

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

z ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie Parku Traugutta – część wschodnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713, poz. 1378) o oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą Nr LVIII/1779/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Parku Traugutta, zmienioną uchwałą Nr XXXVI/896/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 20 października 2016 r., uchwałą Nr XI/223/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 kwietnia 2019 r. oraz uchwałą nr XXXVII/1147/2020 z dnia 24 września 2020 r., zmieniającymi uchwałę Nr LVIII/1779/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Parku Traugutta, Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.<sup>2)</sup>), Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

---

<sup>1)</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. poz. 1568, z 2004 r. poz. 41, poz. 880 i poz. 1492, z 2005 r. poz. 954 i poz.1087, z 2006 r. .poz. 319 i poz.1635, z 2007 r. poz. 880, z 2008 r. poz.1227, poz. 1237, poz. 1413, z 2010 r. poz.124; poz. 474; poz.675, poz. 871; poz.804; poz. 996, poz. 1043; z 2011 r. poz. 159, poz. 901; z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. p oz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133, z 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890, z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, z 2017 r. poz. 730, poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz.1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696, poz. 1815, z 2020 r. , poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11.

<sup>2)</sup> Zmiany studium wprowadzone zostały uchwałami: Nr L/1521/ 2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010 r., Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r., Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r. i Nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 01.03.2018 r.

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Parku Traugutta - część wschodnia, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają kolejno:

- 1) od północy: północna granica działki ew. nr 5 z obrębu 5-02-02 od punktu przecięcia z linią będącą przedłużeniem zachodniej granicy działki ew. nr 12 z obrębu 5-02-02, zachodnia i północna granica działki ew. nr 3/2 z obrębu 5-02-02, północna granica działek ew. nr 3/1, 7/1 i 7/2 z obrębu 5-02-02;
- 2) od wschodu: wschodnia granica działki ew. nr 7/2 z obrębu 5-02-02;
- 3) od południa: południowa granica działek ew. nr 7/2, 7/1, 14/1, 14/2, 3/2 z obrębu 5-02-02 i jej przedłużenie od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 3/2 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 44 z obrębu 5-02-03, południowa granica działki ew. nr 1 z obrębu 5-02-03;
- 4) od zachodu: zachodnia granica działki ew. nr 1 z obrębu 5-02-03, zachodnia granica działki ew. nr 2 z obrębu 5-02-02, zachodnia granica działki ew. nr 9/2 z obrębu 5-02-02, południowa, wschodnia i północna granica działki ew. nr 11 z obrębu 5-02-02, wschodnia granica działki ew. nr 1 z obrębu 5-02-02 i jej przedłużenie na północ do północnej granicy działki ew. nr 5 z obrębu 5-02-02.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – 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.

**§ 2.** Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu;
- 13) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego.

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

- 1) akcencie przestrzennym – należy przez to rozumieć posąg, rzeźbę, pomnik, fontannę, pergolę, itp. lub zespół tych elementów, który stanowi istotny element kompozycji przestrzennej;
- 2) historycznej: formie, bryle, kolorystyce, układzie kompozycyjnym i innych elementach obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć autentyczną, zachowaną w miejscu: formę, bryłę, kolorystykę, układ kompozycyjny i inne elementy obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu lub: formę, bryłę, kolorystykę, układ kompozycyjny i inne elementy obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu potwierdzone w materiałach źródłowych, albo w wyniku badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych;
- 3) materiałach naturalnych – należy przez to rozumieć: kamień naturalny, drewno, klinkierową cegłę brukową, naturalne nawierzchnie mineralne lub roślinność;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których obowiązuje sytuowanie lica ścian zewnętrznych budynków, na zasadach określonych w planie;
- 5) osi kompozycyjnej – należy przez to rozumieć wyobraźalną prostą będącą linią centralną układu przestrzennego zieleni, placu lub zabudowy;
- 6) powiązaniu pieszym – należy przez to rozumieć element zagospodarowania danego terenu służący do prowadzenia ruchu pieszego w formie alei, ścieżki, przejścia lub chodnika na zasadach określonych w planie;
- 7) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych;
- 8) punkcie ekspozycji – należy przez to rozumieć miejsce, z którego roztacza się widok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub elementy krajobrazu w otoczeniu terenu;

- 9) strefie osi kompozycyjnej – należy przez to rozumieć obszar oznaczony graficznie na rysunku planu, w obrębie którego obowiązuje szczególny sposób zagospodarowania, ustanowiony w celu ochrony walorów krajobrazowych;
- 10) szyldzie o ekspozycji elektronicznej – należy przez to rozumieć szyld którego powierzchnię ekspozycyjną stanowi urządzenie elektroniczne w formie powierzchni generującej obraz, którego funkcją jest wyświetlanie informacji;
- 11) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu przewodów infrastruktury technicznej;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni terenu, na którym te budynki są usytuowane;
- 13) znakach Miejskiego Systemu Informacji, dalej zwanego „MSI” – należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości, obejmujące obszar m.st. Warszawy, zgodnie z Uchwałą Nr XIII/154/2003 Rady m.st. Warszawy z dnia 12.06.2003 r.

**§ 4. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu:
  - a) UF – teren usług w ramach systemu fortecznego XIX-wiecznej Twierdzy Warszawa,
  - b) ZPp – teren zieleni urządzonej – park,
  - c) ZPw – teren zieleni nadwiślańskiej – bulwar,
  - d) WS – teren wód powierzchniowych – rzeka Wisła,
  - e) KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - f) KD-Z – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - g) KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) strefa lokalizacji nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania;
- 6) akcent przestrzenny;
- 7) oś kompozycyjna wraz ze strefą;
- 8) punkt ekspozycji z przedpolem ekspozycji;
- 9) powiązanie pieszo-jezdne;
- 10) powiązanie piesze „Aleja Na Skarpie”;
- 11) strefa urządzeń wodnych;
- 12) strefa historycznych budowli podziemnych;
- 13) rejon inżynierskich obiektów mostowych - Most Gdański wraz z Mostem kolejowym przy Cytadeli;
- 14) granica Systemu Przyrodniczego Warszawy SPW;
- 15) korytarz wymiany powietrza;

- 16) drzewo o wysokich walorach krajobrazowych;
- 17) grupa drzew o wysokich walorach krajobrazowych;
- 18) rejon lokalizacji rzędu drzew;
- 19) granica strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO „Historyczne Centrum Warszawy” KZ-UNESCO;
- 20) obiekt objęty ochroną w planie;
- 21) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku - zespołu budownictwa obronnego - forty i koszary 1KZ-RZ/4;
- 22) granica strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku - zespołu budownictwa obronnego - forty i koszary 2KZ-RZ/4;
- 23) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Romualda Traugutta KZ-OP;
- 24) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K;
- 25) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego KZ-OA;
- 26) miejsce upamiętniające wydarzenia historyczne;
- 27) obszar osuwania się mas ziemnych;
- 28) strefa bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 29) strefa pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 30) wymiar w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

#### § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

##### 1. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) ustala się wyznaczenie terenów:
  - a) ogólnodostępnej zieleni pełniących funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - b) usług związanych z kulturą i rekreacją,
  - c) zaspokajających potrzeby komunikacyjne;
- 2) ustala się wykształcenie powiązań zewnętrznych z przyległymi terenami, w szczególności z Cytadelą Warszawską oraz Podzamczem;
- 3) nakazuje się zachowanie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków;
- 4) ustala się ochronę obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) ustala się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 6) ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie ze wskaźnikami podanymi w przepisach szczegółowych;
- 7) ustala się na całym obszarze planu, realizację zagospodarowania z uwzględnieniem takiego sposobu projektowania przestrzeni miejsc publicznych, by były one użyteczne dla wszystkich w możliwie największym stopniu, w szczególności poprzez zapewnienie dostępności dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z niepełnosprawnością.

##### 2. W zakresie kolorystyki i materiałów obiektów budowlanych:

- 1) dla obiektów małej architektury z wyłączeniem instalacji artystycznych, ustala się:
  - a) stosowanie jednego lub kilku jednocześnie materiałów takich jak:

- kamień naturalny,
  - beton z kruszywem kamiennym płukanym o frakcji 2-5 mm, beton kompozytowy lub polimerowy gładki, w kolorze naturalnym,
  - drewno o twardości nie mniejszej niż 40MPa o zwartym usłojeniu w kolorze naturalnym,
  - szkło klejone lub hartowane w kolorze naturalnym,
  - dla widocznych części metalowych: stal nierdzewna, malowana lub kortenowska, aluminium anodowane lub malowane, żeliwo malowane,
  - w przypadku malowania powierzchni metalowych: farby organiczne proszkowe drobnostrukturalne o nawierzchni matowej perlistej,
- b) stosowanie kolorystyki - na malowanych widocznych częściach metalowych: kolorów achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50 %, w szczególności RAL 7016, przy czym dopuszcza się akcentowanie kolorami chromatycznymi;
- 2) dla obiektów objętych ochroną w planie oraz obiektu wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.
3. W zakresie kompozycji przestrzennej:
- 1) wyznacza się punkty ekspozycji, dla których:
- a) ustala się lokalizację zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się ukształtowanie poprzez realizację obiektów małej architektury, oświetlenia, nawierzchni oraz lokalizację zieleni niskiej z uwzględnieniem kierunku obserwacji w przedpolu ekspozycji,
  - c) zakazuje się realizacji zieleni urządzonej w formie zwartych grup drzew i krzewów od strony przedpola ekspozycji,
  - d) ustala się kształtowanie zieleni zlokalizowanej od strony przedpola ekspozycji, w taki sposób aby umożliwić odtworzenie widoku:
    - na Wisłę, z punktu ekspozycji w rejonie fortu Legionów na terenie 2.ZPp,
    - na Wisłę i fort Legionów, z punktu ekspozycji w rejonie Mostu Gdańskiego na terenie 3.ZPp
- z zachowaniem drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa o wysokich walorach krajobrazowych;
- e) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych od strony przedpola ekspozycji;
- 2) wyznacza się oś kompozycyjną układu przestrzennego, wraz ze strefą osi kompozycyjnej zgodnie z rysunkiem planu, dla której:
- a) ustala się zakaz lokalizacji:
    - tymczasowych obiektów budowlanych,
    - obiektów małej architektury o wysokości przekraczającej 1,5 m od poziomu terenu,
  - b) ustala się kształtowanie zieleni, w taki sposób aby umożliwić odtworzenie widoku na Wisłę, z uwzględnieniem lit. c, d,
  - c) ustala się zagospodarowanie strefy z wykorzystaniem drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa o wysokich walorach krajobrazowych,

- d) ustala się kształtowanie nowych komponowanych zespołów zieleni w nawiązaniu do przebiegu osi,
  - e) ustala się lokalizację elementów oświetlenia wzdłuż osi,
  - f) ustala się lokalizację punktu ekspozycji zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) ustala się podkreślenie osi akcentami przestrzennymi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wyznacza się na rysunku planu lokalizację akcentów przestrzennych, podkreślających kierunki powiązań pieszych i oś kompozycyjną, dla których:
- a) ustala się odbudowę w przypadku zniszczenia,
  - b) ustala się wyeksponowanie poprzez kształtowanie otaczającej je zieleni;
- 4) wskazuje się na rysunku planu kierunki powiązań pieszych zapewniających przejścia w ramach terenów i między terenami;
- 5) wyznacza się powiązanie piesze „Aleja Na Skarpie” zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:
- a) ustala się szerokość nie mniejszą niż 3 m,
  - b) ustala się realizację oświetlenia wzdłuż powiązania o spójnej formie i detalu,
  - c) ustala się realizację nawierzchni dla pieszych z materiałów naturalnych;
- 6) dopuszcza się bezkolizyjne powiązania pieszo-rowerowe między terenami: 2.ZPp - Park Traugutta i 4.ZPw - Bulwar Wiślany oraz 2.ZPp - Park Traugutta i teren w rejonie ul. Rybaki poza obszarem planu, oznaczone na rysunku planu;
- 7) ustala się strefy lokalizacji nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu których:
- a) nakazuje się spójne zagospodarowanie przestrzeni, m.in. poprzez stosowanie jednorodnych obiektów małej architektury,
  - b) ustala się kształtowanie nawierzchni w sposób podkreślający kompozycję zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury,
  - c) ustala się lokalizowanie obiektów małej architektury tak, aby układem podkreślały istotne elementy zagospodarowania terenów oraz powiązania widokowe,
  - d) ustala się stosowanie spójnych wzorów, materiałów, rysunku i kolorystyki posadzki,
  - e) ustala się na nieutwardzonych częściach nawierzchni realizację komponowanych układów zieleni,
  - f) dopuszcza się realizację elementów wodnych takich jak: fontanny, zbiorniki oraz wodotryski,
  - g) w terenie 4.ZPw oraz w terenach dróg publicznych 2.KD-GP, 3.KD-Z, 4.KD-L, w przestrzeni ruchu pieszego, nakazuje się stosowanie nawierzchni z materiałów o wysokim standardzie jakościowym, czyli o długotrwałej odporności na proces starzenia, odpornych na uszkodzenia lub zniszczenie na skutek działania czynników mechanicznych i atmosferycznych, układanych w sposób podkreślający eksponowany charakter przestrzeni,
  - h) w terenach zieleni 2.ZPp, 3ZPp nakazuje się stosowanie nawierzchni dla pieszych z materiałów naturalnych;
4. W zakresie zasad umieszczania nośników reklamowych - zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem:

- 1) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych niebędących sztyldami lokalizowanych na:

- a) rusztowaniach, z których wykonywane są prace remontowe lub budowlane na elewacji budynku lub na budowli wyłącznie w czasie prowadzenia robót dotyczących danej elewacji lub budowli, przeprowadzanych na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia – w formie siatki reklamowej i tylko w czasie prowadzenia tych prac, z tym zastrzeżeniem, że:
- powierzchnia ekspozycyjna reklamy może zajmować na siatce zwarte pole o kształcie prostokąta stanowiącego nie więcej niż 30 % łącznej powierzchni tej siatki widocznej z terenu dostępnego publicznie, przy czym na powierzchni siatki nie stanowiącej powierzchni ekspozycyjnej reklamy musi zostać umieszczone odwzorowanie elewacji budynku lub odwzorowanie budowli przykrytej przez siatkę,
  - siatka reklamowa może być usytuowana na okres nie dłuższy niż 9 miesięcy, przy czym po jego upływie jej ponowne usytuowanie na rusztowaniach, z których wykonywane są prace na elewacji danego budynku, możliwe jest po okresie 5 lat,
- b) tymczasowych ogrodzeniach placów budowy, wyłącznie w trakcie robót prowadzonych na podstawie zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych lub uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem zachowania powierzchni ekspozycyjnej nieprzekraczającej 15 % powierzchni przęśla ogrodzenia, widocznego z terenu dostępnego publicznie;
- 2) szyldów na obiekcie - forcie Legionów, przy czym:
- a) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego szyldu,
  - b) zakazuje się stosowania szyldu o wysokości większej niż 0,6 m i o szerokości większej niż 0,9 m,
  - c) zakazuje się stosowania szyldu o ekspozycji elektronicznej,
  - d) zakazuje się umieszczania szyldu powyżej kondygnacji parteru,
  - e) zakazuje się umieszczania szyldu przesłaniającego okna,
  - f) zakazuje się umieszczania szyldu, którego płaszczyzna ekspozycyjna zorientowana byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany;
- 3) nośników trwale upamiętniających osoby, instytucje i wydarzenia.
5. W zakresie zasad lokalizacji ogrodzeń: zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.
6. W zakresie zasad umieszczania obiektów małej architektury:
- 1) dopuszcza się na całym obszarze planu sytuowanie obiektów małej architektury, przy czym na terenach zieleni urządzonej: 2.ZPp, 3.ZPp, 4.ZPw, dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych toalet, dla których ustala się wkomponowanie w otaczającą zieleni;
  - 2) ustala się wysokość obiektów małej architektury wynoszącą nie więcej niż 5 m od poziomu terenu, przy czym:
    - a) dla ogólnodostępnych toalet dopuszczonych na terenach 2.ZPp, 3.ZPp, 4.ZPw, ustala się wysokość wynoszącą nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu,
    - b) dla obiektów małej architektury lokalizowanych w obrębie strefy osi kompozycyjnej, wyznaczonej na rysunku planu, ustala się wysokość wynoszącą nie więcej niż 1,5 m od poziomu terenu;
  - 3) nakazuje się stosowanie spójnych stylowo obiektów małej architektury, z zachowaniem jednakowych kolorów i wspólnej grupy materiałowej, w obrębie jednej przestrzeni takiej jak park, bulwar, ulica lub ich czytelnie wyodrębniony fragment;



- 4) ustala się, że obiekty małej architektury należy lokalizować w taki sposób, aby nie kolidowały z ruchem pieszym i rowerowym, w szczególności przemieszczaniem się osób z niepełnosprawnościami.

**§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Przez obszar planu przebiegają granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczone na rysunku planu symbolem KP-OCHK, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne.

2. Wschodni fragment obszaru planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – specjalnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Wisły” – PLB 140004, oznaczonych na rysunku planu symbolem N-2000, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Ustala się korytarz wymiany powietrza, oznaczony na rysunku planu, w obrębie którego nakazuje się kształtowanie grup drzew w sposób umożliwiający swobodną wymianę powietrza.

4. Ustala się granice Systemu Przyrodniczego Warszawy, oznaczone na rysunku planu symbolem SPW, w obrębie których:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, poza przedsięwzięciami infrastrukturalnymi służącymi poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców, realizowanymi z zastosowaniem najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym poza przebudową lub rozbudową istniejących przedsięwzięć - drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego - ul. Wybrzeże Gdańskie, zgodnie z zapisami § 24 niniejszego planu;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z:
  - a) zabezpieczeniem przeciwosuwiskowym,
  - b) utrzymaniem obiektów objętych ochroną w planie,
  - c) utrzymaniem lub pracami budowlanymi przy przedsięwzięciach infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców miasta;
- 4) zakazuje się wliczania powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki do udziału powierzchni biologicznie czynnej, a pozostałą ochronę zieleni ustala się zgodnie z ust. 5, 6, 7, 8, 9, 10 i przepisami szczegółowymi dla terenów.

5. Ustala się ochronę drzew o wysokich walorach krajobrazowych zgodnie z rysunkiem planu.

6. Na terenie 2.ZPp ustala się zachowanie i odtworzenie tarasowego założenia ogrodowego zlokalizowanego na południowy - wschód od obiektu fortu Legionów, dla którego nakazuje się:

- 1) zachowanie i odtworzenie elementów takich jak: kamienne murki, schody, umocnienia tarasów;
- 2) zachowanie i odtworzenie kompozycji roślinnej w formie alpinarium.

7. Na terenach 2.ZPp i 3.ZPp dla nowych nasadzeń ustala się odtworzenie historycznej kompozycji roślinnej parku z wykorzystaniem gatunków roślin wg historycznego projektu parku z okresu międzywojennego lub roślin typowych dla parków z tego okresu.

8. Ustala się ochronę grup drzew o wysokich walorach krajobrazowych zgodnie z rysunkiem planu, dla których:

- 1) ustala się kształtowanie w taki sposób, aby w ramach terenu tworzyły oprawę wnętrza krajobrazowych;
- 2) ustala się kształtowanie z uwzględnieniem zapisów ust. 7;
- 3) ustala się kształtowanie ich obrzeży jako miękkich i swobodnych ścian zieleni wygradzających optycznie przestrzeń;
- 4) dopuszcza się wymianę lub usunięcie pojedynczych drzew ze względów sanitarnych;
- 5) dopuszcza się rozgęszczenie poprzez lokalizację elementów takich jak: łąka, polana, plac z roślinnością, ścieżki piesze;
- 6) na terenie 4.ZPw nakazuje się kształtowanie grup drzew z uwzględnieniem zapisów § 6 ust. 3.

9. Ustala się zachowanie, uzupełnianie lub nasadzenia rzędów drzew w rejonach ich lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w przypadku uzupełnień i nasadzeń:

- 1) ustala się lokalizację drzew na gruncie;
- 2) ustala się stosowanie nasadzeń jednogatunkowych w ramach rzędu, z uwzględnieniem zapisów ust. 7.

10. Dla elementów wymienionych w ust. 5, 8, 9 dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew w przypadku zagrożenia zdrowia oraz życia ludzi lub ich mienia oraz zgodnie z zapisami § 7 ust. 7 pkt 5.

11. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

#### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Obszar planu znajduje się w granicach obszaru uznanego za pomnik historii pod nazwą „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-PH, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne.

2. Ustala się granicę strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Historyczne Centrum Warszawy", oznaczoną na rysunku planu symbolem KZ-UNESCO, w obrębie której ustala się ochronę elementów krajobrazu kulturowego w szczególności historycznej panoramy miasta, poprzez:

- 1) dopuszczenie wysokości zabudowy nie wyższej niż 8,5 m, od poziomu terenu przy wejściu do budynku wieży artyleryjskiej;
- 2) ukształtowanie punktów ekspozycji i strefy widokowej.

3. W obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- 1) Cytadela Warszawska - fort Legionów, obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 59/9 w dniu 01.07.1965 r., karta adresowa nr SRO12263, zlokalizowany na terenie 1.UF;
- 2) otoczenie fortu Legionów, obszar wpisany do rejestru zabytków pod nr A-399 w dniu 23.03.2005 r., zlokalizowany na terenach 1.UF, 2.ZPp, 3.KD-Z, dla których obowiązują przepisy

odrębne z zakresu ochrony zabytków.

4. W obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Most Gdański, ujęty w gminnej ewidencji zabytków w dniu 25.08.2016r., karta adresowa nr SRO34171, zlokalizowany na terenie 1.KD-GP;
- 2) Most kolejowy przy Cytadeli, ujęty w gminnej ewidencji zabytków w dniu 17.04.2018r., karta adresowa nr SRO34733, zlokalizowany na terenie 1.KD-GP;
- 3) Park im. Romualda Traugutta, ujęty w gminnej ewidencji zabytków w dniu 24.04.2012r., karta adresowa nr SRO10817, zlokalizowany na terenach 1.UF, 2.ZPp i 3.ZPp.

5. Ustala się objęcie ochroną w planie obiektów: Mostu Gdańskiego i Mostu kolejowego przy Cytadeli zlokalizowanych na terenie 1.KD-GP, dla których ustala się:

- 1) nakaz zachowania zewnętrznej formy architektonicznej obiektów;
- 2) nakaz zachowania i wyeksponowania charakterystycznych elementów konstrukcji takich jak spiralne schody i kolumny Mostu Gdańskiego, kratownica i filary Mostu przy Cytadeli;
- 3) nakaz zachowania lub odtworzenia historycznej kolorystyki obiektów;
- 4) zakaz lokalizowania ekranów akustycznych;
- 5) nakaz zachowania integralności konstrukcji oraz kompozycji architektoniczno-plastycznej z częściami obiektów, stanowiącymi ich kontynuację poza obszarem planu.

6. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budownictwa obronnego - forty i koszary, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KZ-RZ/4, w obrębie której ustala się:

- 1) restaurację istniejącej substancji zabytkowej w obszarach zawartych w historycznym narysie dzieła;
- 2) restaurację istniejącej substancji zabytkowej w obszarach zawartych w historycznym narysie dzieła.

7. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku - zespołu budownictwa obronnego - forty i koszary, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KZ-RZ/4, w obrębie której:

- 1) ustala się restaurację istniejącej substancji zabytkowej w obszarach zawartych w historycznym narysie dzieła;
- 2) dopuszcza się przywrócenie niezachowanych historycznych profili i narysów form ziemnych i murowych, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów 1.UF i 2.ZPp;
- 3) dopuszcza się odtworzenie tuneli komunikacyjnych i kontrminowych – potern rozchodzących się promieniście w głąb parku, adaptację galerii przeciwskarpowej z korytarzami kontrminowymi na podziemną trasę turystyczną;
- 4) ustala się wykorzystanie historycznych obiektów i urządzeń fortecznych na cele funkcji zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów 1.UF i 2.ZPp;
- 5) dopuszcza się likwidację zieleni zagrażającej substancji zabytkowej i ograniczającej czytelność historycznej struktury obiektów.

8. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczoną na rysunku planu symbolem KZ-K, w obrębie której ustala się ochronę krajobrazu kulturowego Skarpy Warszawskiej, w tym:

- 1) wyznacza się strefę osi kompozycyjnej i punkty ekspozycji zgodnie z § 5 ust. 3;
- 2) zakazuje się lokalizacji akcentów przestrzennych, obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej wyższych niż 5 m od poziomu terenu.

9. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Romualda Traugutta, oznaczoną na rysunku planu symbolem KZ-OP, w obrębie której:

- 1) ustala się:
  - a) ochronę rozplanowania, w szczególności osi kompozycyjnej układu przestrzennego,
  - b) odtworzenie historycznej kompozycji roślinnej parku,
  - c) lokalizację punktów ekspozycji,
  - d) ukształtowanie ekspozycji fortu Legionów od strony dróg 1.KD-GP i 2.KD-GP,
  - e) ukształtowanie zieleni w sposób umożliwiający ekspozycję akcentów przestrzennych;
- 2) wskazuje się kierunki powiązań pieszych nawiązujących do historycznego układu kompozycyjnego parku.

10. W obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się archeologiczny zabytek nieruchomy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków – stanowisko nr AZP 56-66/14.

11. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu symbolem KZ-OA, wskazanego w ust. 10.

#### **§ 8.** Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny:

- 1) dróg publicznych: 1.KD-GP, 2.KD-GP, 3.KD-Z, 4.KD-L;
- 2) usług w ramach systemu fortecznego XIX-wiecznej Twierdzy Warszawa: 1.UF;
- 3) zieleni urządzonej: 2.ZPp, 3.ZPp, 4.ZPw;
- 4) wód powierzchniowych: 5.WS wraz z Mostem Gdańskim.

2. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 7, przy czym w szczególności:

- 1) nakazuje się dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z niepełnosprawnościami, poprzez:
  - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach do parkowania wskazanych dla osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zastosowanie na chodnikach w rejonach przejść dla pieszych, pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
- 2) obowiązują zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych zgodnie z § 5 ust. 4;
- 3) obowiązują zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury zgodnie z § 5 ust. 6, przy czym, obiekty małej architektury należy lokalizować w taki sposób, aby nie kolidowały z ruchem pieszym i rowerowym, w szczególności przemieszczaniem się osób z niepełnosprawnościami, oraz nie powodowały ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i utrudnienia percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.

**§ 9.** 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

- 1) dla wszystkich terenów – ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach;
  - 2) dla terenu 1.UF - ustala się:
    - a) maksymalną intensywność zabudowy,
    - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w procentach,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy w metrach,
    - d) linie zabudowy,
    - e) geometrię dachów,
    - f) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów;
2. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym podziemnej zabudowy fortu Legionów oraz parkingów podziemnych, chyba, że wystają nad poziom terenu.

3. W przypadku instalowania wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych lub stacji bazowych telefonii komórkowej, ustala się realizację wymienionych urządzeń jako elementów wkomponowanych w obiekty, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą obiektu lub stosowanie osłon tych urządzeń w formie neutralnej dla architektury i bryły obiektu.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1. Wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10 % - raz na 10 lat, według rysunku planu, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1 % - raz na 100 lat, według rysunku planu, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

4. Dla wyznaczonych na rysunku planu stref bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających stabilność zboczy stoku;

- 2) zakazuje się odprowadzania na zbocza stoku skarpy wód opadowych lub roztopowych ujętych w system kanalizacyjny;
- 3) ustala się zachowanie, pielęgnację i uzupełnianie roślinności, ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej ich stabilność.

5. W obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy bezpośredniej ochrony stoku zakazuje się:

- 1) lokalizowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem realizacji inwestycji z zakresu układu drogowo - ulicznego i infrastruktury technicznej, uwzględniających zapewnienie stabilności skarpy;
- 2) gradzenia.

6. Wyznacza się na rysunku planu obszar osuwania się mas ziemnych, określony na podstawie rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziem oraz terenów, na których występują te ruchy, dla których obowiązują ustalenia jak dla stref ochrony pośredniej i bezpośredniej stoku Skarpy Warszawskiej.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: nie mniej niż 60° i nie więcej niż 120°.

2. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1 pkt 1 lub przepisach szczegółowych, wyłącznie pod infrastrukturę techniczną.

**§ 12.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1. Wskazuje się granicę terenu zamkniętego kolejowego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ze względu na położenie w sąsiedztwie obszaru kolejowego oraz linii kolejowej, na terenach 1.KD-GP i 5.WS obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

**§ 13.** Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze planu:

1. W zakresie układu drogowo – ulicznego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowią niżej wymienione drogi (przy czym nazwy ulic nie są ustaleniami planu):
  - a) 1.KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego – ciąg ul. Słomińskiego - Most Gdański,
  - b) 2.KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Wybrzeże Gdańskie,
  - c) 3.KD-Z – klasy zbiorczej – ul. Sanguszki,

- d) 4.KD-L – klasy lokalnej – ul. Wenedów;
- 2) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą, która stanowi granicę pasa drogowego ul. Zakroczymskiej, na odcinku od ul. Słomińskiego do ul. Sanguszki;
- 3) elementami podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta zapewniającymi powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym są:
  - a) drogi główne ruchu przyspieszonego: 1.KD-GP i 2.KD-GP,
  - b) droga zbiorcza 3.KD-Z,
  - c) Most Gdański z ciągiem drogi klasy GP,
  - d) przylegająca do obszaru opracowania ul. Zakroczymska (odcinek od ul. Sanguszki do ul. Szymanowskiej) droga klasy Z;
- 2. W zakresie ruchu rowerowego:
  - 1) ustala się realizację dróg dla rowerów:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg: 1.KD-GP, 2.KD-GP, 3.KD-Z,
    - b) na Moście Gdańskim nad terenem 5.WS,
    - c) w terenach 2.ZPp, 3.ZPp i 4.ZPw;
  - 2) dopuszcza się realizację innych dróg dla rowerów w granicach obszaru objętego planem;
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych w granicach obszaru objętego planem.
- 3. W zakresie transportu kolejowego – ustala się przebieg linii kolejowej w ramach inżynierskiego obiektu mostowego – Mostu kolejowego przy Cytadeli.
- 4. W zakresie transportu zbiorowego:
  - 1) ustala się obsługę komunikacją tramwajową prowadzoną w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-GP oraz Mostem Gdańskim nad terenem 5.WS;
  - 2) wskazuje się obsługę komunikacją autobusową prowadzoną:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg: 1.KD-GP i 2.KD-GP oraz Mostem Gdańskim nad terenem 5.WS,
    - b) drogą poza obszarem planu: ul. Zakroczymską;
  - 3) dopuszcza się obsługę komunikacją autobusową prowadzoną w liniach rozgraniczających drogi 3.KD-Z;
  - 4) wskazuje się na rysunku planu rejon lokalizacji przystanków tramwajowych i autobusowych.
- 5. W zakresie parkowania:
  - 1) ustala się realizację programu parkingowego dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, w tym nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, na terenach, na których znajdują się te obiekty;
  - 2) ustala się liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dla rowerów zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 3) na obszarze planu nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych.
- 6. W zakresie obiektów inżynierskich:
  - 1) ustala się rejon mostowych obiektów inżynierskich, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) Most Gdański na terenach 1.KD-GP, 5.WS,

b) Most kolejowy przy Cytadeli na terenach 1.KD-GP, 5.WS.

**§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

- 1) nakazuje się lokalizowanie przewodów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, tj. w terenach: 2.ZPp, 3.ZPp, 4.ZPw, 5.WS w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych zgodnie z zapisami pkt 1 i 2;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się ich realizację jako elementów wkomponowanych w obiekty lub w zagospodarowanie terenu;
- 5) dopuszcza się zachowanie, remont, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej – DN 100, kanalizacji grawitacyjnej – DN 200, ciepłowniczej – DN 20, gazowniczej – DN 32, elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 7) zakazuje się budowy nadziemnych i naziemnych przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem przewodów rozdzielczych, zasilanych z:
  - a) magistrali wodociągowej przebiegającej przez tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 1.KD-GP ul. Słomińskiego, 2.KD-GP ul. Wybrzeże Gdańskie, 4.KD-L ul. Wenedów oraz w ul. Zakroczymskiej zlokalizowanej poza obszarem planu lub,
  - b) innych istniejących i projektowanych magistral;
- 2) dopuszcza się realizację ujęć wody z poziomu oligoceńskiego i czwartorzędowego wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

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

- 1) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanego poza obszarem planu w liniach rozgraniczających ul. Zakroczymskiej lub;
- 2) innych istniejących i projektowanych kolektorów.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno-chłonnych na całym obszarze planu;
- 3) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej przy



zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika, za pośrednictwem:

- a) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanego poza obszarem planu w liniach rozgraniczających ul. Zakroczymskiej lub,
  - b) innych istniejących i projektowanych kolektorów;
- 4) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia za pośrednictwem:
  - a) gazociągu przebiegającego poza obszarem planu w ul. Zakroczymskiej,
  - b) gazociągu przebiegającego przez teren oznaczony w projekcie planu symbolem 3.KD-Z ul. R. Sanguszki,
  - c) gazociągów przebiegających przez teren oznaczony w projekcie planu symbolem 2.ZPp lub,
  - d) innych istniejących i projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
  - a) sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, z uwzględnieniem ustaleń § 9 ust. 3;
- 2) zakazuje się lokalizacji napowietrznych stacji transformatorowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z:
  - a) magistrali przebiegającej przez teren oznaczony w projekcie planu symbolem 3.ZPp lub innych istniejących i projektowanych magistral,
  - b) indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci elektroenergetycznej i gazowej lub paliw konwencjonalnych zgodnych z przepisami odrębnymi;

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci kablowych za pośrednictwem istniejących lub projektowanych magistral lub przewodów telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących lub projektowanych radiowych urządzeń telekomunikacyjnych lub;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych § 9 ust 3.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

**§ 15.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
  - a) lokalizacji na terenie 3.ZPp obiektów kontenerowych mieszczących urządzenia sanitarne, w szczególności łaźnie, pralnie lub suszarnie, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 3 pkt 1, lit. e, przy czym użytkowanie tych urządzeń nie może wykraczać poza objekty kontenerowe,
  - b) lokalizacji na terenie 4.ZPw, tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą: sezonowych wystaw, pokazów, występów artystycznych, sezonowych ogródków gastronomicznych, tymczasowych pawilonów sprzedaży ulicznej.

**§ 16.** Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu określono w przepisach szczegółowych.

**§ 17.** 1. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem KD-GP, KD-Z, KD-L ustala się realizację celu publicznego związanego z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem ZPp, ustala się realizację celu publicznego związanego z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzaniem, w tym budową lub przebudową;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem ZPw, ustala się realizację celu publicznego związanego z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe bulwary, a także ich urządzaniem, w tym budową lub przebudową;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem WS, ustala się realizację celu publicznego związanego z budową oraz utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacją i utrzymywaniem wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego; budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego.

2. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów określonymi w przepisach niniejszego planu.

## **Rozdział 2**

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1.UF określa się:

1. Przeznaczenie – teren usług w ramach systemu fortecznego XIX-wiecznej Twierdzy Warszawa, w szczególności z zakresu: kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, handlu, wystawiennictwa lub edukacji, uwzględniających wykorzystanie i rewitalizację zabytkowych budowli i urządzeń obronnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego obiektu, fortu Legionów, z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt 4 i 6 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) dopuszcza się, na wypadek zdarzenia losowego związanego ze zniszczeniem obiektu, fortu Legionów, jego odbudowę, w przypadku której obowiązują następujące zasady i wskaźniki:
  - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla terenu: 0,4,
  - b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie więcej niż 40 %,
  - c) ustala się obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 8,5 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku wieży artyleryjskiej, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - e) ustala się odtworzenie historycznej kolorystyki i historycznych materiałów elewacji;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 15 %;
- 4) dopuszcza się zadaszenie: tymczasowe - membranową konstrukcją zadaszającą, której najwyższy punkt nie może przekroczyć wysokości 15 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku wieży artyleryjskiej lub stałe, którego najwyższy punkt nie może przekroczyć wysokości ustalonej w pkt 2 lit. d;
- 5) ustala się zachowanie i odtworzenie historycznych budowli podziemnych w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy historycznych budowli podziemnych;
- 6) dopuszcza się przywrócenie wieżyczki z klatką schodową, której wysokość nie może przekroczyć 10,5 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku wieży artyleryjskiej;
- 7) ustala się oś kompozycyjną układu przestrzennego wraz ze strefą, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 2;
- 8) wskazuje się na rysunku planu kierunek powiązań pieszych;
- 9) ustala się strefę lokalizacji nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 7.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem KP-OCHK, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, oznaczonych na rysunku planu symbolem SPW, w obrębie których obowiązują przepisy § 6 ust. 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się:
  - a) w granicach pomnika historii pod nazwą „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem

królewskim i Wilanowem", oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-PH, dla którego obowiązują przepisy odrębne,

- b) w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - otoczenie fortu Legionów, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
  - c) w granicach obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - Park im. Romualda Traugutta,
  - d) w granicach strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Historyczne Centrum Warszawy", oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-UNESCO, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 2,
  - e) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku - zespołu budownictwa obronnego - forty i koszary, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KZ-RZ/4, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 7,
  - f) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-K, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 8,
  - g) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Romualda Traugutta, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-OP, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 9;
- 2) przez teren przebiega granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku - zespołu budownictwa obronnego - forty i koszary, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KZ-RZ/4, w obrębie której obowiązują przepisy § 7 ust. 6;
  - 3) wskazuje się na rysunku planu obiekt wpisany do rejestru zabytków - fort Legionów, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych: przez teren przebiega granica strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują przepisy § 10 ust. 4, ust. 5.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się parametry dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 6 000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 40 m;
- 3) nie określa się kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od ul. Zakroczymskiej (drogi poza obszarem planu), poprzez powiązanie pieszo-jezdne w terenie 2.ZPp;
- 2) ustala się liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych: nie mniej niż 1, nie więcej niż 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) ustala się liczbę miejsc do parkowania dla rowerów: nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, nie mniej jednak niż 2.

8. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu: 30 %.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZPp określa się:

1. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej – park o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90 %;
  - 2) ustala się punkt ekspozycji zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 1;
  - 3) ustala się oś kompozycyjną układu przestrzennego wraz ze strefą, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 2;
  - 4) ustala się lokalizację akcentów przestrzennych zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 3;
  - 5) wskazuje się na rysunku planu kierunki powiązań pieszych;
  - 6) ustala się powiązanie piesze „Aleja Na Skarpie” zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 5;
  - 7) ustala się powiązanie pieszo-jezdne zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) ustala się strefę lokalizacji nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 7;
  - 9) ustala się prowadzenie drogi dla rowerów;
  - 10) ustala się zachowanie i odtworzenie historycznych budowli podziemnych w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy historycznych budowli podziemnych oraz dopuszcza się zachowanie i odtworzenie nowo odkrytych historycznych budowli podziemnych w ramach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Romualda Traugutta, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ-OP;
  - 11) dopuszcza się zachowanie stacji transformatorowej wskazanej na rysunku planu, przy czym ustala się jej wkomponowanie w otaczającą zielenią, a w przypadku jej przebudowy lub rozbudowy, nakazuje się jej realizację jako podziemnej;
  - 12) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych toalet zgodnie z § 5 ust. 6 pkt 1;
  - 13) dopuszcza się:
    - a) realizację bezkolizyjnego połączenia pieszo-rowerowego z terenem 4.ZPw poprzez teren 2.KD-GP, wskazanego na rysunku planu,
    - b) realizację bezkolizyjnego połączenia pieszo-rowerowego z terenem w rejonie ul. Rybaki poza obszarem planu poprzez teren 3.KD-Z, wskazanego na rysunku planu;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem KP-OCHK, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
  - 2) przez teren przebiega granica Systemu Przyrodniczego Warszawy, oznaczona na rysunku planu symbolem SPW, w obrębie której obowiązują przepisy § 6 ust. 4;
  - 3) ustala się:
    - a) ochronę drzew o wysokich walorach krajobrazowych, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) zachowanie i odtworzenie tarasowego założenia ogrodowego zgodnie z § 6 ust. 6,
    - c) odtworzenie historycznej kompozycji roślinnej zgodnie z § 6 ust. 7,
    - d) ochronę grup drzew o wysokich walorach krajobrazowych, zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 8,
    - e) zachowanie, uzupełnianie i nasadzenia rzędów drzew w rejonach ich lokalizacji zgodnie z

rysunkiem planu i § 6 ust. 9;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się w granicach pomnika historii pod nazwą „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-PH, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren znajduje się:
  - a) w granicach strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Historyczne Centrum Warszawy", oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-UNESCO, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 2,
  - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-K, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 8;
- 3) przez teren przebiegają:
  - a) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków - otoczenie fortu Legionów, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
  - b) granica obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - Park im. Romualda Traugutta,
  - c) granica archeologicznego zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – stanowisko AZP 56-66/14,
  - d) granica strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku - zespołu budownictwa obronnego - forty i koszary, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KZ-RZ/4, w obrębie której obowiązują przepisy § 7 ust. 7,
  - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Romualda Traugutta, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-OP, w obrębie której obowiązują przepisy § 7 ust. 9,
  - f) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-OA, zgodnie z § 7 ust. 11;
- 4) ustala się zachowanie istniejącego miejsca upamiętniającego wydarzenia historyczne - pomnika z głazem i krzyżem dedykowanego przywódcom powstania styczniowego, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:
  - a) ustala się odtworzenie krzyża i tablicy pamiątkowej w przypadku zniszczenia,
  - b) ustala odtworzenie historycznego układu kompozycyjnego otoczenia pomnika;

5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych: przez teren przebiegają granice:

- 1) obszaru osuwania się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których obowiązują przepisy § 10 ust. 6;
- 2) strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których obowiązują przepisy § 10 ust. 4, ust. 5.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się parametry dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 70 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 100 m.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 3.KD-Z, 4.KD-L lub od ul. Zakroczymskiej (drogi poza obszarem planu).

8. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZPp określa się:

1. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej – park o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90 %;
- 2) ustala się punkt ekspozycji zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 1;
- 3) wskazuje się na rysunku planu kierunek powiązania pieszego;
- 4) ustala się strefę lokalizacji nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 7;
- 5) ustala się prowadzenie drogi dla rowerów;
- 6) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych toalet zgodnie z § 5 ust. 6 pkt 1.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem KP-OCHK, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, oznaczonych na rysunku planu symbolem SPW, w obrębie których obowiązują przepisy § 6 ust. 4;
- 3) ustala się:
  - a) ochronę drzew o wysokich walorach krajobrazowych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) odtworzenie historycznej kompozycji roślinnej zgodnie z § 6 ust. 7,
  - c) ochronę grup drzew o wysokich walorach krajobrazowych, zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 8,
  - d) zachowanie, uzupełnianie i nasadzenia rzędów drzew w rejonach ich lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 9;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się w granicach pomnika historii pod nazwą „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-PH, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren znajduje się:
  - a) w granicach strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Historyczne Centrum Warszawy", oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-UNESCO, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 2,
  - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-K, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 8;
- 3) przez teren przebiegają:
  - a) granica obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - Park im. Romualda Traugutta,

b) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Romualda Traugutta, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-OP, w obrębie której obowiązują przepisy § 7 ust. 9,

c) granica archeologicznego zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – stanowisko AZP 56-66/14,

d) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-OA, zgodnie z § 7 ust. 11;

5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych: teren znajduje się:

1) w obszarze osuwania się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu i § 10 ust. 6;

2) w strefie bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu i § 10 ust. 4, ust. 5.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się parametry dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 11 000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 50 m.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 4.KD-L.

8. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem 4.ZPw określa się:

1. Przeznaczenie: teren zieleni nadwiślańskiej – bulwar o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 70 %;

2) ustala się oś kompozycyjną układu przestrzennego wraz ze strefą, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 2;

3) ustala się lokalizację akcentów przestrzennych zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 3;

4) wskazuje się na rysunku planu kierunek powiązań pieszych;

5) ustala się prowadzenie drogi dla rowerów;

6) ustala się strefę lokalizacji nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 7;

7) dopuszcza się: zachowanie, rozbudowę, przebudowę istniejących lub budowę nowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

8) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych toalet zgodnie z § 5 ust. 6 pkt 1;

9) dopuszcza się realizację bezkolizyjnego połączenia pieszo-rowerowego z terenem 2.ZPp poprzez teren 2.KD-GP, wskazanego na rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych



- na rysunku planu symbolem KP-OCHK, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren znajduje się:
    - a) w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, oznaczonych na rysunku planu symbolem SPW, w obrębie których obowiązują przepisy § 6 ust. 4,
    - b) w korytarzu wymiany powietrza, oznaczonym na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują przepisy § 6 ust. 3;
  - 3) ustala się ochronę zieleni nadwodnej;
  - 4) ustala się:
    - a) ochronę drzew o wysokich walorach krajobrazowych, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) ochronę grup drzew o wysokich walorach krajobrazowych, zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 8;
  - 5) ustala się ochronę ukształtowania nadbrzeża Wisły jako jednego z elementów przedpola panoramy miasta historycznego położonego na Skarpie Warszawskiej.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) teren znajduje się w granicach pomnika historii pod nazwą „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-PH, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
  - 2) teren znajduje się w granicach strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Historyczne Centrum Warszawy", oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-UNESCO, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 2;
  - 3) przez teren przebiegają:
    - a) granica archeologicznego zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – stanowisko AZP 56-66/14,
    - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-OA, zgodnie z § 7 ust. 11;
5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
- 1) przez teren przebiegają, wskazane na rysunku planu, granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
    - a) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10 % - raz na 10 lat,
    - b) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1 % - raz na 100 lat,dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) przez teren przebiega, wskazana na rysunku planu, granica obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się parametry dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalną powierzchnię działki: 16 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki: 50 m.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2.KD-GP.
8. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem 5.WS określa się:

1. Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych – rzeka Wisła.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80 %;
- 2) wyznacza się strefę urządzeń wodnych, zgodnie z rysunkiem planu, na której dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego:
  - a) urządzeń wodnych w tym: murów oporowych, bulwarów, nabrzeży, pomostów, przystani, kąpielisk, stałych urządzeń służących do dokonywania przewozów międzybrzegowych,
  - b) rekreacyjnych jednostek pływających oraz urządzeń cumowniczych,
  - c) urządzeń służących obsłudze sportów wodnych, rekreacji wodnej oraz wypoczynkowi;
- 3) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, rejon mostowych obiektów inżynierskich:
  - a) Mostu Gdańskiego, dla którego:
    - ustala się przejście ciągu drogi 1.KD-GP,
    - ustala się prowadzenie trasy tramwajowej,
    - ustala się prowadzenie drogi dla rowerów,
    - zakazuje się lokalizacji ekranów akustycznych,
  - b) Mostu kolejowego przy Cytadeli, dla którego ustala się prowadzenie linii kolejowej;
- 4) wskazuje się na rysunku planu kierunek powiązań pieszych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących do obsługi komunikacji wodnej, przy czym urządzenia te nie mogą powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- 6) dopuszcza się: zachowanie, rozbudowę, przebudowę istniejących lub budowę nowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się ochronę wód powierzchniowych Wisły poprzez stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają przepływ wód oraz nie stanowią zagrożenia dla czystości wód;
- 2) teren znajduje się:
  - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem KP-OCHK, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne,
  - b) w obszarze Natura 2000 N-2000, oznaczonym na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) teren znajduje się:
  - a) w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, oznaczonych na rysunku planu symbolem SPW, w obrębie których obowiązują przepisy § 6 ust. 4,
  - b) w korytarzu wymiany powietrza, oznaczonym na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują przepisy § 6 ust. 3;
- 4) ustala się ochronę ukształtowania nadbrzeża Wisły jako jednego z elementów przedpola panoramy miasta historycznego położonego na Skarpie Warszawskiej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) przez teren przebiegają:
  - a) granica pomnika historii pod nazwą „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-PH, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne,
  - b) granica archeologicznego zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – stanowisko AZP 56-66/14,
  - c) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-OA, zgodnie z § 7 ust. 11;
- 2) teren znajduje się w granicach strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Historyczne Centrum Warszawy", oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-UNESCO, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 2;
- 3) ustala się ochronę obiektów: Mostu Gdańskiego i Mostu przy Cytadeli zgodnie z § 7 ust. 5;
- 4) wskazuje się na rysunku planu inżynierskie obiekty mostowe Most Gdański i Most przy Cytadeli ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) teren znajduje się we wskazanych na rysunku planu, granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10 % - raz na 10 lat,
  - b) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1 % - raz na 100 lat,w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren znajduje się w granicach obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się parametry dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 68 000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 100 m.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2.KD-GP poprzez teren 4.ZPw.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zgodnie z § 12 ust. 2.

9. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu.

**§ 23.** Dla terenu 1.KD-GP – ul. Z. Słomińskiego, określa się:

1. Przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: nie mniej niż 42 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się przejazd drogowy nad drogą 2.KD-GP;
  - 3) ustala się rejon mostowych obiektów inżynierskich zgodnie z rysunkiem planu:

- a) Mostu Gdańskiego,
- b) Mostu kolejowego przy Cytadeli;
- 4) ustala się kontynuację drogi w kierunku wschodnim po Moście Gdańskim nad terenem 5.WS, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wskazuje się przejazd drogowy nad ul. Zakroczymską – poza obszarem planu;
- 6) ustala się prowadzenie trasy tramwajowej;
- 7) ustala się prowadzenie linii kolejowej po Moście kolejowym przy Cytadeli, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się prowadzenie drogi dla rowerów;
- 9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 10 %.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem KP-OCHK, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, oznaczonych na rysunku planu symbolem SPW, w obrębie których obowiązują przepisy § 6 ust. 4;
- 3) przez teren przebiega korytarz wymiany powietrza, oznaczony na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują przepisy § 6 ust. 3;
- 4) ustala się zachowanie, uzupełnianie i nasadzenia rzędów drzew w rejonach ich lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 9.

### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) przez teren przebiegają granice pomnika historii pod nazwą „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”, oznaczone na rysunku planu symbolem KZ-PH, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren znajduje się w granicach strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Historyczne Centrum Warszawy", oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-UNESCO, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 2;
- 3) przez teren przebiegają:
  - a) granica obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - Park im. Romualda Traugutta,
  - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-K, w obrębie której obowiązują przepisy § 7 ust. 8,
  - c) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Romualda Traugutta, oznaczone na rysunku planu symbolem KZ-OP, w obrębie której obowiązują przepisy § 7 ust. 9;
- 4) ustala się ochronę obiektów: Mostu Gdańskiego i Mostu przy Cytadeli zgodnie z § 7 ust. 5;
- 5) wskazuje się na rysunku planu inżynierskie obiekty mostowe Most Gdański i Most przy Cytadeli ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

### 5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych:

- 1) przez teren przebiegają, wskazane na rysunku planu, granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10 % - raz na 10 lat,
- b) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1 % - raz na 100 lat,  
dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przez teren przebiega, wskazana na rysunku planu, granica obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 3) przez teren przebiegają:
  - a) granica obszaru osuwania się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują przepisy § 10 ust. 6,
  - b) granica strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu w obrębie której obowiązują przepisy § 10 ust. 4, ust. 5,
  - c) granica strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu w obrębie której obowiązują przepisy § 10 ust. 4;
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, zgodnie z § 12 ust. 2.
- 7. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 24.** Dla terenu 2.KD-GP – ul. Wybrzeże Gdańskie, określa się:

- 1. Przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: nie mniej niż 50 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się kontynuację pod drogą 1.KD-GP w formie przejazdu drogowego;
  - 3) dopuszcza się powiązania poprzez skrzyżowanie z drogą 4.KD-L;
  - 4) wskazuje się powiązania poprzez skrzyżowanie poza obszarem planu z drogą 3.KD-Z;
  - 5) dopuszcza się prowadzenie jezdni w tunelu;
  - 6) ustala się prowadzenie drogi dla rowerów;
  - 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 10 %;
  - 8) ustala się oś kompozycyjną układu przestrzennego wraz ze strefą, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 2;
  - 9) ustala się strefę lokalizacji nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 7;
  - 10) dopuszcza się realizację bezkolizyjnego połączenia pieszo-rowerowego, łączącego tereny 2.ZPp i 4.ZPw, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 11) ustala się rejon mostowego obiektu inżynierskiego Mostu Gdańskiego zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem KP-OCHK, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;

2) teren znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, oznaczonych na rysunku planu symbolem SPW, w obrębie których obowiązują przepisy § 6 ust. 4;

3) przez teren przebiega korytarz wymiany powietrza, oznaczony na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują przepisy § 6 ust. 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren znajduje się w granicach pomnika historii pod nazwą „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-PH, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;

2) teren znajduje się w granicach strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Historyczne Centrum Warszawy", oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-UNESCO, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 2;

3) przez teren przebiegają:

a) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-K, w obrębie której obowiązują przepisy § 7 ust. 8,

b) granica archeologicznego zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – stanowisko AZP 56-66/14,

c) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-OA, zgodnie z § 7 ust. 11;

4) ustala się ochronę Mostu Gdańskiego zgodnie z § 7 ust. 5;

5) wskazuje się na rysunku planu inżynierski obiekt mostowy Most Gdański ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych:

1) przez teren przebiega, wskazana na rysunku planu, granica obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

2) przez teren przebiegają:

a) granica obszaru osuwania się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują przepisy § 10 ust. 6,

b) granica strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu w obrębie której obowiązują przepisy § 10 ust. 4, ust. 5,

c) granica strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu w obrębie której obowiązują przepisy § 10 ust. 4;

6. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 25.** Dla terenu 3.KD-Z - ul. R. Sanguszki, określa się:

1. Przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego oraz parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: nie mniej niż 23 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) wskazuje się powiązania poprzez skrzyżowanie z ul. Zakroczymską - poza obszarem planu;
- 3) powiązania z drogą 2.KD-GP zgodnie ze wskazaniem dla tego terenu;
- 4) ustala się strefę lokalizacji nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 7;
- 5) dopuszcza się realizację bezkolizyjnego połączenia pieszo-rowerowego, łączącego tereny 2.ZPp i teren w rejonie ul. Rybaki poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 10 %.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przez teren przebiega granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczona na rysunku planu symbolem KP-OCHK, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) przez teren przebiega granica Systemu Przyrodniczego Warszawy, oznaczona na rysunku planu symbolem SPW, w obrębie której obowiązują przepisy § 6 ust. 4;
- 3) ustala się zachowanie, uzupełnianie i nasadzenia rzędów drzew w rejonach ich lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 9.

### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się w granicach pomnika historii pod nazwą „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-PH, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) przez teren przebiega:
  - a) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków - otoczenie fortu Legionów, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
  - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku - zespołu budownictwa obronnego - forty i koszary, oznaczone na rysunku planu symbolem 2KZ-RZ/4, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 7;
- 3) teren znajduje się:
  - a) w granicach strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Historyczne Centrum Warszawy", oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-UNESCO, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 2,
  - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-K, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 8;

### 5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) przez teren przebiega granica obszaru osuwania się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują przepisy § 10 ust. 6;
- 2) teren znajduje się w granicach strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których obowiązują przepisy § 10 ust. 4, ust. 5.

6. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

### § 26. Dla terenu 4.KD-L - ul. Wenedów, określa się:

1. Przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: nie mniej niż 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powiązania z drogą 2.KD-GP zgodnie z ustaleniami dla tego terenu;
- 3) wskazuje się powiązania poprzez skrzyżowanie z ul. Zakroczymską - poza obszarem planu;
- 4) ustala się strefę lokalizacji nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 pkt 7;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 10 %.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem KP-OCHK, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, oznaczonych na rysunku planu symbolem SPW, w obrębie których obowiązują przepisy § 6 ust. 4;
- 3) ustala się zachowanie, uzupełnianie i nasadzenia rzędów drzew w rejonach ich lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 9.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się w granicach pomnika historii pod nazwą „Warszawa – historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-PH, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren znajduje się:
  - a) w granicach strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO "Historyczne Centrum Warszawy", oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-UNESCO, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 2,
  - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ-K, w obrębie których obowiązują przepisy § 7 ust. 8;
- 3) przez teren przebiegają:
  - a) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Romualda Traugutta, oznaczone na rysunku planu symbolem KZ-OP, w obrębie której obowiązują przepisy § 7 ust. 9,
  - b) granica obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - Park im. Romualda Traugutta,
  - c) granica archeologicznego zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – stanowisko AZP 56-66/14,
  - d) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-OA, zgodnie z § 7 ust. 11;

5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) przez teren przebiega granica obszaru osuwania się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują przepisy § 10 ust. 6;
- 2) teren znajduje się w granicach strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których obowiązują przepisy § 10 ust. 4, ust. 5.



6. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

**§ 28.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.

**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia 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 w rejonie Parku Traugutta-część wschodnia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**1. Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Parku Traugutta-część wschodnia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy.**

Projekt planu miejscowego obejmuje obszar o powierzchni 21,58 ha położony jest w północno-wschodniej części dzielnicy Śródmieście.

Północną granicę obszaru opracowania wyznacza odcinek śródmiejskiej obwodnicy Warszawy, składający się w tym miejscu z fragmentu ciągu: ulica Z. Słomińskiego - Most Gdański. Most Gdański łączy obszar opracowania z ul. Starzyńskiego na praskim brzegu Wisły.

Po północnej stronie mostu drogowego, w odległości ok. 20 metrów, znajduje się most kolejowy, który obsługuje towarowy ruch tranzytowy oraz pasażerski o znaczeniu lokalnym. Wschodnia granica obszaru opracowania przebiega wzdłuż Wisły, obejmując odcinek bulwaru nadwiślańskiego noszący od 2012r. imię Jana Karskiego. Bulwar sąsiaduje bezpośrednio z Wisłostradą, która oddziela go od zabudowy miejskiej Warszawy na tych fragmentach, gdzie Wisłostrada nie jest schowana w tunelu. W obszarze opracowania zlokalizowane jest jedno przejście dla pieszych łączące tereny po obu stronach Wisłostrady - na przedłużeniu ul. Wenedów w kierunku wschodnim. Od południa obszar planu ograniczony jest ul. R. Sanguszki, a od zachodu ul. Zakroczymską. Park Traugutta został założony w latach międzywojennych na dawnych terenach fortecznych. Obecnie obszar parkowy jest izolowany przez znaczące arterie komunikacyjne: Trasę Mostową im. Stefana Starzyńskiego, obecnie ul. Z. Słomińskiego oraz Wisłostradę. Centralnym elementem, jest zabytkowy Fort Legionów.

Uchwalenie planu ma na celu, ochronę terenu ze względu na jego wartość rekreacyjną zieleni miejskiej w połączeniu z terenami bulwarów nadwiślańskich, oraz wartość historyczno-estetyczną.

Zgodnie ze „Strategią # Warszawa 2030”, realizacja celu strategicznego „FUNKCJONALNA PRZESTRZEŃ” i towarzyszącego mu Celu operacyjnego 3.1. „KORZYSTAMY Z ATRAKCYJNEJ PRZESTRZENI PUBLICZNEJ”, wymaga zastosowania systemowych rozwiązań planistycznych, uwzględniających jakościowe wymogi przestrzeni publicznych oraz zwiększenia skuteczności ochrony

dziedzictwa kulturowego w jego wymiarze materialnym i niematerialnym. Zapisy planu miejscowego zapewniają realizację tych celów na terenie objętym opracowaniem.

Zgodnie z §17 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Parku Traugutta-część wschodnia, ustala się realizację inwestycji celu publicznego na następujących terenach:

- tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami 1.KD-GP, 2.KD-GP, 3.KD-Z, 4.KD-L ;
- tereny publicznie dostępnych samorządowych parków oznaczone symbolem 2ZPp, 3ZPp;
- teren zieleni nadwiślańskiej – bulwar 4.ZPw;
- teren wód powierzchniowych – rzeka Wisła- 5.WS.

Układ komunikacyjny na omawianym obszarze pozostaje bez zmian.

W ramach inwestycji miejskich przewiduje się:

- budowę ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.

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

Źródłami finansowania zadań własnych m.st. Warszawy, zapisanych w planie miejscowym, zgodnie z przepisami o finansach publicznych mogą być:

- a) dochody własne Miasta,
- b) dotacje,
- c) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne,
- d) kredyty, pożyczki preferencyjne,
- e) środki prywatne (partnerstwo publiczno - prywatne).

Szacunkowy koszt realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wynikający bezpośrednio z ustaleń planu miejscowego wyniesie około **890 000 zł**

Powyższe koszty zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu. Podane wartości są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych.

W zakresie infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej obszar objęty projektem planu jest uzbrojony, a istniejące sieci wodociągowe i kanalizacyjne zapewniają odpowiednie rezerwy na pokrycie zapotrzebowania dla tych terenów.

W związku z powyższym w prognozie nie przewidziano kosztów budowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**