obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu – wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę wymagają uzgodnienia Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A11.MW(U):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi podstawowe w pierzejach usługowych w parterach budynków;
- 2) dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej.
  2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) w zakresie istniejącej i nowej zabudowy:
      - a) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy,
      - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
    - 2) ustala się pierzeje usługowe, wskazane na rysunku planu – zgodnie z § 5 ust. 9;
    - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 10%;
    - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 23 m, nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych;
    - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,5;
    - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 55%;
    - 7) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
    - 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
    - 9) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
    - 10) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
    - 11) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
    - 12) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
    - 13) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.
      3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:
        - 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 11.KD-Z ul. Rakowiecka poprzez teren zamknięty – do czasu zdjęcia klauzuli zamknięcia obowiązuje prawo przejazdu po terenie zamkniętym;
        - 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 2.
      4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:
        - 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
        - 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej ul. 11.KD-Z Rakowiecka;
        - 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w 11.KD-Z ul. Rakowiecka;
        - 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej 11.KD-Z ul. Rakowiecka;
        - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
        - 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej ul. Stefana Batorego (poza granicami planu) oraz wg § 14 ust. 5;
        - 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2 – sieci infrastruktury technicznej.
      5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:
        - 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
        - 2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;

3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do ulicy: 11.KD-Z Rakowiecka – wg § 8 ust. 6.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu – wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę wymagają uzgodnienia Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A13.KD-W:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się realizację drogi wewnętrznej;

2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 0%;

5) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;

6) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;

7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu – powiązania z istniejącym zjazdem na teren A4.UA zlokalizowanym w liniach rozgraniczających drogi publicznej 1.KD-G ul. Stefana Batorego wg § 50 ust. 2 pkt 3 i 4.

4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną wg ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;

2) terenów KD-W nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – w strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B18.U(UC):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) zabudowa usługowa z zakresu administracji, biur, finansów,

b) usługi podstawowe w pierzejach usługowych;

2) dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu:

a) handlu, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

b) nauki,

c) kultury,

d) gastronomii;

## 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej i nowej zabudowy:
  - a) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację dominanty wysokościowej – wg § 5 ust. 7;
- 2) ustala się pierzeje usługowe, wskazane na rysunku planu – zgodnie z § 5 ust. 9;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 0%;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) maksymalną dla dominanty wysokościowej: 90 m,
  - b) maksymalną dla pozostałej zabudowy: 31 m – z wycofaniem ostatniej kondygnacji o 1,5 m;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 8,0;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 75%;
- 7) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 2;
- 9) zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 11) dopuszcza się wycofanie ścian parteru i realizację podcieni;
- 12) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 13) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wg § 12.

## 3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 7.KD-Z ul. T. Boya-Żeleńskiego;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

## 4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej 7.KD-Z ul. T. Boya-Żeleńskiego;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektorów ogólnospławnych w 6.KD-Z ul. Puławska i 7.KD-Z ul. T. Boya-Żeleńskiego;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej 6.KD-Z ul. Puławska;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 7.KD-Z ul. T. Boya-Żeleńskiego oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

## 5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do dróg publicznych: 2.KD-G ul. Puławska, 3.KD-G ul. L. Waryńskiego, 6.KD-Z ul. Puławska, 7.KD-Z ul. T. Boya-Żeleńskiego – wg § 8 ust. 6.



6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – w strefie ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego ul. Puławskiej (KZ-L) obowiązują ustalenia § 9 ust. 5.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

8. Ustala się granice terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

9. Dopuszcza się lokalizowanie następujących tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości nie przekraczającej wysokości kondygnacji parteru istniejącego budynku, tj. 5,25 m:

- 1) obiektów o funkcji kulturalnej, wystawienniczej lub handlowej;
- 2) sezonowych obiektów gastronomicznych, w formie ogródków gastronomicznych z mobilnymi zadaszeniami i ściankami.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F1.MW(U):

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami z zakresu administracji, biur, finansów, handlu;
- 2) usługi podstawowe w parterach budynków.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;
- 2) ustala się pierzeje usługowe, wskazane na rysunku planu – zgodnie z § 5 ust. 9;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 0%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 40 m, przy czym:
  - a) zgodnie ze stanem istniejącym: 40 m i nie więcej niż 9 kondygnacji nadziemnych dla kamienicy przy ul. Bagatela 15,
  - b) zgodnie ze stanem istniejącym: 35 m i nie więcej niż 9 kondygnacji nadziemnych dla kamienicy przy ul. Bagatela 13,
  - c) 30 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych dla kamienic przy ul. Bagatela 11, Flory 9 i ul. Klonowej 20;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 6,5;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 100%;
- 7) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 9) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 10) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 11) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 12) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 13) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od dróg publicznych: ul. Bagatela (poza obszarem planu), 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa i 18.KD-D ul. Flory;

2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w drogach publicznych: 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa i ul. Bagatela (poza obszarem planu);
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektorów ogólnospławnych w drogach publicznych: 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa i ul. Bagatela (poza obszarem planu);
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drogach publicznych: 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa i 18.KD-D ul. Flory;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 18.KD-D ul. Flory oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do drogi publicznej 10.KD-Z(P) pl. Unii Lubelskiej – wg § 8 ust. 6.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ochrona zabytków – kamienicy wraz z gruntem przy ul. Bagatela 13 oraz kamienicy wraz z gruntem przy ul. Bagatela 15 – wg § 9 ust. 3; obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie ochrony budynków o których mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9, przy czym:
  - a) dla kamienicy przy ul. Bagatela 11 dopuszcza się nadbudowę i przebudowę poddasza nad częścią frontową kamienicy, z odtworzeniem oryginalnej formy dachu sprzed 1944 r.,
  - b) dla kamienicy przy ul. Flory 9 dopuszcza się nadbudowę i przebudowę poddasza nad częścią frontową i oficyną, z odtworzeniem oryginalnej formy dachu sprzed 1944 r oraz odtworzeniem zwieńczenia narożnika w postaci sterczyny,
  - c) dla kamienicy przy ul. Klonowej 20 dopuszcza się nadbudowę i przebudowę poddasza nad częścią frontową z odtworzeniem oryginalnej formy dachu sprzed 1944 r. (z trójkątnym szczytem i attykami nad bocznymi ryzalitami);
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F2.UO:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi oświaty;
- 2) dopuszczalne: usługi służące obsłudze funkcji podstawowej, w tym z zakresu sportu i rekreacji, kultury, nauki.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej i nowej zabudowy:
  - a) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6,
  - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 0%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 22,0 m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla istniejącej sali gimnastycznej w zabudowie szkoły przy ul. Klonowej 16 dopuszcza się nadbudowę maksymalnie o 2,0 m;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,6;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 70%;
- 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 12) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drogi publicznej 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w drodze publicznej 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 18.KD-D ul. Flory oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UO do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) ustalenia dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;
- 3) w zakresie ochrony zespołu budynków przy ul. Klonowej 14, 16, 18, o których mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9, przy czym dopuszcza się nadbudowę budynków przy ul. Klonowej 14 i 16 maksymalnie o 4,0 m, nie więcej niż o jedną kondygnację i bez przekraczania wysokości istniejących ścian frontowych budynku przy ul. Klonowej 18; obowiązuje zachowanie istniejących gzymsów koronujących.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F3.MW:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne: usługi podstawowe w parterach budynków.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 0%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 34 m, przy czym:
  - a) zgodnie ze stanem istniejącym: 32 m i nie więcej niż 9 kondygnacji nadziemnych dla kamienicy przy ul. Klonowej 12,
  - b) zgodnie ze stanem istniejącym: 32 m i nie więcej niż 8 kondygnacji nadziemnych dla kamienicy przy ul. Flory 1,
  - c) zgodnie ze stanem istniejącym: 34 m i nie więcej niż 8 kondygnacji nadziemnych dla kamienicy przy ul. Flory 3,
  - d) 27 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych dla kamienic przy ul. Flory 5 i Flory 7;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 5,0;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 100%;
- 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;

12) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 18.KD-D ul. Flory;
- 2) dopuszcza się obsługę od drogi publicznej 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa;
- 3) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej 18.KD-D ul. Flory;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w drodze publicznej 18.KD-D ul. Flory;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej 18.KD-D ul. Flory;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 18.KD-D ul. Flory oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) ustalenia dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ochrona zabytku – kamienicy wraz z oficynami i terenem posesji przy ul. Flory 3 wg § 9 ust. 3; obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie ochrony budynków o których mowa w § 9 ust. 8 obowiązują ustalenia § 9 ust. 9, przy czym:
  - a) dla d. kamienicy przy ul. Flory 5 dopuszcza się:
    - nadbudowę części frontowej poprzez podniesienie kalenicy dachowej do wysokości uzyskania parametrów użytkowych poddasza (bez możliwości wykonywania antresoli), z zachowaniem formy dachu dwuspadowego,
    - nadbudowę oficyn bocznych i tylnej do wysokości części frontowej (odtworzenie sprzed 1944 r.),
    - odbudowę rozebranej części lewej bocznej oficyny do wysokości części frontowej,
  - b) dla d. kamienicy przy ul. Flory 7 dopuszcza się nadbudowę części frontowej poprzez podniesienie kalenicy dachowej do wysokości uzyskania parametrów użytkowych poddasza (bez możliwości wykonywania antresoli), z zachowaniem formy dachu dwuspadowego;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu

- urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.
7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F4.UA:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej;
  - 2) dopuszczalne: pomieszczenia na potrzeby konferencyjno-imprezowe oraz zakwaterowania gości i pracowników dyplomacji.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony określonych ust. 6:
- 1) w zakresie istniejącej i nowej zabudowy:
    - a) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy,
    - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
  - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 60%;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 13 m, nie więcej niż 4 kondygnacje;
  - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;
  - 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 40%;
  - 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
  - 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
  - 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
  - 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
  - 10) ustala się linie zabudowy, w tym wycofanie ścian parteru i realizację podcieni, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
  - 11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
  - 12) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:
- 1) ustala się obsługę od dróg publicznych: ul. Bagatela (poza obszarem planu) i 18.KD-D ul. Flory;
  - 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.
4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:
- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
  - 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej 17.KD-D ul. Klonowa;
  - 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w 17.KD-D ul. Klonowa;
  - 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej 17.KD-D ul. Klonowa;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 18.KD-D ul. Flory oraz wg § 14 ust. 5;

7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów UA nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) ustalenia dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
  - 2) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;
  - 3) w zakresie ochrony budynku (wraz z częścią garażową i gospodarczą) przy ul. Bagatela 5 i ul. Flory 4, o którym mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9, przy czym:
    - a) dopuszcza się możliwość przebudowy oraz rozbudowy,
    - b) nakazuje się ochronę elewacji wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony ul. Bagatela, ul. Flory i od strony wschodniej, w tym rodzaju zastosowanych materiałów i detalu architektonicznego,
    - c) wyznacza się na rysunku planu zasięgi wysokości A, B i C, w których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
      - w polu A zgodnie ze stanem istniejącym: 13 m,
      - w polu B wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości parterowej części istniejącego budynku, podlegającego ochronie, to jest 4,0 m,
      - w polu C wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości określonej w ust. 2 pkt 3,
  - 4) w zakresie ochrony ogrodzenia nakazuje się zachowanie istniejącego muru kamiennego w linii ogrodzenia ulicznego od strony ul. Bagatela i ul. Flory oraz kamiennych ogrodzeń wewnętrznych na działce nr 106.
7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F5.UD:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa przedstawicielstw dyplomatycznych, w tym szczególności mieszcząca funkcje administracyjne, konferencyjno-impresowe oraz pomieszczenia na potrzeby okolicznościowego zakwaterowania gości i pracowników dyplomacji;
- 2) dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu administracji, biur.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej i nowej zabudowy dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 10%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym – 16 m, nie więcej niż 3 kondygnacje;

- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 60%;
- 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 10) ustala się linie zabudowy, w tym wycofanie ścian parteru i realizację podcieni, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 12) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

#### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej ul. Bagatela (poza obszarem planu);
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 13 ust. 3 pkt 1.

#### 4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej ul. Bagatela (poza obszarem planu);
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w 17.KD-D ul. Klonowa;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu w drodze publicznej ul. Bagatela (poza obszarem planu);
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 17.KD-D ul. Klonowa oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

#### 5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów UD nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) ustalenia dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 9.

#### 6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) zakresie ochrony budynku przy ul. Bagatela 3, o którym mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9, przy czym:
  - a) zakazuje się nadbudowy,
  - b) nakazuje się ochronę elewacji frontowej (od strony ul. Bagatela), w tym zachowanie podcienia, rodzaju zastosowanych materiałów i detalu architektonicznego;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.



7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 37.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F6.UT:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi turystyki;
- 2) dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu biur, administracji, handlu, rozrywki, gastronomii.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej i nowej zabudowy:
  - a) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6,
  - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 30%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 16 m, nie więcej niż 4 kondygnacje;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla działki – 2,0;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 60%;
- 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 12) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od dróg publicznych: 18.KD-D ul. Flory oraz 17.KD-D ul. Klonowa poprzez teren F7a.U;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w drogach publicznych: 17.KD-D ul. Klonowa i 18.KD-D ul. Flory;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w drodze publicznej 17.KD-D ul. Klonowa;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągów w drogach publicznych: 17.KD-D ul. Klonowa i w 18.KD-D ul. Flory;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 18.KD-D ul. Flory oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci

infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów UT nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) skupiska zieleni do zachowania i uzupełnienia – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 1;
- 4) ustalenia dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony budynku przy ul. Flory 2, o którym mowa w § 9 ust. 11:
  - a) nakazuje się zachowanie na elewacjach od strony ul. Flory i ul. Klonowej linearnego układu otworów okiennych,
  - b) dopuszcza się: przebudowę wraz z odtworzeniem pierwotnego wystroju i kompozycji elewacji zgodnej z projektem realizacyjnym z lat 1961-67;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem F7a.U i F7b.U:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: administracji, biur, finansów, handlu;
- 2) dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu: nauki, kultury, gastronomii.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 10%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym – 15 m, nie więcej niż 3 kondygnacje;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 50%;
- 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 12) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 17.KD-D ul. Klonowa;
- 2) ustala się obsługę terenu F6.UT poprzez teren F7a.U;

3) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej 17.KD-D ul. Klonowa;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w drodze publicznej 17.KD-D ul. Klonowa;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągów w drodze publicznej 17.KD-D ul. Klonowa;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 17.KD-D ul. Klonowa oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) ustalenia dla strefy pośredniej i bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8, 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ochrona zabytków – willi wraz z działką i ogrodzeniem przy ul. Baciarellego 4, willi z ogrodem przy ul. Klonowej 4, willi wraz z działką i ogrodzeniem przy ul. Klonowej 6/8, wg § 9 ust. 3; obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G1.MW(U):

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami z zakresu administracji, biur, finansów, handlu;
- 2) usługi podstawowe w pierzejach usługowych w parterach budynków.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;
- 2) ustala się pierzeje usługowe, wskazane na rysunku planu – zgodnie z § 5 ust. 9;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 0%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym – 25 m, nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych;

- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 5,0;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 100%;
- 7) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 2;
- 9) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 10) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 11) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 12) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 13) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

#### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od dróg publicznych: 6.KD-Z ul. Puławska i 19.KD-D ul. Chocimska;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

#### 4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drodze publicznej 19.KD-D ul. Chocimska;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kanału ogólnospławnego w 19.KD-D ul. Chocimska;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągów w drodze publicznej 19.KD-D ul. Chocimska;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 21.KD-D ul. Skolimowska oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

#### 5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do dróg publicznych: 6.KD-Z ul. Puławska i 10.KD-Z(P) pl. Unii Lubelskiej – wg § 8 ust. 6.

#### 6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony budynków przy ul. Chocimskiej 39, ul. Puławskiej 1 i ul. Puławskiej 1a, o których mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

#### 7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G2.MW:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) usługi podstawowe w pierzejach usługowych w parterach budynków.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;
  - 2) ustala się pierzeje usługowe, wskazane na rysunku planu – zgodnie z § 5 ust. 9;
  - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 0%;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym – 25 m, nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych;
  - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 5,0, przy czym dla nadbudowy budynków przy ul. Skolimowskiej 4 i Skolimowskiej 6 maksymalną intensywność zabudowy działki ustala się na 6,0;
  - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 100%;
  - 7) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
  - 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
  - 9) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
  - 10) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
  - 11) ustala się linie zabudowy, w tym wycofanie ścian parteru i realizację podcieni, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
  - 12) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
  - 13) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:
  - 1) ustala się obsługę od dróg publicznych: 19.KD-D ul. Chocimska lub 21.KD-D ul. Skolimowska;
  - 2) dopuszcza się obsługę od drogi 6.KD-Z ul. Puławska;
  - 3) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.
4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:
  - 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
  - 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w drodze publicznej 21.KD-D ul. Skolimowska i 19.KD-D ul. Chocimska;
  - 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kanałów ogólnospławnych w drogach publicznych: 21.KD-D ul. Skolimowska i 19.KD-D ul. Chocimska;
  - 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągów w drogach publicznych: 21.KD-D ul. Skolimowska i 19.KD-D ul. Chocimska;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 21.KD-D ul. Skolimowska oraz wg § 14 ust. 5;
  - 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do drogi publicznej 6.KD-Z ul. Puławskiej – wg § 8 ust. 6;
- 4) drzewa do ochrony i zachowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 2;
- 5) ustalenia dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony budynków przy ul. Puławskiej 3 oraz ul. Puławskiej 5, o których mowa w § 9 ust. 8 obowiązują ustalenia § 9 ust. 9;
- 2) w zakresie ochrony budynków przy ul. Chocimskiej 29, ul. Chocimskiej 33, ul. Chocimskiej 35 i przy ul. Chocimskiej 37, o których mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9;
- 3) w zakresie ochrony budynków przy ul. Skolimowskiej 4 i ul. Skolimowskiej 6, o których mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9, przy czym dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację budynków przy ul. Skolimowskiej 4 i ul. Skolimowskiej 6 – do wysokości budynku przy ul. Chocimskiej 33, nakazując wycofanie nadbudowywanej ściany frontowej i zrównanie jej z licem ściany frontowej szóstej kondygnacji budynku sąsiedniego przy ul. Chocimskiej 33;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G3.MW(U):

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami z zakresu administracji, biur, finansów, handlu;
- 2) usługi podstawowe w pierzejach usługowych w parterach budynków.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie zachowania istniejącej i realizacji nowej zabudowy:
  - a) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6,
  - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
- 2) ustala się pierzeje usługowe, wskazane na rysunku planu – zgodnie z § 5 ust. 9;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 25%, z wyłączeniem działek ewidencyjnych nr 12/1 i 18 obręb 1-01-13, dla których w przypadku przebudowy lub odbudowy istniejącej zabudowy ustala się wskaźnik 0%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 25 m, nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących budynków wyższych, z

wyłączeniem nadbudowy takich budynków;

- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 7,0;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 80%;
- 7) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 9) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 10) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 11) ustala się linie zabudowy, w tym wycofanie ścian parteru i realizację podcieni, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 12) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 13) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 21.KD-D ul. Skolimowska;
- 2) dopuszcza się obsługę od drogi publicznej 6.KD-Z ul. Puławskiej – jedynie dla istniejącej zabudowy poprzez istniejący zjazd;
- 3) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w drogach publicznych: 21.KD-D ul. Skolimowska i 2.KD-G ul. Puławska;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kanału ogólnospławnego w drodze publicznej 21.KD-D ul. Skolimowska lub do kolektora ogólnospławnego w drodze publicznej 2.KD-G ul. Puławska;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągów w drogach publicznych 21.KD-D ul. Skolimowska i 2.KD-G ul. Puławska;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 21.KD-D ul. Skolimowska oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do dróg publicznych 2.KD-G ul. Puławska, 6.KD-Z ul. Puławska – wg § 8 ust. 6;
- 4) skupiska zieleni do zachowania i uzupełnienia – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 1.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu

- urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.
7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 42.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G4.MW:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) usługi podstawowe w pierzejach usługowych w parterach budynków.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;
  - 2) ustala się pierzeje usługowe, wskazane na rysunku planu – zgodnie z § 5 ust. 9;
  - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 0%;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym – 29 m, nie więcej niż 8 kondygnacji nadziemnych;
  - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 5,0, przy czym dla zabudowy polegającej na nadbudowie oficyny w kwartale budynku przy ul. Chocimskiej 31 maksymalną intensywność zabudowy działki ustala się na 6,0;
  - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 80%;
  - 7) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
  - 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
  - 9) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
  - 10) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
  - 11) ustala się linie zabudowy, w tym wycofanie ścian parteru i realizację podcieni, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
  - 12) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
  - 13) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:
- 1) ustala się obsługę od dróg publicznych: 19.KD-D ul. Chocimska i 21.KD-D ul. Skolimowska;
  - 2) dopuszcza się obsługę od drogi publicznej 2.KD-G ul. Puławska dla obiektów istniejących;
  - 3) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.
4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:
- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
  - 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w drogach publicznych 21.KD-D ul. Skolimowska, 19.KD-D ul. Chocimska i 2.KD-G ul. Puławska;
  - 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kanałów ogólnospławnych w drogach publicznych 21.KD-D ul. Skolimowska i 19.KD-D ul. Chocimska;
  - 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągów w drogach publicznych 21.KD-D ul. Skolimowska, 19.KD-D ul. Chocimska i 2.KD-G ul. Puławska, 4.KD-G ul. Goworka;



- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 21.KD-D ul. Skolimowska oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do 2.KD-G ul. Puławska, 4.KD-G ul. Goworka – wg § 8 ust. 6;
- 4) ustalenia dla strefy pośredniej i bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8, 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony budynków przy ul. Skolimowskiej 3 i ul. Skolimowskiej 5, o których mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9;
- 2) w zakresie ochrony budynku przy ul. Chocimskiej 31, o którym mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9, przy czym dopuszcza się nadbudowę oficyny o jedną kondygnację, w tym:
  - a) nakazuje się wycofanie elewacji frontowej w jednej linii, prostopadle do ściany szczytowej oficyny przy ul. Skolimowskiej 3 i nie mniej niż 1,2 m od istniejącego wykusza głównej ściany frontowej,
  - b) ustala się maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji do gzymsu – 23,7 m, przy czym nakazuje się jej dowiązanie do wysokości pozostałej sześciokondygnacyjnej części budynku przyległej bezpośrednio do ul. Chocimskiej,
  - c) ustala się maksymalną wysokość do najwyższego punktu dachu, w tym ewentualnych urządzeń i pomieszczeń technicznych – 25,5 m;
- 3) w zakresie ochrony budynków ul. Puławska 11, ul. Chocimska 29, o których mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9;
- 4) w zakresie ochrony miejsca pamięci na ścianie budynku przy ul. Skolimowskiej 5 obowiązują ustalenia § 9 ust. 10;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G5.UA:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej;

2) dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu administracji, biur, finansów, kultury, oświaty, handlu, gastronomii.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków ochrony w zakresie ust. 6;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 10%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym – 27 m, nie więcej niż 7 kondygnacji;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 4,5;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 60%;
- 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 11) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 12) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 19.KD-D ul. Chocimska;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drogach publicznych 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa i 19.KD-D ul. Chocimska;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kanału ogólnospławnego w drodze publicznej 19.KD-D ul. Chocimska i do kolektora ogólnospławnego w drodze publicznej 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągów w drogach publicznych 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa i 19.KD-D ul. Chocimska;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 21.KD-D ul. Skolimowska oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów UA nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, w przypadku realizacji funkcji oświaty, teren zalicza się do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) ustalenia dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony budynku przy ul. Chocimskiej 28, o którym mowa w § 9 ust. 8, obowiązują ustalenia § 9 ust. 9;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 44.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G6.ZP Skwer im. Tarasa

Szewczeni:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) dopuszczalne: komunikacja piesza, rowerowa.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 70%;
- 3) ustala się ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu;
- 4) zakazuje się urządzania miejsc postojowych;
- 5) ustala się zakaz sytuowania reklam – wg § 6;
- 6) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 3;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) dopuszcza się zjazd techniczny z drogi publicznej 19.KD-D ul. Chocimska;
- 2) ustala się prowadzenie przez teren drogi rowerowej, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 2 litera b i c.

4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną wg ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów ZP nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) drzewa do ochrony i zachowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 2;
- 4) ustalenia dla strefy pośredniej i bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8, 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;

- 3) w zakresie ochrony pomnika im. Tarasa Szewczenki obowiązują ustalenia § 9 ust. 10.  
7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 45.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G7.U:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
  - 1) zabudowa usługowa z zakresu biur, administracji, handlu, gastronomii, kultury, nauki, ochrony zdrowia z wyłączeniem szpitali;
  - 2) usługi podstawowe w pierzejach usługowych.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie istniejącej i nowej zabudowy:
    - a) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy,
    - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy,
    - c) dopuszcza się realizację dominanty wysokościowej – wg § 5 ust. 7;
  - 2) ustala się pierzeje usługowe, wskazane na rysunku planu – zgodnie z § 5 ust. 9;
  - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 0%;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla dominanty wysokościowej: 59 m, nie więcej niż 15 kondygnacji nadziemnych,
    - b) dla pozostałej zabudowy 30 m;
  - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 15,0;
  - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 100%;
  - 7) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
  - 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
  - 9) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
  - 10) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
  - 11) ustala się linie zabudowy, w tym wycofanie ścian parteru i realizację podcieni, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
  - 12) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
  - 13) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:
  - 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 20.KD-D ul. Chocimska;
  - 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.
4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:
  - 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
  - 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drogach publicznych: 20.KD-D ul. Chocimska i 2.KD-G ul. Puławska;
  - 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kanału ogólnospławnego w drodze publicznej 20.KD-D ul. Chocimska i do kolektora ogólnospławnego w drodze publicznej 2.KD-G ul. Puławska;
  - 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągów w drogach publicznych 20.KD-D ul. Chocimska i 2.KD-G ul. Puławska;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 20.KD-D ul. Chocimska oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do dróg publicznych: 2.KD-G ul. Puławska, 4.KD-G ul. Goworka – wg § 8 ust. 4;
- 4) ustalenia dla strefy pośredniej i bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8, 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 46.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G8.U:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) zabudowa usługowa z zakresu biur, administracji, handlu, gastronomii, kultury, nauki, ochrony zdrowia z wyłączeniem szpitali;
- 2) usługi podstawowe w pierzejach usługowych.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej i nowej zabudowy:
  - a) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację dominanty wysokościowej – wg § 5 ust. 7;
- 2) ustala się pierzeje usługowe, wskazane na rysunku planu – zgodnie z § 5 ust. 9;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 0%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla dominanty wysokościowej: 49 m, nie więcej niż 12 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dla pozostałej zabudowy: 30 m;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 12,0;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 70%;
- 7) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 8) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 9) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 10) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 11) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 12) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 13) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi publicznej 20.KD-D ul. Chocimska;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drogach publicznych 20.KD-D ul. Chocimska i 2.KD-G ul. Puławska;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kanału ogólnospławnego w drodze publicznej 20.KD-D ul. Chocimska i do kolektora ogólnospławnego w drodze publicznej 2.KD-G ul. Puławska;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągów w drogach publicznych 20.KD-D ul. Chocimska i 2.KD-G ul. Puławska;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drodze publicznej 20.KD-D ul. Chocimska oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do drogi publicznej 2.KD-G ul. Puławska – wg § 8 ust. 6;
- 4) ustalenia dla strefy pośredniej i bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8, 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego ul. Puławskiej (KZ-L) obowiązują ustalenia § 9 ust. 5;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 47.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G9.UN:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi nauki, usługi ochrony zdrowia z wyłączeniem szpitali;
- 2) dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu administracji, organizacji społecznych, kultury.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, odbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ochrony w zakresie ust. 6;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 20%;

- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym tj. 32 m i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,0;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki – 50%;
- 6) ustala się geometrię dachów – wg § 11 ust. 2;
- 7) ustala się zasady realizacji ogrodzeń dla działek – wg § 7 ust. 2;
- 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji – wg § 5 ust. 10;
- 9) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 10) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4;
- 11) ustala się zasady sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
- 12) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

#### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu:

- 1) ustala się obsługę od dróg publicznych: 20.KD-D ul. Chocimska i 22.KD-D ul. Kujawska;
- 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych wg § 13 ust. 3 pkt 2.

#### 4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną terenu:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w drogach publicznych 20.KD-D ul. Chocimska i 22.KD-D ul. Kujawska;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w drogach publicznych 20.KD-D ul. Chocimska i 22.KD-D ul. Kujawska;
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągów w drogach publicznych 20.KD-D ul. Chocimska i 22.KD-D ul. Kujawska;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w drogach publicznych 20.KD-D ul. Chocimska i 22.KD-D ul. Kujawska oraz wg § 14 ust. 5;
- 7) dopuszcza się obsługę terenu z innych niż wymienione w pkt. 2-6, elementów sieci infrastruktury technicznej.

#### 5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenów UN nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) ustalenia w zakresie ochrony akustycznej terenu przylegającego do dróg publicznych: 4.KD-G ul. Goworka i 5.KD-G ul. Spacerowa – wg § 8 ust. 6;
- 4) ustalenia dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8.

#### 6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ochrona zabytku – zespołu budynków wraz z zielenią, otaczającym murem i bramami przy ul. Chocimskiej 24 – wg § 9 ust. 3; obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;

3) w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – 30%.

**§ 48.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G11.KP:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszy.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację ciągu pieszego;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0 m;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 0%;
- 4) zakazuje się urządzania miejsc postojowych;
- 5) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
- 6) ustala się zasady sytuowania reklam – wg § 6;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu – dopuszcza się obsługę techniczną terenu z drogi publicznej 20.KD-D ul. Chocimska.

4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną wg ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wg § 14.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska i jego zasobów:

- 1) ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 8;
- 2) terenu KP nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) ustalenia dla strefy pośredniej i bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8, 9.

6. Zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – w strefie ochrony konserwatorskiej istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-K) obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

7. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 49.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-G – ul. Stefana Batorego:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy głównej.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się południową linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powiązanie z drogą publiczną 3.KD-G ul. L. Waryńskiego;
- 3) ustala się powiązania z istniejącym zjazdem na teren A4.UA;
- 4) ustala się powiązania przedłużenia drogi wewnętrznej od terenu A13.KD-W z istniejącym zjazdem na teren A4.UA zlokalizowanym w liniach rozgraniczających 1.KD-G ul. S. Batorego;
- 5) ustala się realizację chodników.

3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:

- 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
- 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
- 3) rzędy drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 3;
- 4) ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami na terenie ulicy – wg § 8 ust. 4;



- 5) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
- 6) ustalenia dla strefy ochrony KZ-C – wg § 9 ust. 6;
- 7) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
- 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
- 10) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.
  4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 50.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KD-G – ul. Puławska:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy głównej.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 45,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się powiązania z drogami publicznymi: 3.KD-G ul. L. Waryńskiego, 4.KD-G ul. Goworka, 6.KD-Z ul. Puławska i 11.KD-Z ul. Rakowiecka;
  - 3) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi;
  - 4) ustala się prowadzenie dróg rowerowych;
  - 5) ustala się prowadzenie tras tramwajowych;
  - 6) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu podziemnego.
3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
  - 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
  - 3) rzędy drzew – wg § 8 ust. 3;
  - 4) ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami na terenie ulicy – wg § 8 ust. 4, 5;
  - 5) ustalenia dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 9;
  - 6) strefa ochrony pomnika przyrody – wg § 8, ust. 7;
  - 7) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
  - 8) ochrona miejsca pamięci wg § 9 ust. 10;
  - 9) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-C, KZ-L, KZ-K – wg § 9 ust. 4-7;
  - 10) posadzki wymagające specjalnego opracowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 10 ust. 7;
  - 11) zakazuje się umieszczania reklam w sposób przesłaniający od strony dróg miejsca pamięci i pomniki znajdujące się na terenach przyległych, pozostałe zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
  - 12) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
  - 13) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
  - 14) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.
    4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 51.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KD-G – ul. L. Waryńskiego:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy głównej.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 43,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się powiązania z drogami publicznymi 1.KD-G ul. Stefana Batorego, 2.KD-G – ul. Puławska, 7.KD-Z ul. T. Boya-Żeleńskiego;
  - 3) ustala się prowadzenie dróg rowerowych;
  - 4) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi.
3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
  - 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
  - 3) zasady ochrony środowiska – wg § 8;
  - 4) rzędy drzew – wg § 8 ust. 3;
  - 5) ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami na terenie ulicy – wg § 8 ust. 4;
  - 6) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
  - 7) ustalenia dla strefy ochrony KZ-L i KZ-C – wg § 9 ust. 5-6;
  - 8) posadzki wymagające specjalnego opracowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 10 ust. 7;
  - 9) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
  - 10) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
  - 11) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
  - 12) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.
4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 52.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.KD-G – ul. Goworka:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy głównej.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się powiązania z drogami publicznymi 2.KD-G ul. Puławska, 5.KD-G ul. Spacerowa, 19.KD-D ul. Chocimska i 20.KD-D ul. Chocimska, przy czym powiązania z drogami publicznymi: 19.KD-D ul. Chocimska i 20.KD-D ul. Chocimska ustala się poprzez „skrzyżowania na prawe skrzyty”;
  - 3) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi;
  - 4) ustala się prowadzenie dróg rowerowych;
  - 5) ustala się prowadzenie trasy tramwajowej.
3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
  - 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
  - 3) rzędy drzew – wg § 8 ust. 3;
  - 4) drzewa do ochrony i zachowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 2;

- 5) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
  - 6) ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami na terenie ulicy – wg § 8 ust. 4, 5;
  - 7) ustalenia dla strefy pośredniej i bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8, 9;
  - 8) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-K – wg § 9 ust. 4, 7;
  - 9) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
  - 10) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
  - 11) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
  - 12) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.
4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 53.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KD-G – ul. Spacerowa:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy głównej.
  2. Warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 30,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) ustala się powiązania z drogami publicznymi 4.KD-G – ul. Goworka i 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa;
    - 3) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi;
    - 4) ustala się prowadzenie dróg rowerowych;
    - 5) ustala się prowadzenie trasy tramwajowej.
  3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:
    - 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
    - 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
    - 3) rzędy drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 3;
    - 4) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
    - 5) ustalenia dla strefy pośredniej i bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8, 9;
    - 6) ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami na terenie ulicy – wg § 8 ust. 4, 5;
    - 7) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-K – wg § 9 ust. 4, 7;
    - 8) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
    - 9) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
    - 10) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
    - 11) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 10%.
4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 54.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.KD-Z – ul. Puławska:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 36,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy lub dwujezdniowy;
- 3) ustala się powiązania z drogą publiczną 2.KD-G ul. Puławska oraz pl. Unii Lubelskiej – poza obszarem planu;
- 4) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi;
- 5) ustala się prowadzenie drogi rowerowej;
- 6) ustala się prowadzenie trasy tramwajowej.

3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:

- 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
- 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
- 3) rzędy drzew – wg § 8 ust. 3;
- 4) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami na terenie ulicy – wg § 8 ust. 4, 5;
- 6) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-K, KZ-L – wg § 9 ust. 4, 5, 7;
- 7) posadzki wymagające specjalnego opracowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 10 ust. 7;
- 8) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
- 10) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
- 11) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.

4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 55.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.KD-Z – ul. T. Boya-Żeleńskiego:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy lub dwujezdniowy;
- 3) ustala się powiązania z drogą publiczną 3.KD-G ul. L. Waryńskiego oraz pl. Unii Lubelskiej – poza obszarem planu;
- 4) ustala się realizację chodnika po południowej stronie drogi;
- 5) ustala się prowadzenie drogi rowerowej.

3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:

- 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
- 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
- 3) rzędy drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 3;
- 4) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami na terenie ulicy – wg § 8 ust. 4;
- 6) ustalenia dla strefy ochrony KZ-L – wg § 9 ust. 5;
- 7) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
- 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
- 10) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.

4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 56.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.KD-Z(P) – Plac Unii Lubelskiej:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: plac miejski – w ciągu drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie rozgraniczające, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązania z drogą publiczną 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa;
- 3) ustala się realizację chodnika po wschodniej stronie terenu;
- 4) dopuszcza się prowadzenie trasy tramwajowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu podziemnego.

3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:

- 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – wg § 10;
- 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
- 3) rzędy drzew – wg § 8 ust. 3;
- 4) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
- 5) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
  - a) ochrona zabytków – placu Unii Lubelskiej, wg § 9 ust. 2; obowiązują przepisy odrębne,
  - b) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-K – wg § 9 ust. 4, 7;
- 6) posadzki wymagające specjalnego opracowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 10 ust. 7;
- 7) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
- 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
- 10) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 0%.

4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 57.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.KD-Z – ul. Rakowiecka:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 25,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązania z drogami publicznymi 2.KD-G ul. Puławska i 16.KD-L ul. Wiśniowa oraz z drogami publicznymi poza obszarem planu ul. Starościńską, ul. Sandomierską i ul. Wiśniową;
- 3) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi;
- 4) ustala się przebieg trasy tramwajowej.

3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:

- 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
- 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
- 3) rzędy drzew – wg § 8 ust. 3;
- 4) drzewa do ochrony i zachowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 2;

- 5) ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami na terenie ulicy – wg § 8 ust. 4, 5;
  - 6) ustalenia dla strefy ochrony KZ-C – wg § 9 ust. 6;
  - 7) posadzki wymagające specjalnego opracowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 10 ust. 7;
  - 8) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
  - 9) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
  - 10) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
  - 11) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 0%.
4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 58.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15.KD-L – ulica Klonowa - Spacerowa:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 27,9 m na odcinku od drogi publicznej 5.KD-G ul. Spacerowa do północnej granicy terenu G5.UA;
  - 2) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą na pozostałym odcinku, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się powiązania z drogami publicznymi: 5.KD-G ul. Spacerowa, 10.KD-Z(P) Plac Unii Lubelskiej, 17.KD-D ul. Klonowa, 19.KD-D ul. Chocimska oraz ul. Klonową poza obszarem planu;
  - 4) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi;
  - 5) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu podziemnego;
  - 6) ustala się prowadzenie drogi rowerowej;
  - 7) dopuszcza się prowadzenie trasy tramwajowej.
3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – wg § 10;
  - 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
  - 3) zasady ochrony środowiska – wg § 8;
  - 4) rzędy drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 3;
  - 5) drzewa do ochrony i zachowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 2;
  - 6) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
  - 7) ustalenia dla strefy pośredniej i bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8, 9;
  - 8) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-K – wg § 9, ust. 4, 7;
  - 9) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
  - 10) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
  - 11) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
  - 12) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.

4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 59.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16.KD-L – ul. Wiśniowa:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się powiązania z drogą publiczną 11.KD-Z ul. Rakowiecka oraz z ul. Stefana Batorego – poza obszarem planu;
  - 3) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi.
3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
  - 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
  - 3) rzędy drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 3;
  - 4) drzewa do ochrony i zachowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 2;
  - 5) strefa ochrony pomnika przyrody – wg § 8, ust. 7;
  - 6) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
  - 7) ustalenia dla strefy ochrony KZ-C – wg § 9 ust. 6;
  - 8) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
  - 9) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
  - 10) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
  - 11) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.
4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 60.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17.KD-D – ul. Klonowa:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się powiązania z drogami publicznymi 15.KD-L ul. Klonowa - Spacerowa, 18.KD-D ul. Flory oraz z ul. Belwederską – poza obszarem planu;
  - 3) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi;
  - 4) wskazuje się rejon lokalizacji parkingu naziemnego, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) zakazuje się spiętrzania parkingu naziemnego, o którym mowa w pkt. 4.
3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
  - 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
  - 3) rzędy drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 3;
  - 4) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
  - 5) ustalenia dla strefy pośredniej i bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8, 9;
  - 6) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-K – wg § 9 ust. 4, 7;
  - 7) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
  - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;

- 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
  - 10) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.
4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 61.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18.KD-D – ul. Flory:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się powiązania z drogą publiczną 17.KD-D ul. Klonowa oraz ul. Bagatela – poza obszarem planu;
  - 3) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi.
3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
  - 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
  - 3) rzędy drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 3;
  - 4) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
  - 5) ustalenia dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 9;
  - 6) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-K – wg § 9 ust. 4, 7;
  - 7) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
  - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
  - 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
  - 10) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.

4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 62.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19.KD-D – ul. Chocimska:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się powiązania z drogami publicznymi 4.KD-G ul. Goworka, 15.KD-L – ul. Klonowa - Spacerowa, 21.KD-D ul. Skolimowska oraz ul. Klonową – poza obszarem planu;
  - 3) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi;
  - 4) ustala się prowadzenie drogi rowerowej;
  - 5) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu podziemnego.
3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
  - 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
  - 3) rzędy drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 3;
  - 4) drzewa do ochrony i zachowania – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 2;



- 5) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
  - 6) ustalenia dla strefy pośredniej i bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8, 9;
  - 7) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-K – wg § 9, ust. 4, 7;
  - 8) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
  - 9) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
  - 10) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
  - 11) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.
4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 63.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20.KD-D – ul. Chocimska:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
  2. Warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) ustala się powiązania z drogami publicznymi 4.KD-G ul. Goworka i 22.KD-D ul. Kujawska;
    - 3) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi.
  3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:
    - 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
    - 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
    - 3) rzędy drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 3;
    - 4) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
    - 5) ustalenia dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8;
    - 6) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-K – wg § 9 ust. 4, 7;
    - 7) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
    - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
    - 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
    - 10) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.
4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 64.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21.KD-D – ul. Skolimowska:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania w rejonie drogi 2.KD-G ul. Puławska;
  - 3) ustala się powiązania z drogą publiczną 19.KD-D ul. Chocimska;
  - 4) ustala się realizację chodnika co najmniej po jednej stronie drogi.
3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;

- 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
  - 3) rzędy drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 3;
  - 4) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
  - 5) ustalenia dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 9;
  - 6) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-K – wg § 9 ust. 4, 7;
  - 7) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
  - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
  - 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
  - 10) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.
4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

**§ 65.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22.KD-D – ul. Kujawska:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania w pobliżu terenu 5.KD-G ul. Spacerowa;
- 3) ustala się powiązania z drogą publiczną 20.KD-D ul. Chocimska;
- 4) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi.

3. Uwarunkowania zagospodarowania terenu nie związane z urządzeniami drogowymi:

- 1) ogólne zasady związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych – § 10;
  - 2) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 7 ust. 1;
  - 3) rzędy drzew – zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 8 ust. 3;
  - 4) warunki odprowadzenia wód opadowych, usuwania odpadów – wg § 14;
  - 5) ustalenia dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zgodnie z rysunkiem planu i wg § 8 ust. 8;
  - 6) ustalenia dla stref ochrony KZ-B, KZ-K – wg § 9 ust. 4, 7;
  - 7) zasady rozmieszczania elementów MSI, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – wg § 6;
  - 8) warunki tymczasowego zagospodarowania – wg § 16;
  - 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – wg § 12;
  - 10) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%.
4. Wysokość stawki procentowej o której mowa w § 18 – nie ustala się.

## **Rozdział 17**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 66.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wymaga opublikowania na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

**§ 67.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

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

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

Załącznik nr 3  
do uchwały nr ....  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z ..... r.

**Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Unii Lubelskiej – część południowa inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Obszar planu o powierzchni 30,09 ha obejmuje swoim zasięgiem południową część dzielnicy Śródmieście oraz północny fragment obszaru Mokotowa. Większość obszaru stanowi ścisłe centrum miasta (strefa śródmieścia funkcjonalnego), natomiast część zachodnia i południowo wschodnia położona jest w strefie miejskiej.

**1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy.**

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest m.in. nowa strategia „#Warszawa2030”, przyjęta przez Radę m.st. Warszawy w dniu 10 maja 2018 r. Ustalenia planu zakładają między innymi zapewnienie sprawnego, komfortowego i bezpiecznego przemieszczania się, a także zaprojektowanie przestrzeni publicznych, zgodne z celem strategicznym 3 „FUNKCJONALNA PRZESTRZEŃ”, a w jego ramach celem operacyjnym 3.3. „Korzystanie z przyjaznego systemu transportowego”.

**2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych m.st. Warszawy.**

W granicach planu wyznaczone zostały granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, do których zaliczone zostały tereny dróg publicznych: ul. Stefana Batorego, ul. Puławska, ul. Waryńskiego, ul. Goworka, Spacerowa, ul. T. Boya-Żeleńskiego, ul. Rakowiecka, ul. Klonowa - Spacerowa, ul. Wiśniowa, ul. Klonowa, ul. Flory, ul. Chocimska, ul. Skolimowska, ul. Kujawska, teren usług oświaty, tereny zieleni urządzonej oraz teren ciągu pieszego.

Wskazane do realizacji ustalenia przedmiotowego planu w zakresie infrastruktury komunikacyjnej generują w przyszłości koszty, w chwili obecnej nie do oszacowania, związane z poszerzeniem ul. T. Boya-Żeleńskiego, ul. Chocimskiej oraz ul. L. Waryńskiego, celem jednoczesnego poprowadzenia chodnika i drogi rowerowej. Poszerzenie linii rozgraniczających dróg powoduje miejscami przekroczenie granic nieruchomości prywatnych, dlatego należy uregulować ich stan prawny i wypłacić odszkodowanie wynikające z art. 36.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy liczyć się w przyszłości z kosztami wynikającymi z nowych, ponadlokalnych rozwiązań przestrzennych istniejącego układu komunikacyjnego, związanych z budową nowej linii tramwajowej

w liniach rozgraniczających ulic: Rakowieckiej i Goworka. W planie dopuszczona jest obsługa komunikacją tramwajową w liniach rozgraniczających ul. Spacerowej, ul. Klonowej i pl. Unii Lubelskiej.

Istniejący układ magistral wodociągowych i sieci drugorzędnych na obszarze planu jest dobrze rozbudowany. Warunki dostawy wody są bez ograniczeń ilościowych i przy dostatecznym ciśnieniu. Obszar jest również w pełni wyposażony w rozdzielczą sieć kanalizacyjną.

Powyższe informacje zostały podane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy nie są zarezerwowane żadne środki finansowe na realizację inwestycji celu publicznego w granicach przedmiotowego planu.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**