

Mazow.02.5.46

UCHWAŁA Nr 1715/LXXII/2001 RADY GMINY WARSZAWA-CENTRUM

z dnia 20 grudnia 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu północnej pierzei Placu Teatralnego w Warszawie.

(Warszawa, dnia 7 stycznia 2002 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w wykonaniu uchwały nr 228/XXV/95 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 9 listopada 1995r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu północnej pierzei placu Teatralnego, Rada Gminy Warszawa-Centrum uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu północnej pierzei placu Teatralnego w Warszawie, zwany dalej "planem".

§ 2. 1. Granice położonego w Dzielnicy Śródmieście obszaru objętego planem są wyznaczone przez następujące linie:

- od północy - ul. Solidarności,
- od wschodu - ul. Miodowa, ul. Senatorska i ul. Moliera,
- od południa - południowa pierzeja placu Teatralnego wyznaczona fasadą gmachu Teatru Wielkiego oraz kamienicy przy ul. Wierzbowej,
- od zachodu - linia łącząca północno-wschodni narożnik ulic Senatorskiej i Niecałej z wylotem ulicy Daniłowiczowskiej do Bielańskiej i ul. Bielańska.

2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu (załącznik nr 1 do uchwały).

§ 3. Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu jego ustaleń na środowisko przyrodnicze.

§ 4. Celem planu jest określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem - przy założeniu powrotu do historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej placu Teatralnego oraz zapewnienia odpowiednich warunków dla rozwoju funkcji usługowych o charakterze stołecznym i ogólnomiejskim.

§ 5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. Przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
3. Terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny.
4. Granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
5. Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury.
6. Lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów określonych przez:
 - linie zabudowy,
 - gabarytu obiektów w tym maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
7. Zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.
8. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
9. Granic obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury.

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.

2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu (legendzie).

3. Ustaleniami planu są następujące ustalenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie użytkowania,
- linie podziału wewnętrznego na poszczególne obszary i tereny, oznaczone symbolami:
 - a) Mw - tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego
 - b) UF - tereny obsługi finansowej - banki
 - c) UB - tereny usług biurowych

- d) Ukr - tereny kultu religijnego
- e) Ukm - tereny muzeum
- f) ZZp - tereny zieleni publicznej
- g) KU - tereny komunikacji drogowej
- h) KS - tereny parkingowe
- i) KP - tereny komunikacji pieszej.
- linie zabudowy.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

2.1. Podstawowe pojęcia

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględnienia balkonów, loggii wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1m.
2. Nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą odległość budynku od ulicy lub ciągu pieszego.
3. Maksymalnej (minimalnej) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
4. Maksymalnym (minimalnym) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą (najmniejszą) nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki.
5. Usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

2.2. Ustalenia ogólne w zakresie przestrzennego kształtowania terenów

§ 8. Zagospodarowanie terenu objętego planem ma stanowić wyraz dorobku kulturowego Narodu i podkreślać ciągłość dziejów Warszawy oraz eksponować obiekty symbolizujące historię Narodu, Państwa i Miasta. W związku z tym na obszarze objętym planem:

1. Nakazuje się odtworzenie północnej pierzei placu na dawnej linii zabudowy z odtworzeniem historycznych elewacji i kształtów dachów, na odcinku od pałacu Blanka do ulicy Bielańskiej, włącznie z portykiem kamienicy Mikulskiego ("na Gołębskim").
2. Dopuszcza się możliwość realizacji wzdłuż ulicy Bielańskiej nowej zabudowy o współczesnych formach architektonicznych, pod warunkiem zachowania dawnych podziałów działek, historycznych linii zabudowy oraz zharmonizowania skali i brył nowych obiektów z historycznym otoczeniem.
3. Zakazuje się grodzenia terenów, które ograniczałyby publiczny dostęp do poszczególnych obiektów i działek w całym rejonie objętym niniejszym planem.

§ 9. 1. Plan ustala podział objętego nim terenu na cztery obszary, których granice zostały wyznaczone na rysunku planu oraz tereny układu komunikacyjnego.

2. Podstawową funkcją obszaru I wyznaczonego w planie jest funkcja mieszkaniowo - usługowa. Obszar I obejmuje 11 terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi o charakterze stołecznym i ogólnomiejskim, oznaczone na rysunku planu symbolem I - oraz numerem kolejnym terenu (w liczniku) i symbolem funkcji (w mianowniku).

3. Podstawową funkcją obszaru II wyznaczonego w planie są usługi o znaczeniu ogólnomiejskim i stołecznym. Obszar ten obejmuje 3 tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem II - oraz numerem kolejnym terenu (w liczniku) i symbolem funkcji terenu (w mianowniku).

4. Podstawową funkcją obszaru III wyznaczonego w planie, którego południową granicę wyznacza fasada gmachu Teatru Wielkiego, jest funkcja obsługi komunikacji kołowej (parking podziemny i nadziemny) i komunikacji pieszej z zielenią towarzyszącą. Obszar III obejmuje 5 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem III - oraz numerem kolejnym terenu (w liczniku) i symbolem funkcji terenu (w mianowniku).

5. Podstawową funkcją obszaru IV wyznaczonego w planie jest funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz funkcja usług administracyjnych i biurowych. Obszar ten obejmuje 2 tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem IV - oraz numerem kolejnym (w liczniku) i symbolem funkcji terenu (w mianowniku).

2.3. Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury technicznej

2.3.1. Zasady ogólne

§ 10. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną odbiór ścieków i telekomunikację z sieci miejskich.

2.3.2. Zaopatrzenie w wodę

§ 11. Rejon placu Teatralnego będzie zaopatrywany w wodę z istniejącego układu wodociągowego, zasilanego z Wodociągu Centralnego przy ul. Koszykowej; wydajność tego wodociągu gwarantuje zaopatrzenie w wodę nowych odbiorców na obszarze objętym planem.

2.3.3. Kanalizacja

§ 12. W obszarze objętym planem, zarówno istniejące, jak i planowane obiekty, są i będą obsługiwane przez istniejący układ kanalizacyjny systemu ogólnospławnego. Odbiornikiem ścieków komunalnych i deszczowych będzie kolektor "C" w ul. Krakowskie Przedmieście.

2.3.4. Ciepłownictwo

§ 13. Obszar objęty planem będzie obsługiwany w całości przez istniejącą miejską sieć ciepłą, wykorzystującą ciepło dostarczane z elektrociepłowni Żerań bezpośrednio magistralą sieci ciepłej "Bonifratska".

§ 14. Plan ustala możliwość podłączenia nowych obiektów do miejskiej sieci ciepłej nowymi przyłączami poprzez wymienniki ciepła, dla których należy zarezerwować w poszczególnych budynkach pomieszczenia na węzły ciepłone.

2.3.5. Zaopatrzenie w gaz

§ 15. Teren objęty planem oraz nowe obiekty będą zasilane w gaz z dwóch stacji redukcyjno-pomiarowych II "Nowy Zjazd" i "Pałac Kultury i Nauki", współpracujących ze sobą poprzez połączony system gazociągów niskiego ciśnienia. Główny gazociąg niskiego ciśnienia \varnothing 500mm znajdujący się w ul. Senatorskiej zasila obiekty zlokalizowane na terenie objętym planem poprzez gazociągi niskiego ciśnienia o mniejszych średnicach usytuowane w ulicach Bielańskiej, Daniłowiczowskiej i Hipotecznej.

2.3.6. Elektroenergetyka

§ 16. Zgodnie z planem istniejący oraz przewidywani odbiorcy o niewielkich mocach szczytowych zasileni będą jak dotychczas, tzn. z sieci niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowych 15/0,4kV włączonych do kablowych pętli rozdzielnych 15kV.

§ 17. Plan ustala konieczność modernizacji istniejącej sieci niskiego napięcia i przystosowania jej do obecnych potrzeb z uwzględnieniem nowych, projektowanych odbiorców.

§ 18. Plan ustala, że na terenach I-3 Mw, I-8 UB, UF, UKr oraz IV-2 UB, należy zabezpieczyć miejsce dla realizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV. Do stacji tych należy zapewnić dojazd dla samochodu ciężarowego oraz możliwość doprowadzania linii kablowych średniego napięcia i wyprowadzania linii kablowych niskiego napięcia.

§ 19. Zgodnie z planem wielcy odbiorcy będą zasilani kablowymi liniami zasilającymi 15kV bezpośrednio z rozdzielni sieciowych 15kV (RSM) lub stacji 110/15kV (RPZ).

§ 20. Plan ustala, że kolizje przestrzenne między istniejącą siecią elektroenergetyczną średniego napięcia i nową zabudową przewidzianą w planie, będą rozwiązane poprzez poprowadzenie sieci w nowych liniach rozgraniczających ulic.

2.3.7. Telekomunikacja

§ 21. W rejonie skrzyżowania ulic Senatorskiej i Bielańskiej - w zachodnim chodniku ul. Bielańskiej oraz północnym chodniku ul. Senatorskiej, plan rezerwuje pas terenu o szerokości 2,5m przeznaczony pod lokalizację sieci elektroenergetycznej i oświetleniowej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Wszystkie obiekty istniejące, projektowane i przewidywane w planie będą podłączone do Centrali Automatycznej "Czacki", poprzez szafki kablowe lub kable bezpośrednie.

§ 23. Realizowane obecnie obiekty biurowo-finansowe będą wyposażone w centrale abonenckie. Przyłączenia tych obiektów do sieci telefonicznej zostaną dokonane poprzez doprowadzenie kabli bezpośrednich lub też kablem światłowodowym.

2.4. Ustalenia dotyczące reklam, ogłoszeń i miejskiego systemu informacji

§ 24. Plan określa zasady rozmieszczenia reklam:

1. Wyklucza umieszczanie reklam:
 - na terenach zieleni ZZp,
 - na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
 - na odtworzonych wg form historycznych obiektach w północnej pierzei placu Teatralnego,
 - na obszarze placu Teatralnego (obszar III),
 - w pasie terenu obejmującego jezdnię w krawężnikach wraz z terenem położonym po obu stronach jezdni po dwa metry od krawężnika,

- w odległości mniejszej niż 5m. (w rzucie) od elementów Miejskiego Systemu Informacji, z wyjątkiem reklam umieszczonych na przystankach autobusowych.
- 2. Dopuszcza się lokalizację reklam w formie:
 - słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3m i średnicy nie większej niż 1,2m,
 - tablic, neonów, ekranów o powierzchni (mierzonej w obrysie zewnętrznym) nie większej niż 8m².
- 3. Ustala się, że projekty reklam wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 25. Plan określa zasady rozmieszczania elementów Miejskiego Systemu Informacji:

1. Ustala lokalizację informacji adresowej na budynkach.
2. Ustala lokalizację informacji ulicznej w liniach rozgraniczających ulic na obszarze opracowania w formie słupów tablic lub w powiązaniu z elementami małej architektury.
3. Ustala lokalizację informacji kierunkującej:
 - dla wszystkich ulic na obszarze opracowania,
 - w powiązaniu z elementami informacji ulicowej.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska kulturowego

§ 26. Obszar objęty planem wchodzi w całości w skład historycznego zespołu miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem, uznanym zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994r., za pomnik historyczny (M.P. Nr 50, poz. 423). Celem ochrony tego pomnika historii jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, artystyczne i autentyczność historycznego układu urbanistycznego oraz wartości niematerialne jako ośrodka władzy politycznej i administracyjnej kraju od XVI wieku, bogactwa rozwiązań architektonicznych, sztuki ogrodowej, rzeźby i rzemiosła artystycznego.

§ 27. 1. Na obszarze objętym planem do rejestru zabytków zostały wpisane następujące obiekty:

- a) Biblioteka Załuskich "Dom pod Królami" ul. Hipoteczna 2 - nr rej. 62
- b) Pałac Biskupów Krakowskich ul. Senatorska 4/6 ul. Miodowa 5 - nr rej. 298
- c) Kamienica Małachowskiego ul. Senatorska 8 - nr rej. 525
- d) Kamienica ul. Senatorska 10 - nr rej. 1514
- e) Pałac Dembińskiego ul. Senatorska 12 - nr rej. 1328
- f) Pałac Blanka ul. Senatorska 14 - nr rej. 526
- g) Zespół d. Banku Polskiego ul. Bielańska 10 ul. Daniłowiczowska 18 - nr rej.1187
oraz
- h) Układ przestrzenny ul. Bielańskiej - nr rej. 15

2. Wszelkie prace i roboty przy obiektach wymienionych w ust. 1, a także zmiany sposobu użytkowania mogą być dokonywane tylko za zezwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków działającego w imieniu wojewody.

§ 28. Cały obszar objęty planem podlega ochronie konserwatorskiej. Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania na tym obszarze wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne w zakresie układu drogowo-ulicznego

§ 29. Układ uliczny placu Teatralnego stanowią ulice główne, zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określone symbolem jako tereny KU.

§ 30. Dla układu ulic na terenie objętym planem ustala się następujące funkcje:

1. KUG - Al.Solidarności - główna (G)
2. KUZ - Senatorska - zbiorcza (Z)
3. KUZ - Wierzbowa - zbiorcza (Z)
4. KUZ - Moliera - zbiorcza (Z)
5. KUZ - Nowy Przejazd - zbiorcza (Z)
6. KUZ - Miodowa - zbiorcza (Z)
7. KUL - Bielańska - lokalna (L)
8. KUD - Daniłowiczowska - dojazdowa (D)
9. KUD - Hipoteczna - dojazdowa (D).

§ 31. Plan ustala, że obsługa komunikacyjna rejonu placu Teatralnego będzie oparta o istniejący układ ulic i nakazuje poddanie ich przebudowie i modernizacji, w celu dostosowania geometrii ulic do przebiegu historycznej linii zabudowy oraz uwzględnienia zwiększonego ruchu w obszarze, wygenerowanego przez nowe zagospodarowanie placu.

§ 32. W zakresie komunikacji publicznej plan pozostawia dotychczasową zasadę obsługi z dostosowaniem lokalizacji przystanków autobusowych do nowego układu ulic.

§ 33. Plan ustala dla nowych inwestycji usługowo-administracyjnych jako minimalny wskaźnik miejsc postojowych na poziomie 20 stanowisk na 1000m² powierzchni użytkowej.

§ 34. Na rysunku planu wyznacza się główne ciągi piesze nie związane z układem drogowym, których utrzymanie jest według planu obowiązkiem.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych rodzajów obszarów

5.1. Obszar I - mieszkaniowo-usługowy

§ 35. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem I-1/UB, UF, Ukm, pod usługi bankowe, biurowe i kultury (Muzeum Powstania Warszawskiego) z garażami podziemnymi.

2. Plan ustala zachowanie istniejących na wskazanym terenie budynków wchodzących w skład zespołu wpisane do rejestru zabytków.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania przestrzennego nowej zabudowy na tym terenie:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 6,
- b) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu (od strony ul. Bielańskiej utrzymanie historycznej linii zabudowy),
- c) maksymalna wysokość zabudowy 23m,
- d) zachowanie historycznych relikwów architektonicznych, pozostałości po gmachu Banku Polskiego.

§ 36. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem I-2/Mw pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem miejsc parkingowych.

2. Plan ustala zachowanie istniejącego na wskazanym terenie budynku mieszkalnego, zakazując jednocześnie dokonywania przekształceń zewnętrznych tego budynku, z dopuszczeniem remontów elewacji.

§ 37. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem I-3/Mw pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi biurowe, handlowe i gastronomiczne z garażami i parkingami.

2. Plan ustala zachowanie istniejącego na wskazanym terenie budynku mieszkalnego

3. Plan nakazuje wyburzenia budynku gospodarczego oraz garażu na 2 stanowiska autokarowe z terenu działki nr ew. 42.

4. Plan nakazuje zachowanie przejazdu z ul. Daniłowiczowskiej na teren działki mieszkaniowej (I-3/Mw).

5. Plan ustala następujące zasady kształtowania przestrzennego nowej zabudowy na tym terenie:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 4,
- b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać:
 - dla zabudowy przy ul. Daniłowiczowskiej wysokości budynku Daniłowiczowska 18,
 - dla zabudowy przy Al. Solidarności - wysokości budynku Al. Solidarności 71.
6. Budynki przewidziane do realizacji należy wyposażyć w zabezpieczenia przeciw hałasowe zapewniające właściwy, zgodnie z obowiązującymi przepisami klimat akustyczny wewnątrz pomieszczeń.

§ 38. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem I-4/UB, pod usługi biurowe z dopuszczeniem miejsc parkingowych.

2. Plan ustala zachowanie istniejącego na wskazanym terenie obiektu.

§ 39. 1. Plan ustala przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami I-5/Mw i I-6/Mw, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem miejsc parkingowych.

2. Plan zakazuje rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz tworzenia nowej zabudowy na tych terenach.

§ 40. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem I-7/UB, UF, Mw, pod usługi biurowe, bankowe, handlowe, gastronomiczne i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z garażami podziemnymi.

2. Plan nakazuje wyburzenie istniejącego na tym terenie jednokondygnacyjnego budynku usługowego.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania przestrzennego nowej zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 3,5,
- b) zabudowa ma stanowić ciągłą pierzeję uliczną łącznie z d. kamienicą Bruna (teren I-8) zgodnie z historyczną linią zabudowy od strony ul. Bielańskiej określoną na rysunku planu,
- c) zabudowa powinna nawiązywać do historycznego podziału na odrębne budynki,
- d) elewacje mogą mieć współczesną formę architektoniczną, z ewentualnym nawiązaniem do form historycznych, pod warunkiem wprowadzenia wysokich dachów i utrzymania gabarytu zgodnego z projektowaną zabudową w miejscu d. kamienicy Bruna.
- e) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 15m z gzymsem wieńczącym, a w kalenicy 22m.

§ 41. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem I-8/UB, UF, Ukr, pod usługi bankowe, biurowe, handlowe, gastronomiczne i kultu religijnego z garażami podziemnymi.

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania przestrzennego nowej zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 2,
- b) zabudowa ma stanowić ciągłą pierzeję uliczną łącznie z projektowanym budynkiem wzdłuż ulicy Bielańskiej na terenie I-8,
- c) plan nakazuje pełne odtworzenie historycznych form elewacji sprzed 1939 roku od strony placu Teatralnego i ul. Bielańskiej, wraz z kształtem dachów,
- d) przy kształtowaniu elewacji północnej dopuszcza się możliwość rozwiązań współczesnych, z ewentualnym nawiązaniem do form historycznych,
- e) gabaryty zabudowy:

- dawnego zespołu pp. Kanoniczek zgodnie z przekazem historycznym sprzed 1939r.,
 - d. kamienica Bruna - maksymalna wysokość z gzymsem wieńczącym do 15m, a w kalenicy do 22m.
- f) plan nakazuje odtworzenie publicznie dostępnych dwóch przejść bramowych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem I-9/UF, UB, pod usługi bankowe, biurowe, handlowe i gastronomiczne z garażami podziemnymi.

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania przestrzennego:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,5,
- b) od strony placu Teatralnego obowiązuje historyczna linia zabudowy określona na rysunku planu,
- c) plan nakazuje odtworzenie historycznej pierzei placu; od strony trasy W-Z plan dopuszcza elewacje współczesne,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - do 19m z gzymsem wieńczącym, a w kalenicy do 27m,
- e) dominanta w formie wieży z hełmem wieńczącym o wysokości - 47,30m.

§ 43. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem I-10/UA, UB, UF, pod usługi administracyjne, biurowe, bankowe, handlowe i gastronomiczne. Plan ustala zachowanie istniejącego na wskazanym terenie obiektu.

§ 44. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem I-11/ZZp, pod zieleń publiczną, z obowiązkiem zachowania istniejących na tym terenie drzew i krzewów.

§ 45. Dla nowych obiektów biurowych i bankowych w obszarze I plan ustala wskaźnik miejsc postojowych na poziomie 20 stanowisk/ 1000m² powierzchni użytkowej.

5.2. Obszar II -Usług biurowych i terenów zieleni

§ 46. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem II-1/ZZp, pod zieleń publiczną.

2. Plan nakazuje zachowanie istniejących na tym terenie drzew i krzewów.

3. Plan zakazuje zmniejszenia powierzchni zieleni - z wyjątkiem ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu.

4. Plan dopuszcza zlokalizowanie na tym terenie w miejscu wskazanym na rysunku planu pomnika Bohaterów Warszawy "Nike".

§ 47. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem II-2/UB, UF na cele usług biurowych i bankowych.

2. Plan ustala zachowanie istniejących na wskazanym terenie obiektów.

§ 48. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem II-3/UB na cele usług biurowych.

2. Plan ustala zachowanie istniejących na wskazanym terenie obiektów.

5.3. Obszar III - placu Teatralnego

§ 49. Plac jako całość wymaga:

1. Kompleksowego opracowania projektowego w liniach zabudowy z wlotami ulic.
2. Zagospodarowania całej powierzchni placu, z równoczesną realizacją: zieleńców z ogrodzeniem, fontanny i oświetlenia z zachowaniem istniejących elementów historycznych tj.: oznaczenia tzw. "południka warszawskiego" oraz ogrodzenia wlotu czerpni powietrza dla teatru.
3. Zaprojektowania nowych elementów zagospodarowania placu, o których mowa w punkcie 2, w sposób nawiązujący formą do rozwiązań historycznych.

§ 50. 1. Plan nakazuje urządzenie parkingu podziemnego pod placem Teatralnym.

2. Realizacja parkingu podziemnego powinna być poprzedzona:

- a) specjalistyczną oceną geotechniczną możliwości jego zagłębienia pod kątem ochrony istniejących budynków (w tym przede wszystkim gmachu Teatru Wielkiego) przed naruszeniem stabilności konstrukcji,
- b) wykonaniem badań architektoniczno-konserwa-torskich i archeologicznych,
- c) oceną konserwatorską wartości historycznych istniejących pod placem kanałów nawiewnych dla teatru oraz innych relikwów pod kątem ich zachowania.

§ 51. Teren oznaczony w planie symbolem III-1/KP, KS, stanowi teren placu dla ruchu pieszego z dojazdem do teatru, z dopuszczeniem ograniczonego parkowania.

§ 52. Teren oznaczony w planie symbolem III-2/KP, stanowi teren wyłącznej komunikacji pieszej z fontanną, wydzielony przestrzennie z terenu III-1.

§ 53. Teren oznaczony w planie symbolem III-3/KP stanowi teren komunikacji pieszej. Po realizacji parkingu podziemnego należy odtworzyć elementy istniejącego zagospodarowania terenu.

§ 54. Na obszarze placu Teatralnego przed południową pierzeją placu-Teatrem Wielkim plan nakazuje utrzymać funkcję dotychczasowego przewodu wodociągowego z hydrantami do ochrony przeciwpożarowej budynku, zgodnie z obowiązującymi przepisami i polskimi normami (PN 71/B-02863 i PN 71/B-02864).

§ 55. 1. Tereny oznaczone w planie symbolami III-4/ZZp i III-5/ZZp przewidziane są pod zieleń publiczną.

2. Plan nakazuje zachowanie istniejących na tych terenach drzew, wprowadzenie dodatkowego zadrzewienia oraz likwidację kamiennej nawierzchni na rzecz zieleni.

5.4. Obszar IV - mieszkaniowy z usługami biurowymi

§ 56. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem IV-1/Mw pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami handlu i gastronomii.

2. Plan ustala zachowanie istniejącego na wskazanym terenie budynku mieszkalnego.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy na tym terenie:

- a) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) plan dopuszcza możliwość przekształcenia istniejącego budynku poprzez wprowadzenie wysokiego dachu, z wykorzystaniem poddasza na cele użytkowe,
- c) plan dopuszcza rozbudowę budynku w kierunku południowym do historycznej linii zabudowy ul. Senatorskiej,
- d) maksymalna wysokość w kalenicy dachu nie może przekroczyć 22m.

§ 57. 1. Plan ustala przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem IV-2/UB, pod usługi biurowe, handlowe i gastronomiczne. Dopuszcza się jedną kondygnację podziemną.

2. Plan nakazuje wyburzenie istniejącego na tym terenie jednokondygnacyjnego pawilonu handlowego.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania nowej zabudowy na tym terenie:

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 2,0,
- b) linie zabudowy od strony ulic Senatorskiej i Bielańskiej zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu,
- c) plan nakazuje odtworzenie w formach historycznych według stanu sprzed 1939 roku portyku autorstwa arch. Corazziego, tworzącego południowo-wschodnią elewację d. kamienicy "na Gołubskim",
- d) elewacje od strony ulic Senatorskiej i Bielańskiej mogą mieć formę współczesną pod warunkiem zachowania, na całej głębokości traktu, gabarytu historycznego d. kamienicy "na Gołubskim",
- e) wysokość zabudowy, zgodnie z przekazem historycznym gabarytów d. kamienicy "na Gołubskim", z gzymsem wieńczącym 18m, do kalenicy dachu maks. 22m.

§ 58. Dla nowych inwestycji biurowych w obszarze IV plan ustala wskaźnik miejsc postojowych na poziomie 20 stanowisk / 1000m² p.u.

Rozdział 6

Warunki realizacji planu

§ 59. Dla uzyskania wymaganych parametrów hydraulicznych dostawy wody w rejonie placu Teatralnego, należy przebudować istniejącą sieć wodociągową. Przebudowy wymagają następujące przewody:

- w ul. Bielańskiej na odcinku ul. Senatorska - ciąg osiedlowy (powyżej ul. Corazziego) z DN 150mm na DN 250mm,
- w ul. Senatorskiej na odcinku od ul. Bielańskiej do ul. Miodowej z DN 150mm na DN 250mm,
- w ciągu ulic Daniłowiczowska - Nowy Przejazd na odcinku od ul. Bielańskiej do ul. Senatorskiej z DN 100mm na DN 200mm.

§ 60. Dla nowych obiektów wymagana jest korekta średnic rozdzielczych sieci ciepłych:

- w ul. Daniłowiczowskiej zwiększenie z 2 x DN 250mm na 2 x DN 300mm,
- do istniejącego budynku przy ulicy Bielańskiej 4 i projektowanej zabudowy wzdłuż parzystej strony ulicy Bielańskiej, powiększenie średnic i dostosowanie do zwiększonych potrzeb ciepłych.

§ 61. Realizacja nowych obiektów w rejonie skrzyżowania ulic Bielańskiej i Senatorskiej będzie wymagać przebudowy gazociągu stalowego 200mm w ulicy Bielańskiej na odcinku ul. Senatorskiej - ul. Daniłowiczowska.

§ 62. Z uwagi na kolizję z parkingiem podziemnym plan ustala obowiązek przebudowy przewodu wodociągowego DN 150mm oraz kanałów 0,30m wzdłuż północnej pierzei placu Teatralnego.

Rozdział 7

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 63. Plan ustala stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty jednorazowej w wysokości:

- a) 30% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: I-1/UB, UF, UKm, I-7/UB, UF, IV-2/UB,
- b) 10% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: I-2/Mw, I-3/ Mw, I-4/UB, I-5/Mw, I-6/Mw, I-8/UB, UF, Ukr, I-9/UF, UB, I-10/UA, UB, UF, IV-1/Mw,
- c) 0% wzrostu wartości nieruchomości dla pozostałych terenów objętych planem.

Rozdział 8

Ustalenia końcowe

§ 64. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 65. 1. Z chwilą wejścia w życie planu tracą moc:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy (uchwalony przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 28 września 1992r.),
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa Śródmieście (uchwalony przez Radę Śródmieście w dniu 9 lutego 1993r.) w granicach wyznaczonych granicami niniejszego planu.

§ 66. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Centrum.

§ 67. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU PÓŁNOCNEJ PIERZEI PLACU TEATRALNEGO W WARSZAWIE

(grafika)