

UCHWAŁA NR XCIV/2808/2010
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 9 listopada 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części II obszaru
położonego wzdłuż linii średnicowej PKP, na odcinku od Dworca Centralnego do
Dworca Głównego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾) oraz uchwałą Nr 2121/LXXXIII/2002 Rady Gminy Warszawa – Centrum z dnia 10 października 2002 r. zmieniającą uchwałę Nr 128/XVII/95 Rady Gminy Warszawa – Centrum z dnia 11 maja 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż linii średnicowej PKP, na odcinku od Dworca Centralnego do Dworca Głównego; uchwałą Nr LXXXIV/2863/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 26 października 2006 r. w sprawie podziału miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż linii średnicowej PKP, na odcinku od Dworca Centralnego do Dworca Głównego; uchwałą Nr LXXI/2232/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 stycznia 2010 r. zmieniającą uchwałę w sprawie podziału miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż linii średnicowej PKP, na odcinku od Dworca Centralnego do Dworca Głównego oraz uchwałą Nr LXXXII/2353/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 maja 2010 r. zmieniającą uchwałę w sprawie podziału miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż linii średnicowej PKP, na odcinku od Dworca Centralnego do Dworca Głównego oraz uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.³⁾) w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy – Rada m. st. Warszawy uchwała, co następuje:

Dział I

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003 Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 124 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146; Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz.124; Nr 75, poz. 474; Nr 106, poz.675; Nr 119, poz.804; Nr 130, poz. 871.

³⁾ Zmiany Studium: uchwałą Nr L/1521/2009 z dn. 26.02.2009; uchwałą Nr LIV/1631/2009 z dn. 28.04.2009; uchwałą Nr XCII/2689/2010 z dn. 7.10.2010.

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części II obszaru położonego wzdłuż linii średnicowej PKP, na odcinku od Dworca Centralnego do Dworca Głównego, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice położonego w dzielnicy Ochota obszaru objętego planem wyznaczają:

– od północy: zachodnia granica działki nr ew. 40/3 z obrębem 2-01-02, południowa granica działki nr ew. 40/4 z obrębem 2-01-02 i działki nr ew. 2/2 do i od południowej granicy działki nr ew. 2/1 z obrębem 2-01-01, południowa granica działki nr ew. 2/1 z obrębem 2-01-01,

– od wschodu: część zachodniej granicy działki nr ew. 41 z obrębem 2-01-02 do przecięcia z osią ul. Nowogrodzkiej,

– od południa: oś ul. Nowogrodzkiej,

– od zachodu: część wschodniej granicy działki nr ew. 35 z obrębem 2-01-01 do przecięcia z osią ul. Nowogrodzkiej.

2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000.

3. Rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wraz z załącznikami 1a i 1b stanowiącymi również integralną część planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne definiujące określenia użyte w tekście planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części II obszaru położonego wzdłuż linii średnicowej PKP na odcinku od Dworca Centralnego do Dworca Głównego;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone dla terenu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego lub otwartych terenów niezabudowanych, przy czym:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy określają tę odległość na wysokości całego budynku (bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand i wykuszy krótszych niż 7.0 m i wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m) lub tylko na wysokości dolnej części budynku (o wysokości określonej skrajnią ulicy lub ustaleniami planu) jeśli plan dopuszcza nadwieszenia zabudowy w formie „nieprzekraczalnej linii zabudowy w nadwieszeniach”,
 - w szczególnych przypadkach plan określa nieprzekraczalne linie zabudowy dla określonych przedziałów wysokości budynków lub wysokości fasad;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy w podziemiach – należy przez to rozumieć wyznaczone dla terenu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku podziemnego lub podziemnej części budynku od ulicy, ciągu pieszego, otwartych terenów niezabudowanych lub sąsiadującej zabudowy;
- 4) ściśle określonych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone dla terenu linie usytuowania zewnętrznej ściany budynku, najbliższej w stosunku do ulicy lub przestrzeni otwartej. Ściśle określone linie zabudowy określają to usytuowanie na całej wysokości budynku (bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand i wykuszy krótszych niż 7,0 m i wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m) lub tylko na wysokości dolnej części budynku (o wysokości określonej skrajnią ulicy lub ustaleniem planu) jeśli plan ustala nadwieszenia zabudowy w formie „ściśle określonej linii zabudowy w nadwieszeniach”;

- 5) minimalnej, nieprzekraczalnej lub ściśle określonej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony do poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu;
- 6) minimalnej, nieprzekraczalnej lub ściśle określonej wysokości fasady – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony wzdłuż fasady budynku od najwyższego poziomu chodnika lub terenu przy fasadzie budynku do szczytu elementu wieńczącego fasadę (gzymsu, górnej krawędzi);
- 7) wysokości zabudowy nawiązującej do wysokości zabudowy sąsiada – należy przez to rozumieć zrównanie wysokości zabudowy, mierzonej w sposób określony w punkcie 5;
- 8) wysokości fasady nawiązującej do wysokości fasady sąsiada – należy przez to rozumieć zrównanie szczytów elementów wieńczących fasady (gzymsy, górne krawędzie);
- 9) elewacji do specjalnego opracowania – należy przez to rozumieć elewacje (fasady), dla których wprowadzono w planie szczególne ustalenia architektoniczne;
- 10) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących, adaptowanych trwale i nowych lokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;
- 11) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki, przy czym do powierzchni terenu biologicznie czynnego zalicza się grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 12) pierzejach zieleni (wysokiej) – należy przez to rozumieć usytuowanie masywu zwartej zieleni wysokiej i niskiej, poprzez wyznaczenie obowiązującej linii nasadzenia drzew w odległości 2 m od linii rozgraniczającej, w kierunku od ulicy lub linii ustalonej w rysunku planu;
- 13) dominantach przestrzennych – należy przez to rozumieć obiekty i budynki widoczne również i spoza granicy kwartału, w którym się znajdują, mogących stanowić punkty orientacyjne w odpowiedniej skali (dzielnicy, miasta);
- 14) lokalnych dominantach przestrzennych i akcentach architektonicznych – należy przez to rozumieć elementy architektoniczne wieńczące budynek (wieża, belweder, kopuła itp.) albo wolnostojące obiekty lub budynki charakterystyczne dla danego miejsca (ulicy, placu, skweru) i nadające mu rozpoznawalne cechy tożsamości;
- 15) obiektach lub budynkach tymczasowych – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i budynki lokalizowane na okres dłuższy niż 14 dni i krótszy niż 3 lata, za wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy, a także obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, jak również obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem, jak strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
- 16) obiektach lub budynkach prowizorycznych – należy przez to rozumieć:
 - budynki gospodarcze, produkcyjne, handlowe i magazynowe o elewacjach blaszanych,
 - budynki posadowione bez fundamentów,

- wiaty,
 - place składowe,
- za wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie, lokalizowanych na czas dłuższy niż czas budowy;
- 17) przywróceniu dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji – należy przez to rozumieć przywrócenie podziałów, detali architektonicznych, materiałów elewacyjnych i koloru, przy czym postulat ten bądź ustalenie obowiązuje przy podjęciu prac modernizacyjnych i remontowych;
 - 18) normatywnym standardzie konstrukcyjno – budowlanym i instalacyjnym – należy przez to rozumieć doprowadzenie do trwałości budynku i wyposażenie go w instalacje w zakresie zgodnym z przepisami szczególnymi, z dopuszczeniem możliwości uzyskania odstępstw od tych warunków w trybie rozporządzenia Ministra Infrastruktury, jeśli ich spełnienie nie byłoby możliwe;
 - 19) specjalnej opiece architektonicznej – należy przez to rozumieć stały nadzór (ochronę) lokalnych władz (służb) architektonicznych, wymóg rewaloryzacji i utrzymanie dawnych oryginalnych fasad, konieczność uzgadniania wszelkich zmian w elewacji, w tym witryn, reklam a także zakaz zewnętrznego docieplenia elewacji powiązanego ze zmianami w proporcjach i materiałach elewacyjnych;
 - 20) garażach kubaturowych – należy przez to rozumieć obudowane garaże nadziemne i podziemne – rozwiązane w formie halowej;
 - 21) nieuciążliwych obiektach lub usługach – należy przez to rozumieć uciążliwość nie przekraczającą granic działki (w przypadku obiektów lub usług wolnostojących lub zajmujących cały budynek) lub uciążliwość nie przekraczającą granic lokalu (w przypadku usług wbudowanych);
 - 22) obiektach handlowych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż handel, służące prowadzeniu działalności handlowej, przy czym w obszarze planu powierzchnia sali sprzedaży w projektowanych obiektach handlowych nie może przekraczać 2000 m²;
 - 23) handlu o asortymencie wąskim – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane w określonej wąskiej branży placówki handlowe.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- 1) mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – MWU;
- 2) administracji, usług/ handlu – AU;
- 3) administracji, usług/ handlu, ewentualnie usług przemysłowych – AU (UP);
- 4) usług oświaty – UO;
- 5) usług służby zdrowia – UZ;
- 6) instytucji specjalnych – IS;
- 7) zieleni parkowej – ZP;
- 8) zaplecza komunikacji samochodowej z programem energetyki cieplnej – KS(Ec);
- 9) ulic i dojazdów – KU.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie oraz określa się właściwy dla tego przeznaczenia zestaw ustaleń służących sformułowaniu warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenów.

§ 5. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, oznaczone w legendzie literą „U”, wymienione poniżej w ustępach 1–6:

1. Linie rozgraniczające:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 2) linie rozgraniczające terenów o tym samym przeznaczeniu, ale o różnym sposobie zagospodarowania.
2. Oznaczenia regulacyjne (elementy kształtowania zabudowy):
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w poziomie parteru, w nadwieszeniach, w podziemiach – na rysunku planu oraz podane w rysunkach przekrojów (zał. 1, 1a, 1b);
 - 2) ściśle określone linie zabudowy: w poziomie parteru, w nadwieszeniach – na rysunku planu oraz na rysunkach przekrojów (zał. 1, 1a, 1b);
 - 3) zasięgi elewacji, co do których obowiązują specjalne ustalenia architektoniczne (oznaczenie: elewacje do specjalnego opracowania);
 - 4) wysokości zabudowy: minimalne, nieprzekraczalne, ściśle określone, nawiązujące do wysokości sąsiada – na rysunku planu oraz na rysunkach przekrojów (zał. 1, 1a, 1b);
 - 5) wysokości fasad: minimalne, nieprzekraczalne, ściśle określone, nawiązujące do wysokości fasady sąsiada – na rysunku planu oraz na rysunkach przekrojów (zał. 1, 1a, 1b);
 - 6) granice skwerów publicznych; w granicach tych obowiązuje kompleksowe projektowanie skwerów;
 - 7) usytuowanie dominant przestrzennych, lokalnych dominant przestrzennych, pomników i rzeźb, fontann i basenów.
3. Oznaczenia obiektów objętych lub wnioskowanych do objęcia ochroną konserwatorską:
 - 1) obiekty zabytkowe – bezwzględna adaptacja trwała;
 - 2) obiekty wartościowe i pod ochroną konserwatorską – odpowiednio: wniosek o ochronę konserwatorską, bezwzględna adaptacja trwała;
 - 3) obiekty wartościowe i pod ochroną konserwatorską – odpowiednio: wniosek o ujęcie w rejestrze zabytków, bezwzględna adaptacja trwała.
4. Zlokalizowanie w nowych obiektach handlu i usług w parterach i przejściach podziemnych.
5. Oznaczenia dotyczące stopnia zabudowy:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy na działce;
 - 2) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce.
6. Oznaczenia dotyczące kształtowania zieleni i ochrony środowiska:
 - 1) istniejące drzewa do zachowania, w tym drzewa o dużej wartości;
 - 2) projektowane szpalery i skupiska drzew.
7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępach 1–5 mają charakter postulatyczny bądź informacyjny, oznaczone są na rysunku planu, w legendzie, odpowiednio literami "P" i "I".
8. Dopuszcza się usunięcie drzew oznaczonych na rysunku planu.

Dział II

Rozdział 1

Przepisy szczegółowe dotyczące całego obszaru.

§ 6. 1. Wymagane jest utrzymanie wielofunkcyjności obszaru objętego planem przez zapewnienie bezpośredniego sąsiedztwa terenów i obiektów o różnych przeznaczeniach i sposobach użytkowania, w obrębie zabudowy śródmiejskiej.

2. Ustalenia kompozycji urbanistycznej lub ustalenia form zabudowy, określone w planie, są ważnymi celami społecznymi w gospodarce przestrzennej Miasta.

3. Rezerwacja terenu pod inwestycje dla celów publicznych ma charakter bezwzględny i oznacza zakaz zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu na każdy inny, który jest niezgodny z planowanym.

4. Tereny rezerwowane w planie na cele zieleni publicznej nie mogą być wykorzystywane tymczasowo na inne cele. Ustalenie nie wyklucza kontynuacji istniejącego sposobu wykorzystania terenu do czasu realizacji zieleni publicznej.

5. Rozwiązania techniczne tras komunikacyjnych i urządzeń inżynierii miejskiej mają być dostosowane do zasad zagospodarowania, a kryteria ekonomiczności tych rozwiązań mają być podporządkowane zasadom ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego – w szczególności w rejonie Al. Jerozolimskich i pl. Zawiszy.

6. W zakresie powiązań komunikacyjnych i przestrzennych Al. Jerozolimskich i ul. Nowogrodzkiej 24KU/L:

1) ustala się powiązanie ulicą między domami Al. Jerozolimskie 87 i 89 – 10KU/L;

2) dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu IS (przy Al. Jerozolimskie 97) i powiązanie ulicą między domami Al. Jerozolimskie 91 i 97 (działka nr 19) – (IS)12KU/D.

7. Ustala się ochronę środowiska przed uciążliwościami oraz szkodliwym oddziaływaniem obiektów i urządzeń przez:

1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które ze względu na prowadzoną w nich działalność i stosowane rozwiązania techniczno – technologiczne wywołują uciążliwość dla środowiska lub wymagają zastosowania stref ochronnych;

2) w stosunku do obiektów istniejących, które szkodliwie oddziałują na środowisko, nakaz eliminacji tego oddziaływania na drodze technicznej bądź technologicznej.

Ustalenia powyższe nie dotyczą obiektów i urządzeń inżynierskich, komunikacyjnych oraz technicznej obsługi miasta (wskazanych na rysunku planu).

8. Ustala się ochronę architektoniczną zabytkowych układów, zespołów urbanistycznych i obiektów:

1) południowej pierzei Al. Jerozolimskich;

2) skweru na pl. Starynkiewicza (zieleń, forma, pierzeje) – między ulicami 13KU/D, 9KU/L, 24KU/L.

9. Na obszarze planu znajdują się obiekty i domy, wpisane do rejestru zabytków: gminnej ewidencji podlegające opiece architektonicznej.

10. Nakazuje się realizację potrzeb parkingowych na działkach własnych.

11. Ustala się na obszarze planu zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² (w rozumieniu §3 pkt. 22). Wzdłuż głównych ciągów handlowych (Al. Jerozolimskie) zaleca się lokalizację handlu o asortymencie wąskim (w rozumieniu §3 pkt. 23).

12. Na ścianach frontowych głównego ciągu ulicznego Al. Jerozolimskich zakazuje się umieszczania, mocowania i ustawiania urządzeń technicznych takich jak: anteny, anteny satelitarne, urządzenia klimatyzacyjne itp.

§ 7. Zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów tymczasowych (budynków, ogrodzeń i urządzeń), prowizorycznych, poza obiektami niezbędnymi na czas budowy planowanego zainwestowania, tj. projektowanych budynków, ulic oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. W obrębie ulic i dojazdów (oznaczonych symbolami KU) oraz terenów zieleni publicznej (oznaczonych symbolami ZP) dopuszcza się realizację elementów małej architektury: murków, pergoli, schodków, urządzeń oświetleniowych, wiat przystankowych (dotyczy wyłącznie terenów KU), budek telefonicznych itp.

§ 9. Obowiązują następujące zasady rozmieszczania elementów Miejskiego Systemu Informacji (MSI):

1. Informację adresową należy umieszczać na budynkach.
2. Elementy informacji ulicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic w formie słupów, tablic lub w powiązaniu z elementami małej architektury – jednak bez zakłócenia ich kompozycji architektonicznej.

§ 10. Określa się następujące zasady rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych:

1. Umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno – plastycznych i reklam nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może poprzez przesłonięcie powiązań widokowych uniemożliwiać odczytanie kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych (place, aleje, ciągi uliczne) i widoków na obiekty zabytkowe.

2. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, kioski, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

3. Umieszczanie znaków informacyjno – plastycznych i reklam jest niedopuszczalne:

- 1) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz w odległości mniejszej niż 3 m od krawężnika;
- 2) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 50 m od nich;
- 3) na pomnikach przyrody i drzewach;
- 4) na ogrodzeniach terenów zieleni publicznej oznaczonych symbolem ZP;
- 5) na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, latarnie o kształtach historycznych, pergole, drobne formy architektoniczne);
- 6) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: szafki kontrolne energetyczne i telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czerpnie i wyrzutnie powietrza itp.;
- 7) na budowlach drogowych, takich jak: zejścia do przejść podziemnych, wygradzenia i bariery zabezpieczające.

4. Reklamy i znaki informacyjno – plastyczne umieszczane na budynkach winny być lokalizowane przede wszystkim w ich części cokołowej lub dachowej.

Na budynkach zabytkowych (umieszczonych w rejestrze zabytków) i budynkach pod ochroną architektoniczną zabrania się umieszczania reklam na elewacji i ponad nią, z wyjątkiem przestrzeni bezpośrednio nad oknami wystawowymi bądź w oknach, przy czym każdorazowo niezbędne jest uzgodnienie witryn i reklam z lokalnymi władzami (służbami) architektonicznymi.

5. Usytuowania wolnostojących znaków informacyjno – plastycznych i reklam na poboczach ulic musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

6. Na jednym wolnostojącym nośniku reklamowym może być umieszczona tylko jedna plansza reklamowa (jednostronna lub dwustronna).

7. Umieszczanie plansz w układzie pionowym (jedna nad drugą) jest niedopuszczalne.

8. Na elewacji budynku może być tylko jeden zestaw nośników reklam zmiennych złożony maksymalnie z dwóch reklam o zmiennej ekspozycji (z wyjątkiem elewacji dłuższej niż 30 m).

9. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń.

10. Szyldy i tabliczki informacyjne firm i instytucji (w tym semafony) mogą być umieszczane wyłącznie przy wejściach do budynków mieszczących te firmy i instytucje lub –

jeśli to niemożliwe – w bezpośrednim ich sąsiedztwie. Gabaryty szyldów i tabliczek nie powinny przekraczać 0,3 m² i powinny być umieszczane w płaszczyźnie ściany, nie zakłócając jej wątku architektonicznego.

11. Jeżeli lokal mieści się na parterze budynku jego szyld musi być umieszczony w obrębie parteru budynku.

12. Na dachu budynku mogą być umieszczone znaki informacyjno-plastyczne i reklamy o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku (maksymalna wysokość szyldu powinna stanowić 1/8 wysokości budynku, liczonej od poziomu chodnika do gzymsu, przy wysokości budynku mniejszej niż 15 m, a 1/10 przy wysokości budynku większej niż 15 m).

13. Dla elementów Miejskiego Systemu Informacji wyznacza się „strefę ciszy”, której nie mogą zakłócić znaki informacyjno-reklamowe nie wchodzące w skład MSI. W wyznaczonej strefie mogą się znajdować wyłącznie oznaczenia i urządzenia infrastruktury miejskiej.

14. Nośniki reklamowe mogą być sytuowane jedynie w taki sposób by skrajna linia krawędzi nośnika reklamowego była oddalona od krawężnika jezdni o co najmniej 2,5 m.

15. Szyldy i reklamy na budynkach winny być rozmieszczane tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych umieszczanych na poszczególnych budynkach o co najmniej 1,2 m.

16. Maksymalna wysokość wolnostojącego nośnika reklamy (łącznie z planszą reklamową) nie może przekraczać 6 m (liczona od istniejącego poziomu terenu).

17. Maksymalna powierzchnia reklamy umieszczonej na wolnostojącym nośniku nie może przekraczać 18 m².

18. Maksymalna powierzchnia reklamy wolnostojącej nie związanej trwale z gruntem nie może przekraczać 3 m².

§ 11. 1. Ewentualne ogrodzenia dopuszcza się poza przestrzeniami publicznymi (z wyjątkiem ogrodzeń podanych w ust. 4), tj. w obrębie wewnętrznych dziedzińców i podwórz.

2. Ustala się dla ewentualnych ogrodzeń wysokość maksymalną 2,2 m, przy czym pełny cokół nie może przekraczać 60 cm, powyżej obowiązuje wymóg ogrodzenia ażurowego.

3. Nie dopuszcza się stosowania pełnych ogrodzeń z blachy.

4. Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń stałych i estetycznych (podlegających zatwierdzeniu przez władze architektoniczne i konserwatorskie) dla skwerów, przy czym ogrodzenia te muszą być ażurowe, a ich wysokość nie może przekraczać 1,2 m.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

§ 12. Dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego oznaczonych na planie symbolem MWU i obejmujących tereny adaptowanej zabudowy wielorodzinnej z usługami: MWU/E2, MWU/E7, MWU/G10, a także tereny zabudowy adaptowanej wielorodzinnej z usługami, uzupełnianej nowymi inwestycjami: MWU/E4, MWU/G4, MWU/G5:

1. Ustala się utrzymanie funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego z nieuciążliwymi usługami wbudowanymi. Dopuszcza się zmiany programowe i funkcjonalne sprecyzowane w ust. 5–10.

2. Dopuszcza się ewentualną dobudowę wyłącznie w strefach i wysokościach określonych na rysunku planu.

3. Zakazuje się realizacji naziemnych garaży prowizorycznych, boksowych i pawilonowych.

4. Dopuszcza się realizację garaży podziemnych.

5. Dla terenu MWU/E2:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych z usługami;
- 2) postuluje się przywrócenie lub utrzymanie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji oraz ustala się doprowadzenie adaptowanych budynków do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno – budowlanym i instalacyjnym; budynek Al. Jerozolimskie 85 objęty jest rejestrem zabytków - bezwzględna adaptacja stała;
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L i al. Jerozolimskich oraz ustala się rozwiązanie potrzeb parkingowych w granicach działek własnych;
- 5) na działce min. 25% powierzchni terenu należy przeznaczyć na zieleń, przy czym dopuszcza się aby w/w powierzchnia zieleni znalazła się na tarasach nad pomieszczeniami;
- 6) rozbudowę zaplecza parkingowego dopuszcza się w formie parkingów podziemnych przykrytych zielenią podwórza;
- 7) ustala się adaptację trwałą istniejącej stacji transformatorowej 15/ 0,4 kV St. 7082 z dopuszczeniem jej przeniesienia i odtworzenia w nowym obiekcie;
- 8) ustala się zakaz nadbudowy;
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I=3,5$.

6. Dla terenu MWU/E4:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku mieszkalno – usługowego Al. Jerozolimskie 89;
- 2) ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenia do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno – budowlanym i instalacyjnym;
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L i nowej ulicy 10KU/L;
- 5) należy dostosować zabezpieczenie akustyczne budynku (okna i inne otwory) do uciążliwości Al. Jerozolimskich;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie dobudowy od strony ul. Nowogrodzkiej o wysokości min. 23 m i maks. 28 m, zrównanej na styku z wysokością budynku Al. Jerozolimskich 89;
- 7) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń, przy czym w/w powierzchnia zieleni może znaleźć się na tarasach nad pomieszczeniami;
- 8) ustala się zachowanie wartościowych drzew oznaczonych na rysunku planu;
- 9) ustala się docelowo: zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie działki własnej, przy czym dopuszcza się realizację garażu podziemnego;
- 10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 4,7$.

7. Dla terenu MWU/E7:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych z usługami;
- 2) postuluje się przywrócenie lub utrzymanie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji oraz ustala się doprowadzenie budynków do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym oraz ustala się objęcie specjalną ochroną architektoniczną budynku przy al. Jerozolimskie 99, objęty jest rejestrem zabytków;
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od Al. Jerozolimskich i ul. Lindleya 9KU/L oraz

- ustala się rozwiązanie potrzeb parkingowych w granicach działek własnych;
- 5) na działce min 25% powierzchni terenu należy przeznaczyć na zielen;
 - 6) rozbudowę zaplecza parkingowego dopuszcza się w formie parkingów podziemnych przykrytych zielenią podwórza;
 - 7) ustala się zakaz nadbudowy;
 - 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 3,6$.

8. Dla terenu MWU/G4:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych z usługami i budynków usługowych Al. Jerozolimskie 109, 111, 113/115, 117;
- 2) ustala się przywrócenie lub utrzymanie w budynkach wymienionych w pkt. 1 dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji (z możliwością wprowadzenia materiałów wykończeniowych trwalszych i szlachetniejszych, z utrzymaniem oryginalnej kolorystyki) oraz doprowadzenie wszystkich budynków do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno – budowlanym i instalacyjnym;
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L i projektowanej 7aKU/L (między ul. Nowogrodzką i Al. Jerozolimskimi);
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zielen, przy czym dopuszcza się by w/w powierzchnia zieleni znalazła się na tarasach nad pomieszczeniami;
- 6) ustala się zachowanie wartościowych drzew wskazanych na rysunku planu;
- 7) należy dostosować zabezpieczenie akustyczne budynku (okna i inne otwory) do uciążliwości Al. Jerozolimskich;
- 8) dla domów Al. Jerozolimskie 111, 113/115, 117 dopuszcza się przekształcanie funkcji na administracyjno – usługową;
- 9) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działkach własnych;
- 10) dopuszcza się likwidację budynków ul. Nowogrodzka 74 i 76 i realizację nowych obiektów pod warunkiem zachowania bilansu powierzchni użytkowej, gabarytu wysokości budynku Al. Jerozolimskie 117 oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się likwidację zabudowy garażowej na tyłach domów Al. Jerozolimskie 113/115 i 117 oraz budowę garażu kubaturowego – z ewentualnym połączeniem z realizacją garażu kubaturowego na terenie KS(EC)G2;
- 12) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 2,4$;
- 13) ustala się wysokość zabudowy min. 12 m i maks. 16 m;
- 14) ustala się likwidację części zabudowy pawilonowej na posesji Al. Jerozolimskie 119A dla przejścia projektowanej ulicy 7aKU/L między Al. Jerozolimskimi i ul. Nowogrodzką 24KU/L;
- 15) ustala się adaptację trwałą stacji transformatorowej 15/ 0,4 kV St. 6733 z dopuszczeniem możliwości jej przeniesienia i odtworzenia w nowym obiekcie.

9. Dla terenu MWU/G5:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku mieszkalno – usługowego Al. Jerozolimskie 121/123;
- 2) dopuszcza się likwidację budynków ul. Nowogrodzka 78 i al. Jerozolimskie 119A i realizację nowych obiektów pod warunkiem zachowania bilansu powierzchni użytkowej, gabarytu tj. wysokości budynku al. Jerozolimskie 121/123 oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno – budowlanym i instalacyjnym we wszystkich budynkach;
- 4) dopuszcza się w budynkach usługi nieuciążliwe;

- 5) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L;
- 6) należy dostosować zabezpieczenia akustyczne budynku (okna i inne otwory) od uciążliwości Al. Jerozolimskie i ulicy projektowanej 7aKU/L;
- 7) dopuszcza się przekształcenie funkcji budynku al. Jerozolimskie 121/123 na administracyjno – usługową;
- 8) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działkach własnych;
- 9) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zielen, przy czym dopuszcza się by w/w powierzchnia zieleni znalazła się na tarasach nad pomieszczeniami;
- 10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 2,7$;
- 11) ustala się wysokość zabudowy min. 23 m i maks. 27 m;
- 12) ustala się adaptację trwałą stacji transformatorowej 15 / 0,4 kV St. 6820 z dopuszczeniem jej przeniesienia i odtworzenia w nowym obiekcie;
- 13) ustala się likwidację części zabudowy pawilonowej na posesji al. Jerozolimskie 119A celem przejścia projektowanej ulicy 7aKU/L między al. Jerozolimskimi i ul. Nowogrodzką 24KU/L.

10. Dla terenu MWU/G10:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych z usługami;
- 2) postuluje się przywrócenie lub utrzymanie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno – budowlanym i instalacyjnym;
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Raszyńskiej oraz ustala się rozwiązanie potrzeb parkingowych w granicach działki własnej;
- 5) na działce min 25% powierzchni terenu należy przeznaczyć na zielen, przy czym dopuszcza się aby w/w powierzchnia zieleni znalazła się na tarasach nad pomieszczeniami;
- 6) ustala się zachowanie wskazanych na rysunku wartościowych drzew;
- 7) rozbudowę zaplecza parkingowego dopuszcza się w formie parkingów podziemnych przykrytych zielenią podwórza;
- 8) ustala się zakaz nadbudowy, z wyjątkiem ujednolicenia architektonicznego kondygnacji dachowych;
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 4,8$.

§ 13. Dla terenów administracji i usług oznaczonych na planie symbolem AU:

1. Zezwala się wyłącznie na realizację obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem określonym w ust. 2.

2. Ustala się rozwój funkcji administracji i funkcji usługowych ponadlokalnych z zakresu handlu, gastronomii, kultury, rozrywki.

3. Ustala się wykorzystanie ulicznych frontów parterowych na ogólnodostępne publiczne lokale usługowe o zakresie jak w ust. 2.

4. Wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkalnych (z wyjątkiem miejsc, gdzie ustalenia planu dopuszczają funkcję mieszkaniową), obiektów przemysłowych oraz obiektów i urzędzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki własnej, a w przypadku usług i urzędzeń wbudowanych poza granice lokalu.

5. Ustala się realizację potrzeb parkingowych na działkach własnych.

6. Dla terenu AU/E1:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku Al. Jerozolimskie 81 z dopuszczeniem wymiany materiału fasad na bardziej szlachetny;
- 2) ustala się dobudowę do budynku Al. Jerozolimskie 85 o wysokości równej temu budynkowi (ok. 23 m);

- 3) ustala się realizację ściany osłaniającej między budynkami Al. Jerozolimskie 85 i Al. Jerozolimskie 81 o wysokości jak szczyt gzymsu wieńczącego (na granicy działki) domu Al. Jerozolimskie 81; dla podziałów w/w ściany osłaniającej mają zastosowanie załączniki graficzne 1a i 1b;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną wjazdem bramowym od Al. Jerozolimskich oraz ustala się służebność tego wjazdu dla budynku Al. Jerozolimskie 83;
- 5) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działkach własnych;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 8,7$;
- 7) ustala się zachowanie wejść do podziemnej hali pieszej pod skrzyżowaniem ul. Chałubińskiego i Al. Jerozolimskich;
- 8) ustala się adaptację trwałą stacji transformatorowej PZO.

7. Dla terenów AU/E3:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków Al. Jerozolimskie 87 i Nowogrodzka 62a z zaleceniem przeznaczenia parteru i I piętra na usługi dostępne publicznie;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną od projektowanej ulicy 10KU/L między Al. Jerozolimskimi i ul. Nowogrodzką 24KU/L oraz od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L;
- 3) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w działce własnej;
- 4) ustala się możliwość zabudowy podwórza z zachowaniem praw sąsiadów (odległości od zabudowy, odległości od granicy działki, zachowanie minimum nasłonecznienia dla sąsiadujących budynków mieszkalnych);
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 4,0$.

8. Dla terenu AU/E5:

- 1) ustala się likwidację obecnej zabudowy prowizorycznej i parterowej oraz adaptację stałą budynku al. Jerozolimskie 91;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L;
- 3) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działkach własnych;
- 4) na działce Al. Jerozolimskie 91:
 - a) dopuszcza się rozbudowę budynku stojącego w pierzei Al. Jerozolimskich kosztem podwórza, przy czym wysokość dobudowywanej części może wynosić maks. 10 m,
 - b) ustala się zabudowę od strony ul. Nowogrodzkiej 24KU/L o wysokości min. 23 m i maks. 28 m z zaleceniem nawiązania podziałami architektonicznymi elewacji do budynku Al. Jerozolimskie 89 (elewacja południowa) i nowego budynku na działce Al. Jerozolimskie 93 (elewacja południowa);
- 5) ustala się adaptację trwałą stacji transformatorowej 15/ 0,4 kV St. 7078 z dopuszczeniem jej przeniesienia i odtworzenia w nowym obiekcie;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 3,0$.

9. Dla terenu AU/E8:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków Lindleya 14 i Nowogrodzka 68 oraz przywrócenie elewacjom budynku Lindleya 14 oryginalnego wykończenia architektonicznego;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy 9KU/L i Nowogrodzkiej 24KU/L;
- 3) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działkach własnych;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 3,9$;
- 5) dopuszcza się realizację podpiwniczenia podwórza przy ul. Lindleya 14.

10. Dla terenu AU/E9:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków Lindleya 16 i 16A;
- 2) ustala się objęcie specjalną opieką architektoniczną budynku Lindleya 16A oraz przywrócenie oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacjom budynków Lindleya 16 i 16A;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Lindleya 9KU/L;

- 4) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działkach własnych;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 2,5$;
- 6) dopuszcza się realizację podpiwniczenia podwórza przy ul. Lindleya 16Ai 16;
- 7) ustala się adaptację trwałą stacji transformatorowej 15/ 0,4 kV St. 6260 w dotychczasowym miejscu lub jej odtworzenie w nowym obiekcie.

11. Dla terenu AU/G1:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków Al. Jerozolimskie 105, 107 i pl. Starynkiewicza 5;
- 2) ustala się objęcie specjalną opieką architektoniczną budynku Al. Jerozolimskie 107 oraz przywrócenie oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacjom budynków Al. Jerozolimskie 105, 107 i pl. Starynkiewicza 5;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od Al. Jerozolimskich (wjazdy bramowe), pl. Starynkiewicza 13KU/D i ul. Nowogrodzkiej 24KU/L;
- 4) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działkach własnych;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 5,8$;
- 6) dopuszcza się realizację podpiwniczenia podwórza przy Al. Jerozolimskich 105 i 107;
- 7) dopuszcza się przekształcenie zabudowy w podwórzu przy Al. Jerozolimskich 107, przy czym wysokość nowej zabudowy może wynosić maks. 25 m;
- 8) dopuszcza się dobudowę od zachodu do budynku pl. Starynkiewicza 5 nowego budynku – z zachowaniem jednakowej wysokości obu budynków;
- 9) dopuszcza się funkcjonalne łączenie garaży podziemnych na działkach Al. Jerozolimskie 105 i 107.

12. Dla terenu AU/G7:

- 1) ustala się adaptację trwałą istniejącej zabudowy z zaleceniem zmiany fasady od Al. Jerozolimskich w części niższej i optycznego zamknięcia przerw w zabudowie Al. Jerozolimskich, a także z dopuszczeniem zmiany elewacji części wysokiej;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną w sposób dotychczasowy – tj. od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L poprzez teren MWU/G5;
- 3) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w sposób dotychczasowy – tj. na parkingu podziemnym na terenach AU/G7 i MWU/G5.;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 19,4$ m.

13. Dla terenu AU(UP)/G8:

- 1) ustala się adaptację czasową budynków Al. Jerozolimskie 125/127 i ul. Nowogrodzka 84/86;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L;
- 3) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działkach własnych;
- 4) zaleca się wymianę zabudowy na działkach przy ul. Nowogrodzkiej 84/86 na zabudowę o funkcji administracji i usług z dopuszczeniem hotelu oraz ustala się utrzymanie wysokości zabudowy na poziomie min. 22 m i maks. 27 m;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy na działce przy Al. Jerozolimskich 125/127 na zabudowę o funkcji administracji i usług z dopuszczeniem hotelu oraz ustala się utrzymanie wysokości zabudowy na poziomie min. 23 m i maks. 27 m;
- 6) dopuszcza się połączenie inwestycyjne, funkcjonalne i przestrzenne realizacji na działkach Al. Jerozolimskie 125/127 i ul. Nowogrodzka 84/86;
- 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 4,5$;
- 8) dopuszcza się połączenie inwestycyjne, funkcjonalne i przestrzenne realizacji na terenie AU(UP)/G8 i na terenie AU/G9;
- 9) ustala się służebność powierzchni parkingowej i ewentualnego wjazdu od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L dla terenu AU/G9, w przypadku odrębnych realizacji na terenie AU(UP)/G8 i na terenie AU/G9;
- 10) ustala się adaptację trwałą stacji transformatorowej 15,0/ 0,4 kV St. 7114 z

dopuszczeniem jej przeniesienia i odtworzenia w nowym obiekcie.

14. Dla terenu AU/G9:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L z ew. wykorzystaniem wjazdu na teren AU(UP)/G8;
- 2) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działce własnej z uzupełnieniem na terenie AU(UP)/G8;
- 3) ustala się wysokość fasad nowej zabudowy równą wysokości fasady budynku Raszyńska 3A od frontu, mierzonej do wysokości szczytu gzymsu wieńczącego ten budynek;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 6,2$.

§ 14. Dla terenów usług oświaty oznaczonych na planie symbolem UO:

1. Zezwala się wyłącznie na realizację obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu. Dopuszcza się wykonanie na działce garaży podziemnych pod warunkiem, że nie będą one uciążliwe dla funkcji podstawowej.

2. Dla terenu UO/G3:

- 1) ustala się adaptację czasową istniejącego budynku z możliwością wymiany zabudowy przy utrzymaniu funkcji przedszkola;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L;
- 3) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działce własnej;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 0,4$;
- 5) ustala się wysokość fasad ewentualnej przebudowy na minimum 5 m, a maksymalną wysokość fasady jako równą wysokości fasady istniejącego budynku;
- 6) ustala się zachowanie wskazanych na rysunku planu wartościowych drzew.

§ 15. Dla terenów usług zdrowia oznaczonych na planie symbolem UZ:

1. Zezwala się wyłącznie na realizację obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu.

2. Dla terenu UZ/G6:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku Nowogrodzka 82 z przywróceniem oryginalnego architektonicznego wykończenia fasad;
- 2) ustala się likwidację prowizorycznej i tymczasowej zabudowy na terenie działki;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną działki wyjazdem bramowym z ul. Nowogrodzkiej 24KU/L;
- 4) ustala się realizację programu parkingowego na terenie działki własnej;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 2,6$;
- 6) ustala się zachowanie wskazanych na rysunku planu wartościowych drzew.

§ 16. Dla terenów instytucji specjalnych oznaczonych na planie symbolem IS:

1. Zezwala się wyłącznie na realizację obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu.

2. Dla terenu IS/E6:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku Al. Jerozolimskie 97/ Nowogrodzka;
- 2) ustala się przywrócenie elewacjom w/w budynku oryginalnego wykończenia architektonicznego;
- 3) dopuszcza się pozostawienie zabudowań wewnątrz podwórzy;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Nowogrodzkiej 24KU/L, Al. Jerozolimskich oraz projektowanej ulicy (IS)12KU/D między Al. Jerozolimskimi i ul. Nowogrodzką 24KU/L (w przypadku jej wydzielenia na wniosek właściciela terenu);
- 5) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działce własnej, przy czym dopuszcza się wykorzystanie na ten cel projektowanej ulicy między ul. Nowogrodzką i Al. Jerozolimskimi, ze służebnością wjazdu na terenie AU/E5;

- 6) ustala się adaptację trwałą stacji transformatorowej 15/ 0,4 kV St. 7186 lub jej odtworzenie w nowym obiekcie;
 - 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I=3,0$.
3. Dla terenu (IS)AU/E6a dopuszcza się możliwość zmiany obecnego przeznaczenia IS (funkcje specjalne) na funkcje administracyjne z usługami. W przypadku nowych realizacji na terenie (IS)AU/E6a:
- 1) ustala się likwidację obecnej zabudowy prowizorycznej i parterowej;
 - 2) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną od projektowanej ulicy (IS)12KU/D między ul. Nowogrodzką 24KU/L i Al. Jerozolimskimi oraz od ul. Nowogrodzkiej,
 - b) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działkach własnych,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie terenu ulicy (IS)12KU/D między al. Jerozolimskimi i ul. Nowogrodzką 24KU/L na cele parkingu podziemnego – ze służebnością parkingu dla terenu IS/E6,
 - d) dopuszcza się nadanie terenowi charakteru ulicy publicznej (IS)12KU/D;
 - 3) dla nowej zabudowy na działce Al. Jerozolimskie 93 ustala się przeznaczenie co najmniej parteru i I piętra na usługi ponadpodstawowe publicznie dostępne z zakresu gastronomii, handlu, kultury i rozrywki;
 - 4) dla nowej zabudowy przy Al. Jerozolimskich 93:
 - a) obowiązują ustalenia graficzne z załączników 1a i 1b,
 - b) ustala się podział architektoniczny elewacji na 3 następujące strefy:
 - parter (cokół) – o wysokości min. 5 m, maks. 7 m,
 - parter (cokół) – o wysokości min. 5 m, maks. 7 m,
 - zwieńczenie – o wysokości zwieńczenia budynku Al. Jerozolimskie 91 – ok. 28 m,
 - c) ustala się zróżnicowanie między sobą poszczególnych stref elewacji, przy zachowaniu jednolitości wątków architektonicznych w ramach każdej z nich,
 - d) ustala się użycie na elewacjach trwałych szlachetnych materiałów z zastosowaniem np. kamienia niebłyszczącego,
 - e) zakazuje się stosowania na elewacjach materiałów świecących i odbłaskowych,
 - f) w strefie środkowej ustala się powierzchnie otworów okiennych i oszkleń na maks. 35% powierzchni elewacji;
 - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 5,8$.

§ 17. Dla terenów zieleni parkowej i publicznej oznaczonych na planie symbolem ZP:

1. Zezwala się wyłącznie na realizację zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem oraz w uzasadnionych przypadkach przewodów infrastruktury technicznej, obsługujących zainwestowanie na obszarze planu.

2. Zaleca się realizację drobnych form architektonicznych: pomników, fontann, sadzawek, drobnych form architektonicznych.

3. Dla terenu ZP/F1:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na skwer – plac publiczny;
- 2) ustala się publiczną dostępność terenu;
- 3) ustala się zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 4) ustala się adaptację trwałą szaletu publicznego i doprowadzenie jego zewnętrznego wykończenia architektonicznego do oryginalnej formy;
- 5) dopuszcza się ogrodzenie architektoniczne skweru – ażurowe o wysokości nieprzekraczającej 1,2 m, z bramkami;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie części skweru na ogródki gastronomiczne;
- 7) dopuszcza się czasowe wykorzystanie terenu jako awaryjnej pętli tramwajowej;

- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 0,1$ i obowiązek zachowania 80% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.

§ 18. Dla terenów zaplecza komunikacji samochodowej, oznaczonych na planie symbolem KS:

1. Ustala się jako funkcję podstawową – parkingi dostępne publicznie.
2. Dla terenu KS(EC)/G2:
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu na parking kubaturowy;
 - 2) ustala się adaptację czasową istniejącego budynku energetyki ciepłej;
 - 3) ustala się odtworzenie programu energetyki ciepłej w nowym obiekcie;
 - 4) ustala się dostępność komunikacyjną z terenu MWU/G4 – zachowaniem służebności przejazdu;
 - 5) zaleca się powiązanie realizacji na terenie KS(EC)/G2 z przekształceniem funkcjonalno – przestrzennym terenów MWU/G4 lub przebudową zespołu garażowego na terenie MWU/G4;
 - 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy $I = 4,5$;
 - 7) ustala się wysokość zabudowy min. 12 m, maks. 16 m.

Rozdział 3 **Ustalenia komunikacyjne.**

§ 19. Ustalenia ogólne zasad obsługi komunikacyjnej:

1. Jako bezwzględne warunki zagospodarowania obszaru planu ustala się, że podstawą obsługi komunikacyjnej będzie transport zbiorowy (tramwaj, autobus, kolej). Ograniczenie dojazdów samochodem indywidualnym nastąpi w drodze limitowania liczby miejsc postojowych.

2. W zakresie układu drogowego ustala się zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszaru planu poprzez dodatkowe skrzyżowanie Al. Jerozolimskich z ulicami lokalnymi na odcinkach między Al. Jana Pawła II i ul. Żelazną oraz pomiędzy ul. Żelazną i ul. Towarową.

3. W zakresie parkingów ustala się ograniczenie liczby miejsc przez zastosowanie wskaźnika na poziomie nie więcej niż 5 –10 stanowisk/ 1000 m² p. użytkowej (jak w §20 ust. 11).

§ 20. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych:

1. Następujące ulice bezpośrednio przylegające do obszaru planu, stanowią elementy podstawowego układu drogowego miasta:

- 1) ciąg ul. Towarowa – ul. Raszyńska o klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) Al. Jerozolimskie o klasie ulicy zbiorczej;
- 3) ciąg ul. Jana Pawła II – ul. Chałubińskiego o klasie ulicy zbiorczej.

2. Wyznacza się (na odcinkach wchodzących w obszar planu):

- 1) wschodnią linię rozgraniczającą ul. Raszyńskiej;
- 2) południową linię rozgraniczającą Al. Jerozolimskich;
- 3) zachodnią linię rozgraniczającą ul. Chałubińskiego.

3. Dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze planu ustala się układ i przebiegi ulic lokalnych.

4. Ustala się przebiegi ulic lokalnych:

- 1) przedłużenia ul. Miedzianej oznaczonego na rysunku planu symbolem 7aKU/L;
- 2) ul. Lindleya oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KU/L;
- 3) ulicy projektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KU/L.

5. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic wymienionych w ust. 4 oraz określa się ich szerokość:

- 1) projektowanego przedłużenia ul. Miedzianej 7aKU/L – w granicach 18 m – 27 m;
- 2) ul. Lindleya 9KU/L – 20 m;
- 3) ul. Projektowanej 10KU/L – 25 m.

6. Wyznacza się północną linię rozgraniczającą ul. Nowogrodzkiej 24KU/L.

7. Ustala się przebieg ulicy dojazdowej na obszarze planu – ul. Starynkiewicza oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KU/D.

8. Ustala się przebieg ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem (IS)12KU/D w przypadku rezygnacji z przeznaczenia terenu IS.

9. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic dojazdowych wymienionych w ust. 7 i 8 oraz określa się ich szerokość:

- 1) ulicy projektowanej (IS)12KU/D – 22 m (w przypadku wystąpienia właściciela terenu IS/E6 z wnioskiem o nadanie tej ulicy charakteru ulicy publicznej);
- 2) ul. Starynkiewicza 13KU/D – 27 m.

10. Ustalenia w zakresie komunikacji zbiorowej – ustala się obsługę terenu objętego planem przez komunikację tramwajową, autobusową i kolej.

11. Ustalenia w zakresie parkowania:

- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla nowej zabudowy w kwartałach E, F ,G:
 - a) dla biur i urzędów max 5 stanowisk/ 1000 m² p. użytkowej,
 - b) dla handlu i usług max 10 stanowisk/ 1000 m² p. użytkowej,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej max 1 stanowisko/ 1 lokal;
- 2) ustala się zasadę bilansowania miejsc parkingowych na terenie własnym każdej inwestycji;
- 3) ustala się obowiązek odtworzenia miejsc parkingowych likwidowanych w związku z przeznaczeniem terenu pod zabudowę jako wydzieloną ogólnodostępną część parkingu inwestora.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie inżynierii.

§ 21. Wodociągi:

1. Ustala się, że obszar planu będzie zaopatrywany w wodę z miejskiego systemu wodociągowego WUC (Wodociąg Układu Centralnego).

2. Ustala się, że źródłem wody dla obszaru planu będzie Wodociąg Centralny przy ul. Koszykowej.

3. Ustala się, że istniejący system wodociągowy (źródło i sieć wodociągowa) zapewni zaopatrzenie w wodę z wymaganymi parametrami ilości i ciśnienia.

§ 22. Kanalizacja:

1. Ustala się, że obszar planu będzie obsługiwany przez ogólnospławny system kanalizacji lewobrzeżnej Warszawy.

2. Ustala się, że:

- 1) ścieki komunalne z istniejących i projektowanych obiektów odprowadzane będą w 100% do kanalizacji;
- 2) do kanalizacji odprowadzane będą ścieki deszczowe z dachów budynków, tras komunikacyjnych, parkingów itp.

3. Ustala się, że odbiornikami ścieków komunalnych i deszczowych z obszaru planu będą kolektory A i A2 w ul. Towarowej kolektor D w ul. Marszałkowskiej poprzez kolektor II kl. w ul. Żelaznej.

§ 23. Ciepłownictwo:

1. Ustala się, że planowane budownictwo na obszarze planu będzie zaspokajało potrzeby cieplne z istniejącego systemu ciepłowniczego. Energia cieplna będzie dostarczona do planowanych obiektów dla potrzeb centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wentylacji i klimatyzacji poprzez węzły cieplne lokowane w piwnicach budynków.

2. Nie planuje się budowy obiektów kubaturowych dla potrzeb ciepłownictwa.

3. Ustala się, że w planowanych ulicach należy przewidywać pasy terenu dla usytuowania sieci cieplnych o szerokościach dostosowanych do średnic rurociągów.

§ 24. Gazownictwo:

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w gaz przewodowy średniego ciśnienia oraz niskiego ciśnienia z istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych I° i II°, położonych poza obszarem planu, dla potrzeb przygotowania posiłków i ciepłej wody i wariantowo ogrzewania pomieszczeń.

2. Ustala się, że w planowanych ulicach należy przewidywać pasy terenu dla usytuowania gazociągów.

§ 25. Telekomunikacja:

1. Ustala się, że na obszarze planu nie jest wymagana rezerwacja działki budowlanej dla potrzeb telekomunikacji.

2. Ustala się, że obsługa będzie realizowana przez centrale telefoniczne znajdujące się poza obszarem planu.

3. Ustala się, że wymagana będzie rozbudowa sieci kablowej magistralnej i rozdzielczej wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów ulic.

4. Urządzenia łączności nie są uciążliwe i nie wymagają stosowania strefy ochronnej.

§ 26. Elektroenergetyka:

1. Ustala się, że obszar planu będzie zaopatrzony w energię elektryczną z miejskiego systemu elektroenergetycznego na napięciu 15 kV.

2. Ustala się, że dla zaspokojenia potrzeb elektroenergetycznych będą budowane wewnętrzne stacje transformatorowe 15/ 0,4 kV umieszczone w planowanych obiektach oraz linie kablowe 15 kV w pasach o szerokości 2,0 m w planowanych ulicach.

§ 27. Usuwanie odpadów:

Ustala się wywóz sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru planu na wyznaczone na potrzeby miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci.

Na każdej z działek należy stworzyć warunki do zbiórki śmieci posegregowanych.

Rozdział 5

Ustalenie ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

§ 28. W zakres zieleni:

1. Wyznacza się zasięg terenów zieleni publicznej miejskiej na obszarze planu, oznaczonych symbolem ZP.

2. Wyznacza się zadrzewienia wewnątrz kwartałów zabudowy na obszarze planu.

3. Wyznacza się szpalery drzew na terenie ulic i placów.

4. Ustala się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu. W przypadku obumarcia drzew istniejących należy je uzupełnić w tych samych miejscach.

5. Ustala się gospodarkę drzewostanem według przepisów szczegółowych dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

6. Ustala się zachowanie i uzupełnianie szpalerów drzew na terenie ulic i placów.

7. Zaleca się ochronę i konserwację zieleni na terenie ulic i placów poprzez wydzielenie i wyгородzenie w posadzce chodnika przestrzeni trawników o szerokości nie mniejszej niż 2 m dla szpaleru drzew lub powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5 m x 1,5 m wokół każdego drzewa.

8. Zaleca się wprowadzenie wokół drzew (poza wydzielonymi terenami określonym w ust. 7) posadzki chodnika o konstrukcji umożliwiającej swobodę przewietrzenia i zasilanie w wodę bryły korzeniowej lub zastosowanie urządzeń napowietrzających oraz zasilających w wodę.

9. Dopuszcza się zakładanie nowych zadrzewień w ulicach w warunkach nie związania bryły korzeniowej z gruntem rodzimym (np. w donicach, pojemnikach itp.).

10. Ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej dla działek i terenów zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

§ 29. W zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacji:

1. Ustala się dla nowej zabudowy i zabudowy modernizowanej w pierzejach wszystkich ulic i placów stosowanie rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych ograniczających przenikanie hałasu do pomieszczeń, a w szczególności przegród (ścian i okien) o podwyższonej izolacyjności, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Zaleca się renowację akustyczną budynków mieszkalnych i budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi w pierzei ulic: Raszyńskiej, Chałubińskiego, Al. Jerozolimskich w szczególności poprzez zastosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§ 30. W zakresie ochrony przed emisją zanieczyszczeń powietrza:

1. Zaleca się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłnej lub ogrzewanie elektryczne.

2. Dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła opalanych gazem. Dopuszczenie źródeł ciepła opalanych gazem ziemnym może nastąpić jedynie w przypadku braku technicznych możliwości zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłnej lub ogrzewania elektrycznego.

§ 31. W zakresie ochrony warunków życia mieszkańców plan ustala, że prace budowlane na terenie objętym planem należy prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem ochrony przed hałasem, w tym przepisów o poziomach dopuszczalnych hałasu w środowisku.

Rozdział 6 **Przepisy końcowe.**

§ 32. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, na poziomie 1%.

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

§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta st. Warszawy.

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

**Wiceprzewodnicząca
Rady m. st. Warszawy**

Ligia Krajewska