

UCHWAŁA NR LXXXVIII/2873/2023
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 21 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stefana Banacha
– obszar A i B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą nr XLIX/1525/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stefana Banacha – obszar A i B, Rada Miasta Stołecznego Warszawy stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.¹⁾), uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stefana Banacha – obszar A i B, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) 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 – stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące:
lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie

¹⁾ Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostały wprowadzone: uchwałą nr L/1521/ 2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 lutego 2009 r., uchwałą nr LIV/1631/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 października 2010 r., uchwałą nr LXI/1669/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r., uchwałą nr XCII/2346/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 października 2014 r., uchwałą nr LXII/1667/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 1 marca 2018 r. oraz uchwałą nr LIII/1611/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 sierpnia 2021 r.

oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4.

3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) zasady kolorystyki obiektów budowlanych;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. W planie nie ustala się: granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 2. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia terenu takie jak: wiaty przystankowe, latarnie, ławki, stojaki rowerowe, kosze śmietnikowe,

donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.;

- 3) historycznych: układzie otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałach stolarki, kolorystyce okien, kolorystyce elewacji, podziale i sposobie wykończenia elewacji, detalu architektonicznym, układzie zieleni lub alejek – należy przez to rozumieć oryginalne: układ otworów okiennych i drzwiowych, wielkość i podziały stolarki, kolorystykę okien, kolorystykę elewacji, podziały i sposób wykończenia elewacji, detal architektoniczny, układ zieleni lub alejek, zachowane w miejscu lub możliwe do ustalenia na podstawie archiwalnej dokumentacji technicznej lub innych źródeł historycznych;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 9 ust. 3, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do parkingów podziemnych, schody, pochylnie, podesty, rampy, tarasy w przyziemiu budynku, balkony, wspomiki, wykusze, gzymsy, okapy, przy czym zakazuje się realizacji ww. wysunięć poza linie rozgraniczające terenu oraz poza granice planu;
- 5) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie ścian zewnętrznych budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 9 ust. 3, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 4,5 m, elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do parkingów podziemnych, schody, pochylnie, podesty, rampy, tarasy w przyziemiu budynku, balkony, wspomiki, gzymsy, okapy, windy, przy czym zakazuje się realizacji ww. wysunięć poza linie rozgraniczające terenu oraz poza granice planu;
- 6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej jest przeważający, tzn. stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, a dla przeznaczenia, w ramach którego nie przewiduje się realizacji budynków, nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie, możliwe do zrealizowania przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, a dla przeznaczenia, w ramach którego nie przewiduje się realizacji budynków, udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących,

lokalach użytkowych lub na terenie, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

- 11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego;
- 12) wykuszu – należy przez to rozumieć fragment budynku, zawierający część pomieszczenia, wysunięty przed jego ścianę zewnętrzną, nadwieszony powyżej parteru na wysokości jednej lub kilku kondygnacji, przy czym dla nowej zabudowy powierzchnia zewnętrznej płaszczyzny wszystkich wykuszy na ścianie budynku nie może przekroczyć 20 % powierzchni tej ściany;
- 13) zieleni komponowanej – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne, w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym dostosowanym do uwarunkowań środowiskowych i przestrzennych, w sposób zgodny z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, tak aby stanowiły element dekoracyjny przestrzeni.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowo-cyfrowe terenów, w tym symbole literowe przeznaczenia terenów, zgodnie z § 4 ust. 1;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) rejon lokalizacji usług w parterach budynków;
- 7) elewacje wymagające szczególnego opracowania;
- 8) rejony przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji;
- 9) główne powiązanie piesze;
- 10) granica Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z granicą korytarza wymiany powietrza;
- 11) drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- 12) rejony lokalizacji rzędów drzew;
- 13) strefy zieleni;
- 14) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Aleja lipowa w ciągu ul. Żwirki i Wigury;
- 15) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - Park Pole Mokotowskie im. Józefa Piłsudskiego;
- 16) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną w planie;

- 17) osie kompozycyjne budynku;
- 18) oś widokowa;
- 19) wymiary w metrach.

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

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie dla terenów oznaczonych kolejnym numerem oraz symbolem literowym:

- 1) UN – teren usług nauki;
- 2) UN/US – teren usług nauki lub usług sportu i rekreacji;
- 3) UN/UZ – tereny usług nauki lub usług ochrony zdrowia;
- 4) U – teren usług;
- 5) ZP – teren zieleni urządzonej – park;
- 6) KM – teren obiektów i urządzeń transportu publicznego;
- 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 8) KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 9) KD-G – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 10) KD-Z – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Ustala się jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1.KD-GP, 2.KD-G, 3.KD-Z, pod wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, przy czym ustala się, że budowa trasy tramwajowej w terenach 1.KD-GP i 2.KD-G stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ust. 3 pkt 4;
- 2) linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.9.ZP, pod wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę, przy czym ustala się, że budowa trasy tramwajowej w terenie, stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ust. 3 pkt 4;
- 3) linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.4.KM, pod budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych obiektów i urządzeń transportu publicznego.

3. Ustala się jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.1.UN/US, pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, a także publicznych obiektów sportowych;
- 2) linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.3.UN, pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki;
- 3) linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: A.7.UN/UZ i

B.1.UN/UZ, pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia;

- 4) trasa tramwajowa w terenach: 1.KD-GP, 2.KD-G oraz A.9.ZP, o której mowa w ust. 2 pkt 1 i pkt 2, pod budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych obiektów i urządzeń transportu publicznego.

4. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonymi w planie, na terenach innych niż wymienione w ust. 2 i ust. 3.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie kompozycji przestrzennej, struktury funkcjonalno-przestrzennej i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się elewacje wymagające szczególnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych o długotrwałej odporności na proces starzenia;
- 2) ustala się rejony przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
 - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie elementów wyposażenia powtarzalnego, urządzeń wodnych oraz wejść do przyległych budynków,
 - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów i kolorystyki posadзки,
 - c) dopuszcza się uwzględnienie w kompozycji tego rejonu głównych kierunków ruchu pieszego oraz charakterystycznych elementów otaczającej zabudowy;
- 3) ustala się rejon lokalizacji usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Wskazuje się na rysunku planu drzewa – pomniki przyrody wraz z ich strefami ochronnymi wynoszącymi 15 m od pnia drzewa, zlokalizowane na terenie 1.KD-GP, dla których obowiązują przepisy odrębne.

2. Wskazuje się na rysunku planu głąz narzutowy – pomnik przyrody, zlokalizowany na terenie 2.KD-G, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Ustala się granicę Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z granicą korytarza wymiany powietrza, zgodnie z rysunkiem planu, w którym:

- 1) ustala się ochronę funkcji przyrodniczych poprzez wyznaczenie w planie terenu A.9.ZP;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód

podziemnych i ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;

- 4) zapewnia się swobodny przepływ i wymianę mas powietrza poprzez ustalony w planie sposób zagospodarowania terenów.

4. Ustala się drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczone na rysunku planu, dla których nakazuje się ochronę, w tym:

- 1) zakazuje się utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzew tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego;
- 2) zakazuje się prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy.

5. Ustala się rejony lokalizacji rzędów drzew, zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się ochronę, nasadzenie lub uzupełnienie drzew, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach, niż określone w pkt 1 – w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd;
- 3) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację;
- 4) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną.

6. Ustala się strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią komponowaną, z uwzględnieniem § 2 pkt 13 oraz § 7 ust. 1 i ust. 2;
- 2) nakazuje się uwzględnienie w docelowym zagospodarowaniu istniejących drzew;
- 3) dopuszcza się maksymalny udział 30 % powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni strefy, przy czym powierzchnię utwardzoną należy rozumieć jako powierzchnię niezapewniającą naturalnej wegetacji roślin, ograniczającą lub niepozwalającą na infiltrację wód opadowych i roztopowych do ziemi, w szczególności zajęłą przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności nawierzchnie: dojeżdż, chodników, ścieżek, powiązań rowerowych, placów zabaw dla dzieci, dojazdów, parkingów, schodów, świetlików, itp., a także nawierzchnie utwardzone w celu sytuowania budowli lub obiektów małej architektury.

7. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) w przypadku realizacji usług związanych z całodobowym pobytem ludzi z zakresu ochrony zdrowia na terenach oznaczonych symbolami: A.5.U, A.7.UN/UZ, B.1.UN/UZ nakazuje się zapewnienie – na fragmentach tych terenów przeznaczonych pod te funkcje – standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów szpitali w miastach;

- 2) w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenach oznaczonych symbolami: A.3.UN i B.1.UN/UZ nakazuje się zapewnienie – na fragmentach tych terenów przeznaczonych pod te funkcje – standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) w przypadku realizacji usług z zakresu zamieszkania zbiorowego – akademików na terenie oznaczonym symbolem A.1.UN/US i A.7.UN/UZ nakazuje się zapewnienie – na fragmentach tego terenu przeznaczonych pod te funkcje – standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) dla budowy lub przebudowy dróg lub torowisk nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu.

8. W zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu, w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem A.9.ZP, nakazuje się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych oraz innych rozwiązań terenowych służących retencji i infiltracji wód opadowych takich jak np.: niecki bioretencyjne, place wodne, ogrody deszczowe, muldy chłonne.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków (nr OCH34318) – Alei lipowej w ciągu ul. Żwirki i Wigury (obejmującego pomniki przyrody wraz z ich strefami ochronnymi, dla których obowiązują przepisy odrębne), zgodnie z rysunkiem planu, w której:

- 1) ustala się zachowanie funkcji drogi publicznej ul. Żwirki i Wigury oznaczonej symbolem 1.KD-GP;
- 2) ustala się zachowanie liniowej kompozycji równoległych względem siebie rzędów drzew Alei lipowej.

2. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków (nr OCH35458) – Park Pole Mokotowskie im. Józefa Piłsudskiego (fragment), zgodnie z rysunkiem planu, w której:

- 1) nakazuje się zachowanie lub rewaloryzację historycznego układu zieleni;
- 2) nakazuje się zachowanie historycznego układu alejek;
- 3) dopuszcza się przywrócenie historycznego układu alejek;
- 4) dla elementów wyposażenia powtarzalnego nakazuje się stosowanie spójnych indywidualnych rozwiązań technicznych i spójnych materiałów o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.

3. Ustala się ochronę budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków (nr OCH34309) – budynek Uniwersytetu Warszawskiego – Wydziału Geologii, zlokalizowanego na terenie A.3.UN, przy ul. Żwirki i Wigury 93, dla którego:

- 1) nakazuje się ochronę proporcji i kształtu bryły budynku z uwzględnieniem osi kompozycyjnych budynku, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy;
- 3) nakazuje się zachowanie historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien;
- 4) nakazuje się zachowanie historycznych: kolorystyki elewacji, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego;
- 5) zakazuje się zewnętrznego ocieplenia budynku, mogącego spowodować zmianę wyglądu elewacji, przekształcenie lub zniszczenie jej wystroju lub utratę zabytkowego charakteru i cech stylistycznych;
- 6) dopuszcza się możliwość dostosowania budynku z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami od strony elewacji północnej i wewnętrznych dziedzińców.

4. Ustala się oś widokową na terenie 2.KD-G, dla której nakazuje się jej uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie zieleni, układu i wzoru posadzek i elementów wyposażenia powtarzalnego.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1.KD-GP, 2.KD-G, 3.KD-Z;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: A.2.KDW, A.6.KDW, A.8.KDW;
- 3) teren zieleni urządzonej – parku, oznaczony symbolem A.9.ZP;
- 4) teren obiektów i urządzeń transportu publicznego, oznaczony symbolem A.4.KM.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się stosowanie w granicach jednego terenu spójnych stylistycznie elementów wyposażenia powtarzalnego, z uwzględnieniem § 7 ust. 2 oraz ust. 4;
- 2) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) na powierzchniach służących do ruchu pieszego, nakazuje się stosowanie nawierzchni równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów ustala się:

- 1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy w metrach;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w

procentach;

- 5) geometrię dachów w stopniach;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

2. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu następujące rodzaje linii zabudowy:

- 1) obowiązujące linie zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane i nadbudowywane, 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:
 - a) podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych,
 - b) budowli takich jak trybuny sportowe, budowli podziemnych takich jak przejścia podziemne oraz innych budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, przy czym nie może być to sprzeczne z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

4. W przypadku istniejącej zabudowy, niezgodnej z określonymi w przepisach szczegółowych zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji, przy czym zakazuje się jej nadbudowy i rozbudowy.

§ 10. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 60°– 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 4) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych, niż ustalone w pkt 1 - 3, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Chopina w Warszawie, w których obowiązuje ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla obiektów budowlanych obowiązują maksymalne wysokości zabudowy ustalone w przepisach szczegółowych.

2. Wskazuje się na rysunku planu ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej zlokalizowane na terenie A.3.UN, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Wskazuje się na rysunku planu rejon występowania wód gruntowych płytszych niż 2,0 m pod poziomem terenu.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:

1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej tereny, przy czym nazwy ulic mają charakter informacyjny:

a) tereny dróg publicznych:

- 1.KD-GP - klasy głównej ruchu przyspieszonego - ul. Żwirki i Wigury,
- 2.KD-G - klasy głównej - ul. S. Banacha,
- 3.KD-Z - klasy zbiorczej - ul. A. Pawińskiego,

2) drogi publiczne: 1.KD-GP, 2.KD-G i 3.KD-Z stanowią elementy podstawowego układu drogowo – ulicznego miasta i zapewniają powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym;

3) ustala się, że uzupełnieniem układu dróg publicznych są tereny dróg wewnętrznych służące wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem KDW;

4) ustala się linie rozgraniczające, stanowiące granice pasów drogowych dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) wschodnią ul. L. Pasteura – wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu A.1.UN/US,
- b) północną ul. Rostafińskich – wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu A.9.ZP;

2. W zakresie komunikacji rowerowej:

1) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach: 1.KD-GP, 2.KD-G oraz A.9.ZP;

2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w drodze 3.KD-Z lub poza drogami publicznymi z zastrzeżeniem pkt 1;

3) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów na obszarze objętym planem.

3. W zakresie komunikacji zbiorowej:

1) ustala się obsługę obszaru objętego planem komunikacją tramwajową, prowadzoną w terenach: 1.KD-GP, 2.KD-G, A.4.KM;

2) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy lub rozbudowy pętli tramwajowej na terenie A.4.KM;

3) dopuszcza się obsługę obszaru objętego planem komunikacją tramwajową, prowadzoną w terenach: 3.KD-Z i A.9.ZP;

4) dopuszcza się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową, prowadzoną w

drogach: 1.KD-GP, 2.KD-G, 3.KD-Z;

- 5) dopuszcza się realizację pętli autobusowej na terenie A.4.KM;
- 6) wskazuje się na rysunku planu rejon lokalizacji przystanków komunikacji tramwajowej i autobusowej.

4. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów z systemu parkingów strategicznych „Parkuj i jedź” na terenie oznaczonym symbolem A.4.KM.

§ 13. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie pkt 2;
- 4) przy braku możliwości lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, niewymienionych w pkt 2, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż przewody i obiekty liniowe infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci wodociągowej – DN 80;
- 3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
 - 2) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 150, a dla kanałów tłocznych – DN 50.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg publicznych do rowów odwadniających lub kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni parkingów powyżej 4 miejsc parkingowych do rowów odwadniających lub do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
 - 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, dołach chłonnych, a także innych urządzeniach retencyjnych, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
 - 5) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określony w punktach 3 i 4 dopuszcza się ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe – DN 200;
 - 7) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne;
 - 8) ustala się zasady lokalizacji rozwiązań sprzyjających infiltracji lub retencji wód opadowych zgodnie z § 6 ust. 8.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 2) ustala się minimalne parametry gazodągów – DN 20;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii;
 - 2) ustala się, że indywidualne źródła energii będą wykorzystywały urządzenia kogeneracyjne lub odnawialne źródła energii wykorzystujące wyłącznie energię promieniowania słonecznego, wiatrową lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących;
 - 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako

kablowych podziemnych, z wyjątkiem sieci trakcyjnej;

- 4) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wewnątrzowych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, przy czym źródła w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach;
- 4) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł energii z wykorzystaniem pomp ciepła lub źródeł wodorowych.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych;
- 3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z radiowej sieci za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad ich segregacji.

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

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji kultury, wystawienniczej i handlu detalicznego, związanych z targami lub innymi wydarzeniami plenerowymi;
- 2) terenowych, ogólnodostępnych urządzeń i tymczasowych niekubaturowych obiektów budowlanych o funkcji rekreacyjno-sportowej z towarzyszącymi im kubaturowymi obiektami sanitarno-gospodarczymi niezwiązanymi trwale z gruntem;
- 3) ogródków gastronomicznych;
- 4) kiosków, dla których:
 - a) dopuszcza się lokalizację wyłącznie na terenie drogi publicznej 2.KD-G,
 - b) dopuszcza się sytuowanie kiosków wyłącznie w rejonie przystanków transportu zbiorowego, w liczbie nie większej niż 1 przy każdym przystanku lub zgrupowaniu przystanków usytuowanych po tej samej stronie ulicy, co najwyżej 30 m od słupka

- wyznaczającego lokalizację przystanku,
- c) ustala się powierzchnię użytkową nie większą niż 15 m²,
 - d) ustala się maksymalną wysokość – 3,5 m,
 - e) ustala się dach płaski,
 - f) ustala się przeszklenia wynoszące nie mniej niż 40 % powierzchni wszystkich elewacji, a w przypadku elewacji frontowej nie mniej niż 70 % tej elewacji.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30%, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celów publicznych, określonych w § 4 ust. 2 oraz ust. 3, dla których nie ustala się tej stawki.

§ 16. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3:

1. Nakazuje się stosowanie na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu kolorów jasnych i niskochromatycznych, tj. barw o odcieniach posiadających maksymalnie do 20 % domieszki czerni oraz nie przekraczających 20 % chromatyczności barwy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonego w ust. 1 przedziału, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku tj. nie przekraczających 10 % ich powierzchni.

§ 17. Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustalono w przepisach szczegółowych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 18. Dla terenu A.1.UN/US ustala się:

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – usługi nauki, w szczególności z zakresu budynków uczelni wyższych, instytutów naukowych, lub usługi sportu i rekreacji;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) usługi z zakresu: biur, administracji, gastronomii, kultury lub handlu,
 - b) usługi zamieszkania zbiorowego związane z funkcją podstawową w szczególności: hotele, hostele lub akademiki;
2. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,2, w tym dla części nadziemnej 2,0;
 - 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 1,0;
 - 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej – 15 %;

- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 70 %;
- 8) ustala się dachy płaskie;
- 9) ustala się elewacje wymagające szczególnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 1;
- 10) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych – zgodnie z § 6 ust. 4;
- 2) ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 3.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 2) wskazuje się występowanie wód gruntowych – zgodnie z § 11 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 2.KD-G poprzez teren A.2.KDW lub od ul. L. Pasteura – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) w zakresie parkowania, ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych – nie mniej niż 100 i nie więcej niż 400 miejsc na teren,
 - b) dla rowerów:
 - dla usług nauki – nie mniej niż 4 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu i pozostałych usług – nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,

7. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 19. Dla terenu A.2.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczalne – parking naziemny.

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 24,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 4.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 2.KD-G.

7. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 20. Dla terenu A.3.UN ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi nauki, w szczególności z zakresu budynków uczelni wyższych i instytutów naukowych;
- 2) dopuszczalne – usługi spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, w szczególności z zakresu: biur, administracji, kultury, oświaty lub handlu.

2. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem zasad ochrony ustalonych w § 7 ust. 3:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 2) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,2, w tym dla części nadziemnej 2,0;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 1,9;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 45 %;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 2.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się strefę zieleni – zgodnie z § 6 ust. 6;
- 2) ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Alei Lipowej w ciągu ul. Żwirki i Wigury oraz zasady ochrony – zgodnie z § 7 ust. 1;
- 2) ustala się zasady ochrony budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z § 7 ust. 3.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 2) wskazuje się ujęcie wody – zgodnie z § 11 ust. 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 2.KD-G poprzez teren A.2.KDW;

- 2) w zakresie parkowania, ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych – nie mniej niż 75 i nie więcej niż 100 miejsc na teren,
 - b) dla rowerów:
 - dla usług nauki – nie mniej niż 4 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – nie mniej niż 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu i pozostałych usług – nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla samochodów w obrębie linii rozgraniczających drogi wewnętrznej A.2.KDW.
8. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 21. Dla terenu A.4.KM ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia transportu publicznego;
- 2) dopuszczalne:
 - a) parking naziemny lub wielopoziomowy,
 - b) usługi, w szczególności z zakresu gastronomii lub handlu, stanowiące nie więcej niż 20 % powierzchni całkowitej obiektu o funkcji podstawowej;

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

- 1) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy lub rozbudowy pętli tramwajowej;
- 2) ustala się prowadzenie komunikacji tramwajowej wraz z infrastrukturą techniczną dla linii tramwajowej;
- 3) dopuszcza się realizację pętli autobusowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingu naziemnego lub wielopoziomowego;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków ekspedycji, socjalnych, dyspozytorni oraz podstacji trakcyjnej naziemnej lub podziemnej, związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0, w tym dla części nadziemnej 1,6;
- 9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 10) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 17,0 m;
- 12) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 60 %;
- 13) ustala się dachy płaskie;
- 14) nakazuje się zagospodarowanie elewacji zielenią, przy czym powierzchnia zieleni nie może zajmować mniej niż 60 % powierzchni każdej elewacji, z zastrzeżeniem, że do powierzchni elewacji nie wlicza się powierzchni otworów okiennych i drzwiowych.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje § 4 ust. 2 pkt 3.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych – zgodnie z § 6 ust. 4;
- 2) ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 4.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8 ust. 1 pkt. 4 oraz ust. 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 3.KD-Z;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od drogi 2.KD-G;
- 3) w zakresie parkowania, ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych – nie mniej niż 15 i nie więcej niż 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług,
 - b) dla rowerów – nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług, nie mniej jednak niż 2 miejsca;
- 4) dopuszcza się realizację parkingu naziemnego na maksymalnie 25 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 5) dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego na maksymalnie 50 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

8. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 22. Dla terenu A.5.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi, w szczególności z zakresu: ochrony zdrowia, nauki, biur, administracji, hoteli, gastronomii, kultury, sportu i rekreacji lub handlu.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0, w tym dla części nadziemnej 1,6;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 1,0;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 17,0 m;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 50 %;
- 8) ustala się dachy płaskie;
- 9) ustala się elewacje wymagające szczególnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 1;
- 10) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2;

11) ustala się realizację usług w parterach budynków, w rejonie lokalizacji wyznaczonym na rysunku planu i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 3, dla których nakazuje się realizację wejść do lokali usługowych od strony terenu A.4.KM i 2.KD-G;

12) ustala się realizację głównego powiązania pieszego, zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnej szerokości 2,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 2.KD-G poprzez teren A.6.KDW;

2) w przypadku likwidacji istniejących miejsc do parkowania, nakazuje się odtworzenie nie mniej niż 50 miejsc realizowanych jako dodatkowe w stosunku do liczby miejsc do parkowania wynikającej z pkt 3;

3) w zakresie parkowania, ustala się liczbę miejsc do parkowania:

a) dla samochodów osobowych:

- dla usług z zakresu zamieszkania zbiorowego – hoteli – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje hotelowe,
- dla usług z zakresu zamieszkania zbiorowego – hosteli – nie mniej 10 miejsc na obiekt,
- dla handlu i pozostałych, niewymienionych powyżej, usług – nie mniej niż 15 i nie więcej niż 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

b) dla rowerów – nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług, nie mniej jednak niż 2 miejsca;

6. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 23. Dla terenu A.6.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – droga wewnętrzna;

2) dopuszczalne – parking naziemny.

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

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %;

3) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 4.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 2.KD-G.

7. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 24. Dla terenu A.7.UN/UZ ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi nauki, w szczególności z zakresu budynków uczelni wyższych, instytutów naukowych, lub usługi ochrony zdrowia;
- 2) dopuszczalne – usługi zamieszkania zbiorowego związane z funkcją podstawową.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0, w tym dla części nadziemnej 1,6;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 1,0;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 17,0 m;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 45 %;
- 8) ustala się dachy płaskie;
- 9) ustala się elewacje wymagające szczególnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 1;
- 10) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 3.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 1 i pkt 3.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 2.KD-G poprzez teren A.6.KDW lub A.8.KDW;
- 2) w przypadku likwidacji istniejących miejsc do parkowania, nakazuje się odtworzenie nie mniej niż 150 miejsc realizowanych jako dodatkowe w stosunku do liczby miejsc do parkowania wynikającej z pkt 3;
- 3) w zakresie parkowania, ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 80 miejsc na teren,
 - b) dla rowerów:
 - dla usług nauki – nie mniej niż 4 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- dla usług ochrony zdrowia – nie mniej niż 2 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych usług – nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,

7. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 25. Dla terenu A.8.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczalne – parking naziemny.

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 4.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 2.KD-G.

7. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 26. Dla terenu A.9.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona – park.

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

- 1) ustala się ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji tramwajowej wraz z infrastrukturą techniczną dla linii tramwajowej, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 3) w przypadku realizacji torowiska tramwajowego, nakazuje się obsadzenie go roślinnością, z wyjątkiem miejsc wymagających powierzchni utwardzonej ze względów technicznych;
- 4) dopuszcza się realizację nowej zieleni komponowanej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2;
- 5) dopuszcza się realizację zbiorników i urządzeń wodnych;
- 6) dopuszcza się realizację ogródków edukacyjno-społecznych oraz innych form umożliwiających uprawę warzyw, owoców, ziół lub roślin ozdobnych;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 %.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym obowiązuje § 4 ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3 pkt 4.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się granice Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z granicą korytarza wymiany powietrza – zgodnie z § 6 ust. 3;
- 2) ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 4;
- 3) ustala się wymogi w zakresie ochrony wód oraz adaptacji do zmian klimatu – zgodnie z § 6 ust. 8.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ustala się, że cały teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Park Pole Mokotowskie im. Józefa Piłsudskiego (fragment) oraz zasady ochrony – zgodnie z § 7 ust. 2.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Rostafińskich – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej.

9. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 27. Dla terenu B.1.UN/UZ ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi nauki, w szczególności z zakresu budynków uczelni wyższych, instytutów naukowych, lub usługi ochrony zdrowia;
- 2) dopuszczalne – usługi oświaty związane z funkcją podstawową.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,5, w tym dla części nadziemnej 2,0;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 1,0;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 50 %;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 3.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 1 i pkt 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi wewnętrznej poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) w zakresie parkowania, ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 80 miejsc na teren,
 - b) dla rowerów:
 - dla usług nauki – nie mniej niż 4 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług ochrony zdrowia – nie mniej niż 2 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
7. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 28. Dla terenu 1.KD-GP ul. Żwirki i Wigury ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania

terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 67,5m, oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązania z drogą 2.KD-G;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejony lokalizacji przystanków komunikacji autobusowej i tramwajowej;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe i urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się prowadzenie komunikacji tramwajowej wraz z infrastrukturą techniczną dla linii tramwajowej;
- 6) ustala się obsadzenie torowiska tramwajowego roślinnością, z wyjątkiem miejsc wymagających powierzchni utwardzonej ze względów technicznych;
- 7) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej;
- 8) dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej;
- 9) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym obowiązuje § 4 ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 4.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) wskazuje się drzewa – pomniki przyrody – zgodnie z § 6 ust. 1;
- 2) ustala się granice Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z granicą korytarza wymiany powietrza – zgodnie z § 6 ust. 3;
- 3) ustala się strefę zieleni – zgodnie z § 6 ust. 6;
- 4) ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 4.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji

- zabytków – Alei lipowej w ciągu ul. Żwirki i Wigury oraz zasady ochrony – zgodnie z § 7 ust. 1;
- 2) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Park Pole Mokotowskie im. Józefa Piłsudskiego (fragment) oraz zasady ochrony – zgodnie z § 7 ust. 2.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1.
8. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 29. Dla terenu 2.KD-G ul. S. Banacha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 54,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powiązania z 1.KD-GP zgodnie z ustaleniami dla tego terenu;
 - 3) ustala się powiązania z drogą 3.KD-Z;
 - 4) dopuszcza się powiązania z: ul. Pasteura, ul. Wolnej Wszednicy – drogami poza obszarem planu;
 - 5) wskazuje się na rysunku planu rejony lokalizacji przystanków komunikacji autobusowej i tramwajowej;
 - 6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe i urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
 - 7) ustala się prowadzenie komunikacji tramwajowej wraz z infrastrukturą techniczną dla linii tramwajowej;
 - 8) ustala się obsadzenie torowiska tramwajowego roślinnością, z wyjątkiem miejsc wymagających powierzchni utwardzonej ze względów technicznych;
 - 9) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej;
 - 10) dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej;
 - 11) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym obowiązuje § 4 ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 4.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody – głaz narzutowy zgodnie z § 6 ust. 2;
 - 2) ustala się rejon lokalizacji rzędów drzew – zgodnie z § 6 ust. 5;
 - 3) ustala się strefę zieleni – zgodnie z § 6 ust. 6;
 - 4) ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 4.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1.

7. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

§ 30. Dla terenu 3.KD-Z ul. A. Pawińskiego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 34,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązania z drogą 2.KD-G zgodnie z ustaleniami dla tego terenu;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe i urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej i tramwajowej wraz z infrastrukturą techniczną dla linii tramwajowej;
- 5) wskazuje się na rysunku planu rejonu lokalizacji przystanków komunikacji autobusowej;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje § 4 ust. 2 pkt 1.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się strefę zieleni – zgodnie z § 6 ust. 6;
- 2) ustala się ochronę przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 7 pkt 4.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wskazuje się ograniczenia od lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 1.

7. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 31. W granicach obszaru objętego planem traci moc:

- 1) uchwała nr LXVI/2058/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ochota Centrum (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 206 z dnia 13 grudnia 2009 r. poz. 6045);
- 2) uchwała nr LVII/1706/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Pola Mokotowskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 123 z dnia 30 lipca 2009 r. poz. 3607).

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 33. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.

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

**Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Magdalena Roguska

Załącznik nr 3
do uchwały nr LXXXVIII/2873/2023
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z 21 września 2023 r.

Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stefana Banacha – obszar A i B, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

I. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z realizacją sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

3. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji których leży rozwój sieci.

4. Inwestycje realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

II. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), w oparciu o:

1. Wydatki inwestycyjne z budżetu miasta, zgodnie z uchwałami budżetowymi;

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta, w ramach między innymi:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów, pożyczek bankowych,

e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,

f) innych środków zewnętrznych;

3. Wydatki majątkowe miasta określone odrębnymi uchwałami rady miasta.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy.

III. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, wynikających z planu, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalonych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady

uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.

**Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Magdalena Roguska