



UCHWAŁA NR RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy w kwartale pomiędzy ulicami Nowowiejską, Mokotowską i Waryńskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086) oraz w związku z Uchwałą Nr XIV/285/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy w kwartale pomiędzy ulicami Nowowiejską, Mokotowską i Waryńskiego, Rada m.st. Warszawy, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (ze zm.¹), uchwała co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy w kwartale pomiędzy ulicami Nowowiejską, Mokotowską i Waryńskiego, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- od północy: obręb 5-05-06, północna granica działki nr 95, 96, północna i północno wschodnia granica działki nr 98 ;
 - od wschodu: obręb 5-05-06, wschodnia granica działki nr 98, 100, 101, 110, 119, 121, 122, 124, 125, 126/1;
 - od południa: obręb 5-05-06, południowa granica działki nr 126/1;
 - od zachodu: obręb 5-05-06, zachodnia granica działki nr 126/1, 126/4, 114, 113, 126/7, 126/6, 112, aż do najbardziej na północ wysuniętego północno-zachodniego narożnika tej działki, następnie przedłużenie do południowo-zachodniego narożnika działki nr 108, dalej zachodnią granicą działki nr 108, 107, północną granicą działki nr 107, zachodnią granicą działki nr 105 i 95.
2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w ust. 1 wskazuje się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.
3. Załącznikami do uchwały są:
- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3.
4. Przedmiotem planu są:
- 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 kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

¹ Zmiany Studium zostały wprowadzone: Uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., Uchwałą Nr LIV/1631/2009 r. Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., Uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7.10.2010 r., Uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r., Uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r., Uchwałą Nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 1.03.2018 r.



- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, 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;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz geometrię dachów;
 - 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
5. W planie nie określa się - ponieważ nie dotyczą one obszaru objętego planem: granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) dominancie wysokościowej - należy przez to rozumieć budynek lub jego wyodrębniony fragment, wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy wysokością;
- 2) łączniku - należy przez to rozumieć fragment budynku usytuowany na poziomie kondygnacji I piętra lub wyższej, realizowany jako nadwieszony nad terenem drogi publicznej i stanowiący połączenie między dwoma budynkami;
- 3) materiałach szlachetnych - należy przez to rozumieć wysokogatunkowe materiały wykończeniowe takie jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, cynk, szkło, naturalne drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, ceramika, tynki szlachetne, beton architektoniczny, charakteryzujące się dużą odpornością na działanie procesów starzenia;
- 4) miejskim systemie informacji (MSI) - należy przez to rozumieć kompleksowy system informacji kierunkowej, w tym komercyjnej, oznakowania budynków i dróg, przyjęty dla m.st. Warszawy na podstawie uchwał Rady Miasta oraz prawa geodezyjno- kartograficznego;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, wyłącznie w obrębie której możliwa jest budowa, nadbudowa i rozbudowa budynków;
- 6) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków;
- 7) pierzejach usługowych - należy przez to rozumieć pierzeje z ogólnodostępnymi lokalami usługowymi, znajdującymi się co najmniej w poziomie parteru budynku;
- 8) przejściach bramowych - należy przez to rozumieć przejścia i przejazdy co najmniej w poziomie parteru budynku;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w przepisach szczegółowych dla terenów;



- 10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych wynosi nie mniej niż 60%;
- 11) tunelu wieloprzewodowym - należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu przewodów infrastruktury technicznej;
- 12) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, sportu, edukacji, usługi zdrowia niezwiązane z pobytem stałym lub całodobowym ludzi, w tym przychodnie, gabinety lekarskie i pomocy społecznej, a także usługi rzemiosła, teleinformatyczne, pocztowe, itp.;
- 13) NCS (Natural Colour System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności, gdzie dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci- Y, czerwieni- R, błękitu- B i zieleni- G oraz N w przypadku kolorów achromatycznych.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenie porządkowe i symbol przeznaczenia terenu;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy dla I kondygnacji nadziemnej (parteru);
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nadwiesz i podcieni;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy dla łączników;
 - 9) pierzeja usługowa;
 - 10) rejon lokalizacji dominanty wysokościowej;
 - 11) strefa zieleni komponowanej;
 - 12) strefa zieleni na tarasach i stropodachach;
 - 13) elewacja do zagospodarowania zielenią;
 - 14) maksymalny zasięg garażu podziemnego;
 - 15) przejście lub przejazd bramowy;
 - 16) rejon lokalizacji bezkolizyjnego podziemnego przejścia dla pieszych;
 - 17) istniejące drzewo do zachowania;
 - 18) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
 - 19) granica obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
 - 20) wymiar.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) U - zabudowa usługowa;
 - 2) UK - zabudowa usług kultury;
 - 3) UK/U - zabudowa usług kultury i usługowa;
 - 4) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
 - 5) MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługowa;
 - 6) KP – komunikacja piesza;
 - 7) drogi publiczne:
 - a) KD-Z - droga klasy zbiorczej;
 - b) KD-D - droga klasy dojazdowej.
2. Ustala się, że granicami terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające:



- 1) terenów dróg publicznych 1.KD-Z ul. L. Waryńskiego i 2.KD-D ul. Jaworzyńskiej, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury publicznej
- 2) terenu zabudowy usług kultury A.4.UK i terenu zabudowy usług kultury i usług B.1.UK/U (obiekty instytucji kultury: teatr), jako terenów budowy i utrzymywania pomieszczeń dla samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:
 - 1) ustala się zachowanie kwartałowego charakteru zabudowy;
 - 2) ustala się zachowanie przekroju i przebiegu drogi publicznej - ul. Jaworzyńskiej, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 pkt. 4;
 - 3) ustala się utrzymanie różnorodności funkcji w kwartale jako cechy charakterystycznej dla śródmieścia funkcjonalnego, w tym:
 - a) zachowanie istniejących funkcji usługowych na obszarze objętym planem, w tym z zakresu kultury, biur, handlu, gastronomii, zdrowia i oświaty,
 - b) zachowanie i ochronę funkcji mieszkaniowej jako niezbędnej do kształtowania prawidłowej struktury funkcjonalnej centrum wielkomiejskiego;
 - 4) ustala się zachowanie lub realizację pierzei usługowych - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów.
2. W zakresie kompozycji przestrzennej:
 - 1) ustala się zachowanie i ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem przekształceń na zasadach określonych w § 7 oraz w przepisach szczegółowych dla terenów;
 - 2) ustala się zachowanie dominanty wysokościowej na terenie C.1.U na zasadach określonych w przepisach szczegółowych dla terenu.
3. W zakresie kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenach A.2.U, B.1.UK/U, B.2.2.MW na zasadach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
 - 2) dopuszcza się realizację łączników na terenie 2.KD-D, nadwieszonych nad ul. Jaworzyńską, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
 - 3) dopuszcza się przekształcenia istniejącej zabudowy na zasadach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
 - 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.
4. W zakresie zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalne zasięgi garaży podziemnych - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów;
 - 2) ustala się strefy zieleni komponowanej, strefy zieleni na tarasach i stropodachach oraz elewacje do zagospodarowania zielenią - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów;
 - 3) ustala się przejścia lub przejazdy bramowe - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów;
 - 4) ustala się maksymalny zasięg łączników na terenie 2.KD-D, nadwieszonych nad ul. Jaworzyńską - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenu;
 - 5) określa się zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane - zgodnie z § 17;
 - 6) ustala się dla instalowanych na elewacjach frontowych lub dachach budynków wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, stacji bazowych telefonii komórkowej realizację wymienionych urządzeń jako elementów wkomponowanych w projektowane budynki, przy zastosowaniu



- rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku, chyba, że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;
- 7) na elewacjach budynków od strony ul. Nowowiejskiej dopuszcza się zakładanie elementów trakcji tramwajowej;
 - 8) zakazuje się lokalizowania na całym obszarze objętym planem wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.
5. Ustala się, że cały obszar objęty planem znajduje się w strefie centralnej miasta - w strefie śródmieścia funkcjonalnego, dla którego dopuszcza się realizację zabudowy śródmiejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Ustala się, że granice obszaru objętego planem są granicami obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
 7. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów A.2.U i B.1.UK/U są granicami obszarów wymagających przekształceń.
 8. Na obszarze objętym planem nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z niepełnosprawnością.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
 - 2) ustala się zachowanie istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu jako istniejące drzewo do zachowania, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się strefy zieleni komponowanej zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów, w których to strefach:
 - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
 - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
 - c) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 60% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni fragmentu działki budowlanej w ramach strefy,
 - d) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - e) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego;
 - 4) ustala się strefy zieleni na tarasach i stropodachach - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów, w których to strefach dopuszcza się maksymalnie 30% powierzchni utwardzonej, a pozostałą przestrzeń nakazuje się zagospodarować zielenią;
 - 5) ustala się zagospodarowanie elewacji do zagospodarowania zielenią w formie ogrodu wertykalnego lub pnącej zieleni na ścianach - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów, przy czym powierzchnia elewacji z roślinnością musi docelowo zajmować co najmniej 60% powierzchni tej elewacji.
2. W zakresie ochrony środowiska:
 - 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami A.1.MW/U, A.2.U, A.3.MW, A.4.UK, B.1.UK/U, B.2.1.MW, B.2.2.MW, B.2.3.MW, B.2.4.MW, B.2.5.MW, C.1.U jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
 - b) w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenie oznaczonym symbolem A.1.MW/U, nakazuje się zapewnienie na fragmentach tego terenu przeznaczonych pod te funkcje, standardu akustycznego jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;



- 2) zakazuje się realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i opieki społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób na terenach oznaczonych w planie symbolami A.2.U, A.3.MW, A.4.UK, B.1.UK/U, B.2.1.MW, B.2.2.MW, B.2.3.MW, B.2.4.MW, B.2.5.MW, C.1.U;
- 3) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych niwelujących hałas, takich jak elewacje tłumiące hałas, szczelne przegrody, okna dźwiękoszczelne w budynkach sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. L. Waryńskiego i ul. Nowowiejskiej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków: układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne, dla którego obowiązują przepisy odrębne; granica obszaru zabytkowego KZ-r-OS została wskazana na rysunku planu.
2. Ponadto wskazuje się na rysunku planu układy urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków:
 - 1) układ urbanistyczny oraz zespół budowlany Marszałkowskiej Dzielnicy Mieszkaniowej (KZ-r-MDM) - wpis nr A-1377 z dnia 13.03.2017 r.;
 - 2) Stanisławowskie założenie urbanistyczne, składające się m.in. z ul. Nowowiejskiej i placu Zbawiciela - wpis nr 543 z dnia 01.07.1965 r. (granica obszaru zabytkowego KZ-r poza obszarem planu);
 - 3) układ urbanistyczny ulicy Mokotowskiej - wpis nr 312 z dnia 01.07.1965 r. (obszar zabytkowy KZ-r poza obszarem planu).
3. Wskazuje się na rysunku planu obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - 1) dom mieszkalny - Osiedle MDM II - ul. Mokotowska 17;
 - 2) dom mieszkalny - Osiedle MDM II - ul. Nowowiejska 1/3;
 - 3) dom mieszkalny - Osiedle MDM II - ul. Mokotowska 15.
4. Ustala się, że cały obszar objęty planem znajduje się, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, w strefie ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B), w związku z czym dla całego obszaru objętego planem:
 - 1) nakazuje się ochronę historycznie ukształtowanego kwartału zabudowy wraz z jego podziałami geodezyjnymi;
 - 2) dopuszcza się pojedyncze uzupełnienia zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.
5. Dla budynków objętych planem i tworzących pierzeje ulic wymienionych w ust. 2 pkt. 2 i 3:
 - 1) nakazuje się zachowanie dotychczasowej wysokości do gzymsu - dla budynków istniejących;
 - 2) nakazuje się dostosowanie wysokością do wysokości gzymsu i wysokości do najwyższej położonej krawędzi dachu budynków sąsiednich - dla budynków nowoprojektowanych, przy czym nakaz nie dotyczy łączników na terenie 2.KD-D ul. Jaworzyńska;
 - 3) nakazuje się dostosowanie liczby oraz wysokości kondygnacji do istniejących budynków zabytkowych w bezpośrednim sąsiedztwie - dla budynków nowoprojektowanych, przy czym nakaz nie dotyczy łączników na terenie 2.KD-D ul. Jaworzyńska.
6. Wskazuje się na rysunku planu obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków - układ urbanistyczny ulica Jaworzyńska (Nr Id SRO35253), dla którego ustala się:
 - 1) ochronę rozplanowania, w tym przebiegu i ukształtowania ulicy i obiektów o wartościach kulturowych;
 - 2) ograniczenie gabarytów zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
 - 3) lokalizację nowej zabudowy, wyłącznie w ramach uzupełnienia zabudowy istniejącej.
7. Wskazuje się na rysunku planu obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) dom mieszkalny - Kamienica Warszawskiego Towarzystwa Przemysłu Tekturowego - ul. Jaworzyńska 11 (Nr Id SRO11366);
 - 2) dom mieszkalny - Kamienica Piotra Drzewieckiego - ul. Jaworzyńska 3 (Nr Id SRO09430);
 - 3) dom mieszkalny - ul. Mokotowska 9 (Nr Id SRO09812);
 - 4) dom mieszkalny - Kamienica W. Bimbauna - ul. Jaworzyńska 7 (Nr Id SRO09433);



- 5) dom mieszkalny - Kamienica Warszawskiego Towarzystwa Przemysłu Tekturowego - ul. Jaworzyńska 9 (Nr Id SRO09435);
 - 6) dom mieszkalny - Kamienica Michalskiej, Zaborowskiej i Zagórskiej - ul. Jaworzyńska 4 (Nr Id SRO09431);
 - 7) dom mieszkalny - ul. Mokotowska 3 (Nr Id SRO09781);
 - 8) dom mieszkalny - Kamienica M. Stamińskiego - ul. Jaworzyńska 6 (Nr Id SRO09432);
 - 9) budynek Teatru Współczesnego - ul. Mokotowska 13 (nr Id SRO10875);
 - 10) dom mieszkalny - Kamienica Leopolda Wiellisa - ul. Jaworzyńska 5 (Nr Id SRO11514);
 - 11) dom mieszkalny - ul. Jaworzyńska 8 (Nr Id SRO09434);
 - 12) dom mieszkalny - ul. Mokotowska 7 (Nr Id SRO09809);
 - 13) dom mieszkalny - ul. Mokotowska 5 (Nr Id SRO09791);
8. Dla obiektów, o których mowa w ust. 7, ustala się ochronę i dopuszcza się przekształcenia zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są ul. L. Waryńskiego - droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona w planie symbolem 1.KD-Z oraz ul. Jaworzyńska - droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona w planie symbolem 2.KD-D.
2. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) nakazuje się realizację chodników jako nawierzchni równych, antypoślizgowych, twardych i stabilnych;
 - 2) zakazuje się przegradzania drogi;
 - 3) zakazuje się realizacji kiosków.

§9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów:

1. Określa się zgodnie z przepisami szczegółowymi:
 - 1) maksymalną intensywność zabudowy;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy;
 - 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy;
 - 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 750m², chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

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

1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - w przedziale 75-105°.
2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o powierzchni mniejszej niż określona wyłącznie pod infrastrukturę techniczną.
3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Zakazuje się, dla całego obszaru planu:
 - 1) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 2) przetwarzania lub magazynowania odpadów z wyłączeniem wstępnego magazynowania przez ich wytwórcę.
2. Wskazuje się zasięg obszaru, dla którego obowiązują nieprzekraczalne wysokości obiektów budowlanych oraz obiektów naturalnych w rejonie lotniska im. F. Chopina zgodnie z rysunkiem



- planu, z zastrzeżeniem, że dla budynków obowiązują maksymalne wysokości zabudowy określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
3. Wskazuje się na rysunku planu strefę potencjalnych eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków metra na otaczającą zabudowę w odległości do 40 m od skrajnej ściany tunelu metra, dla której obowiązują przepisy odrębne;
 4. Dopuszcza się – z uwzględnieniem przepisów odrębnych – zachowanie, remont, odtworzenie historycznego wyglądu lub przebudowę budynku zrealizowanego przed wejściem w życie planu, nawet jeśli jego wskaźniki wymienione w §9 pkt. 1, 3, 4 i 5 nie zostały spełnione.

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

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowią wymienione poniżej tereny dróg:
 - a) 1.KD-Z ul. L. Waryńskiego,
 - b) 2.KD-D ul. Jaworzyńska;
 - 2) ustala się linie rozgraniczające, stanowiące granice pasów drogowych dróg publicznych, pokrywających się z granicą obszaru planu:
 - a) wschodnią ul. L. Waryńskiego na odcinku: północno-zachodni narożnik działki ewidencyjnej nr 112 z obrębem 5-05-06 - południowo-zachodni narożnik działki ewidencyjnej nr 114 z obrębem 5-05-06, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) południową ul. Nowowiejskiej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zachodnią ul. Mokotowskiej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) północną al. Armii Ludowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) południowo-zachodnią placu Zbawiciela zgodnie z rysunkiem planu.
2. W zakresie ruchu rowerowego:
 - 1) wskazuje się prowadzenie ruchu rowerowego ulicami poza obszarem planu: al. Armii Ludowej, L. Waryńskiego, Nowowiejską, Mokotowską i placem Zbawiciela;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów na całym obszarze objętym planem.
3. W zakresie komunikacji pieszej:
 - 1) ustala się prowadzenie chodników w terenach dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
 - 2) ustala się rejon lokalizacji bezkolizyjnego podziemnego przejścia dla pieszych pod ul. L. Waryńskiego związanego ze stacją I linii metra na południowej głowicy stacji „Politechnika”, w miejscu wskazanym na rysunku planu.
4. W zakresie transportu zbiorowego:
 - 1) ustala się obsługę I linią metra ze stacją „Politechnika”, do której rejonu wejść i wyjść wskazano na rysunku planu;
 - 2) wskazuje się zasięg korytarza I linii metra, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) wskazuje się obsługę obszaru objętego planem komunikacją tramwajową wraz z rejonami przystanków, prowadzoną w ulicach: Nowowiejskiej i Marszałkowskiej poza obszarem planu;
 - 4) wskazuje się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową wraz z rejonami przystanków, prowadzoną w ulicach poza obszarem planu : L. Waryńskiego, al. Armii Ludowej i Marszałkowskiej.
5. W zakresie parkowania:
 - 1) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej - minimalnie 0,5, maksymalnie 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla biur i urzędów - minimalnie 1, maksymalnie 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla handlu i usług - minimalnie 1, maksymalnie 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych dla rowerów:



- a) dla zabudowy wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla biur i urzędów – nie mniej niż 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 5 miejsc,
- c) dla handlu i usług – nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca;
- 4) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zachowanie istniejących garaży podziemnych na terenach A.1.MW/U i C.1.U, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się realizację garażu podziemnego na terenie B.1.UK/U, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się realizację garażu podziemnego na terenie A.2.U, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie przewodów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi;
 - 2) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych zgodnie z zapisami pkt 1;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydroformie, stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury oraz sieci służących zasilaniu zabudowy na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się zachowanie, remont, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
 - 6) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacji grawitacyjnej - DN 200, ciepłowniczej - DN 20, gazowniczej - DN 20, elektroenergetycznej - 0,23 kV;
 - 7) zakazuje się budowy nadziemnych i naziemnych przewodów infrastruktury technicznej.
1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem przewodów rozdzielczych, zasilanych z:
 - a) magistrali wodociągowej zlokalizowanej w ulicach: Mokotowskiej, L. Waryńskiego i alei Armii Ludowej położonych poza obszarem planu lub
 - b) innych istniejących i projektowanych magistral.
 2. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do kanałów sieci kanalizacji ogólnospławnej odprowadzającej ścieki za pośrednictwem:
 - a) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanego w ul. Nowowiejskiej poza obszarem planu,
 - b) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanego w ul. Mokotowskiej poza obszarem planu lub
 - c) innych istniejących i projektowanych kolektorów.
 3. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo- wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
 - 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej za pośrednictwem:
 - a) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanego w ul. Nowowiejskiej poza obszarem planu,
 - b) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanego w ul. Mokotowskiej poza obszarem planu lub
 - c) innych istniejących i projektowanych kolektorów;
 - 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi;



- 4) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz chłonnych na całym obszarze planu, jako odbiorników wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem:
 - a) gazociągu zlokalizowanego w ul. Nowowiejskiej poza obszarem planu,
 - b) gazociągu zlokalizowanego w ul. Mokotowskiej poza obszarem planu,
 - c) gazociągu zlokalizowanego w 2.KD-D ul. Jaworzyńskiej lub
 - d) innych istniejących i projektowanych gazociągów;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
 - a) sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
 - b) urządzeń kogeneracyjnych lub
 - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji;
 - 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako wewnętrznych wbudowanych w budynki lub podziemnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z:
 - a) sieci za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z magistrali przebiegającej przez tereny: 1.KD-Z ul. L. Waryńskiego, C.1.U lub z innych istniejących i projektowanych magistral,
 - b) indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej,
 - c) urządzeń kogeneracyjnych lub
 - d) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji;
7. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:
 - 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci kablowych za pośrednictwem istniejących lub projektowanych magistral lub przewodów telekomunikacyjnych;
 - 2) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących lub projektowanych radiowych urządzeń telekomunikacyjnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne i szczególne, w tym dotyczące zasad segregacji.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów wyłącznie w sposób dotychczasowy.

§ 15. Wysokość stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów A.1.MW/U, A.3.MW, B.2.1.MW, B.2.2.MW, B.2.3.MW, B.2.4.MW, B.2.5.MW - 20%;
- 2) dla terenów A.2.U, C.1.U - 30%;
- 3) dla pozostałych terenów A.4.UK, B.1.UK/U, B.2.6.KP, 1.KD-Z, 2.KD-D - nie ustala się.

§ 16. Zasady kolorystyki budynków:

1. Na powierzchniach ścian tynkowanych, malowanych lub okładzinach elewacyjnych nakazuje się stosowanie kolorów jasnych i niskochromatycznych, to jest na przykład w odniesieniu do wzornika



- w systemie NCS barw o odcieniach posiadających maksymalnie do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą elewacji budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie lub przywrócenie pierwotnego koloru elewacji
 3. Dopuszcza się dla dachów o nachyleniu głównych połaci przekraczającym 12° następujące materiały pokrycia dachowego:
 - a) odcieniom z zakresu koła barw Y40R-Y80R, przy stopniu szernienia nie większym niż 30%,
 - b) blachę płaską w naturalnym kolorze materiału, z którego została wykonana lub w kolorach achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%, miedzi, aluminium, tytan-aluminium, tytan-cynku, stali nierdzewnej lub cynku w kolorach dla nich naturalnych.

§ 17. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:

1. W zakresie obiektów małej architektury:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących i sytuowanie nowych obiektów małej architektury we wnętrzach podwórek, w tym w obrębie stref zieleni komponowanej, o maksymalnej wysokości 5 m;
 - 2) nakazuje się – dla obiektów małej architektury lokalizowanych w przestrzeniach publicznych:
 - a) zachowanie spójnej formy estetycznej i stonowanej kolorystyki,
 - b) realizację z materiałów o długotrwałej odporności na procesy starzenia, w szczególności metalu i drewna,
 - c) stosowanie – na widocznych metalowych elementach – kolorów achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%, z dopuszczeniem akcentowania kolorami chromatycznymi;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie elementów miejskiego systemu informacji (MSI), w tym komercyjnych, na całym obszarze objętym planem, o ile nie kolidują z elementami infrastruktury technicznej.
2. W zakresie sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami - zakazuje się sytuowania takich tablic i urządzeń reklamowych poza sytuacjami określonymi w pkt. 1-4:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach wyłącznie w formie murali na ścianach bez otworów okiennych i drzwiowych od strony ul. Waryńskiego;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych na rusztowaniu lub wyposażeniu placu budowy przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) na ścianach budynku, przesłanianych taką tablicą prowadzone są roboty budowlane na podstawie ważnych pozwoleń lub zgłoszeń wykonania robót budowlanych,
 - b) powierzchnia reklamy nie przekracza 30% powierzchni przesłanianej ściany,
 - c) czas użytkowania tablicy nie przekracza 6 miesięcy, a odstęp między kolejnymi użytkowaniem jest nie krótszy niż 18 miesięcy;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych na ogrodzeniu placu budowy pod warunkiem, że ogrodzenie to otacza działkę w trakcie prowadzenia na niej robót budowlanych, tablica nie wystaje powyżej ogrodzenia, a przedmiotem reklamy jest promocja realizowanej na tej działce inwestycji;
 - 4) dopuszcza się umieszczanie reklam na wiacie przystanku komunikacji miejskiej, w tym również o ekspozycji elektronicznej, zintegrowanych z wiatą, o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 3 m^2 , natomiast nie dopuszcza się umieszczania urządzeń lub tablic reklamowych na dachu wiaty;
 - 5) dopuszcza się umieszczenie jednego nośnika reklamy o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej formatu do 3 m^2 w obrębie każdej klatki wejściowej do metra, z tym że zakazuje się zasłaniania lub pogarszania widoczności oznakowania wejścia i nazwy stacji.
3. W zakresie sytuowania szyldów:
 - 1) zakazuje się umieszczania szyldów wolnostojących i na ogrodzeniach;



- 2) zakazuje się umieszczania szyldów na ścianach powyżej kondygnacji parteru, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się umieszczanie szyldów na ścianach powyżej kondygnacji parteru jedynie na terenie C1.U, z nakazem stosowania jedynie szyldów ażurowych, instalowanych wyłącznie w górnych partiach ścian lub na dachu budynku, przy czym przez szyld ażurowy należy rozumieć taki szyld, w którym elementy informacyjne, czyli napis, symbol lub kompozycja graficzna nie mają cech siatki reklamowej i nie są płaszczyzną perforowaną, a powierzchnia tych elementów, mierzona w rzucie poziomym, nie przekracza 60% powierzchni prostokąta opisanego na najbardziej oddalonych punktach tych elementów;
 - 4) zakazuje się stosowania szyldów o wysokości przekraczającej 0,6 m, z wyłączeniem:
 - a) szyldów o których mowa w pkt 3, dla których wysokość nie może przekraczać 1/20 wysokości ściany na której są umieszczane,
 - b) szyldów na terenach A.4.UK i B.1.UK/U prezentujących treści informujące o prowadzonej na tych terenach działalności kulturalnej, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 15 m²;
 - 5) zakazuje się umieszczania szyldów przesłaniających detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany, za wyjątkiem szyldów przesłaniających okna lokali usługowych w kondygnacji parteru, dla których dopuszcza się przesłanianie maksymalnie do 30% powierzchni otworu;
 - 6) zakazuje się umieszczania szyldów w odległości mniejszej niż 1,2 m od oznakowania MSI na tej samej płaszczyźnie ścian budynków;
 - 7) nakazuje się, aby szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie miały, w zależności od układu, jednolitą wysokość lub szerokość.
4. Zakazuje się lokalizowania urządzeń i tablic reklamowych, w tym szyldów o ekspozycji elektronicznej, to znaczy takich, w których powierzchnię ekspozycyjną stanowi wyświetlacz, czyli urządzenie elektroniczne w formie powierzchni generującej obraz, przy czym zakaz nie dotyczy reklam zintegrowanych z wiatą przystankową.
5. W zakresie sytuowania ogrodzeń:
- 1) zakazuje się przegradzania terenów dróg publicznych;
 - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia na terenach z funkcjami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,8 m;
 - 3) maksymalna wysokość części pełnej ogrodzenia - 0,6 m;
 - 4) łączna powierzchnia prześwitów (ażuru) ogrodzenia - minimum 50% każdego prześła;
 - 5) maksymalna wysokość ogrodzenia na terenach z funkcjami usług oświaty - 2,5 m;
 - 6) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe wykonane z prętów stalowych w kolorze czarnym lub grafitowym, z wyłączeniem prętów zbrojeniowych żebrowanych;
 - 7) ustalenia pkt 1-6 nie dotyczą elementów zagospodarowania takich jak: słupki blokujące, ogrodzenia łańcuchowe, pojemniki z zielenią, ogrodzenia ogródków gastronomicznych, wygrodzienia zieleni urządzonej o wysokości nieprzekraczającej 0,6 m, żywopłoty o wysokości nieprzekraczającej 1,2 m, urządzenia bezpieczeństwa i organizacji ruchu;
 - 8) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach z wyjątkiem sytuacji określonych w ust. 2 pkt 3.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem A.1.MW/U:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa z zakresu administracji, biur, urzędów;



- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, kultury, handlu, gastronomii - maksymalnie 40% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 3,4, w tym nie więcej niż 2,8 dla zabudowy nadziemnej;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 2,8;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 25 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 7;
 - 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla 1 kondygnacji nadziemnej (parteru) - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszonych i podcieni - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 0° do 10°;
 - 12) ustala się zachowanie pierzei usługowych - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 13) nakazuje się realizację stref zieleni na tarasach i stropodachach w rejonach wskazanych na rysunku planu;
 - 14) nakazuje się zachowanie i realizację stref zieleni komponowanej w rejonach wyznaczonych na rysunku planu;
 - 15) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu;
 - 16) ustala się zachowanie garażu podziemnego o maksymalnym zasięgu wskazanym na rysunku planu;
 - 17) dopuszcza się lokalizację nad ostatnią kondygnacją nadziemną budynków świetlików oraz instalacji budowlanych, w szczególności instalacji wentylacyjnych wraz z ekranami akustycznymi:
 - a) z ich wycofaniem w stosunku do lica elewacji frontowej na głębokość nie mniejszą niż 5 m,
 - b) z lokalizacją na nie więcej niż 50% powierzchni ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku w obrysie ścian zewnętrznych,
 - c) z rzędną ich najwyższego punktu nie przekraczającą ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacjach budynków;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego w ramach jednego wnętrza urbanistycznego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki;
 - 3) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się obszary wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS),
 - b) układ urbanistyczny oraz zespół budowlany Marszałkowskiej Dzielnicy Mieszkaniowej (KZ-r-MDM);



- 2) wskazuje się budynki wpisane do rejestru zabytków, domy mieszkalne oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne: Osiedle MDM II przy ul. Nowowiejskiej 1/3, ul. Mokotowskiej 17 i ul. Mokotowskiej 15;
- 3) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 4.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z § 10.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od ulic: Nowowiejskiej (droga poza obszarem planu) lub Mokotowskiej (droga poza obszarem planu) lub Nowowiejskiej (droga poza obszarem planu) poprzez teren A.2.U;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
9. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **A.2.U**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu administracji, biur, urzędów, usług kultury, handlu, gastronomii.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 5,3, w tym nie więcej niż 2,3 dla zabudowy nadziemnej;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 2,0;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 25 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 7;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 0° do 10°;
 - 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m²;
 - 10) nakazuje się realizację strefy zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu;
 - 11) ustala się realizację garażu podziemnego o maksymalnym zasięgu wskazanym na rysunku planu;
 - 12) nakazuje się realizację nowej zabudowy w sposób umożliwiający zabudowę południowo - wschodniego narożnika ulic Nowowiejskiej i Waryńskiego, zgodnie z ustaleniami MPZP Rejonu Stacji Metra Politechnika;
 - 13) zakazuje się realizacji otworów okiennych i drzwiowych od strony ul. Waryńskiego;
 - 14) dopuszcza się lokalizację nad ostatnią kondygnacją nadziemną budynków świetlików oraz instalacji budowlanych, w szczególności instalacji wentylacyjnych wraz z ekranami akustycznymi:
 - a) z ich wycofaniem w stosunku do lica elewacji frontowej na głębokość nie mniejszą niż 5 m,
 - b) z lokalizacją na nie więcej niż 50% powierzchni ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku w obrysie ścian zewnętrznych,
 - c) z rzędną ich najwyższego punktu nie przekraczającą ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy w formie zwartej pierzei z przejazdem bramowym zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy w formie budynku, harmonijnie wpisującego się w istniejącą pierzeję ul. Nowowiejskiej stanowiącej część Stanisławowskiego założenia urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków;



- 3) nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy, zlokalizowanej przy ul. Nowowiejskiej, w formie nawiązującej wysokością, podziałami poziomymi elewacji do istniejącego sąsiedniego budynku zlokalizowanego przy ul. Nowowiejskiej 1/3, wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) dopuszcza się stosowanie szklanych ścian kurtynowych;
- 5) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacjach budynków;
- 6) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego w ramach jednego wnętrza urbanistycznego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki;
- 7) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);
 - 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 4.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z § 10.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakazuje się realizację obiektów budowlanych w zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych linii metra, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od ul. Nowowiejskiej (droga poza obszarem planu);
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
10. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu zgodnie z § 15.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **A.3.MW**:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe - maksymalnie 20% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 4,5, w tym nie więcej niż 3,8 dla zabudowy nadziemnej;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 3,5;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 72%;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 21 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 6;
 - 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem/ planu;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 0° do 25°;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacyjnych: nakazuje się odtworzenie pierwotnej kolorystyki oraz okładzin zewnętrznych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z § 7;
 - 2) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacjach budynków;



- 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego w ramach jednego wnętrza urbanistycznego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki;
- 4) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);
 - 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 4;
 - 3) ustala się ochronę obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - układu urbanistycznego ulicy Jaworzyńska (Nr Id SRO35253) - zgodnie z § 7 ust. 6;
 - 4) ustala się ochronę budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Jaworzyńskiej 4, ul. Jaworzyńskiej 6 i ul. Jaworzyńskiej 8 oznaczonych na rysunku planu;
 - 5) dla budynków wymienionych w pkt. 4:
 - a) nakazuje się zachowanie z możliwością przebudowy,
 - b) zakazuje się rozbudowy i dobudowy oraz realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynków,
 - c) nakazuje się zachowanie elewacji,
 - d) nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) nakazuje się, przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, odtworzenie istniejących wymiarów i podziałów tej stolarki,
 - f) dopuszcza się dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z § 10.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakazuje się realizację obiektów budowlanych w zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych linii metra, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od 2.KD-D ul. Jaworzyńskiej;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
10. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem A.4.UK:

1. Ustala się przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa usług kultury.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 5,7, w tym nie więcej niż 4,7 dla zabudowy nadziemnej;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 4,0;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 95%;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 24 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 5;
 - 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 0° do 25°;



- 10) dopuszcza się lokalizację nad ostatnią kondygnacją nadziemną budynków świetlików oraz instalacji budowlanych, w szczególności instalacji wentylacyjnych wraz z ekranami akustycznymi:
 - a) z ich wycofaniem w stosunku do lica elewacji frontowej na głębokość nie mniejszą niż 5 m,
 - b) z lokalizacją na nie więcej niż 50% powierzchni ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku w obrysie ścian zewnętrznych,
 - c) z rzędną ich najwyższego punktu nie przekraczającą ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacyjnych: nakazuje się odtworzenie pierwotnej kolorystyki oraz okładzin zewnętrznych budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacji budynku;
 - 3) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);
 - 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 1;
 - 3) ustala się ochronę obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - układu urbanistycznego ulicy Jaworzyńska (Nr Id SRO35253) - zgodnie z § 7 ust. 6;
 - 4) ustala się ochronę budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Mokotowskiej 13 oznaczonego na rysunku planu;
 - 5) dla budynku wymienionego w pkt. 4:
 - a) nakazuje się zachowanie z możliwością przebudowy,
 - b) dopuszcza się realizację dwóch łączników stanowiących połączenie z nową zabudową na terenie B.1.UK/U, zlokalizowanych nad terenem drogi publicznej 2.KD-D ul. Jaworzyńska, oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dla łączników,
 - c) nakazuje się zapewnienie ciągłości przejazdu przez teren drogi 2.KD-D ul. Jaworzyńska poprzez zrealizowane przejazdy bramowe o wysokości w świetle minimum 4,5 m i szerokości 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) zakazuje się zmiany kubatury budynku, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt. 5 lit. b;
 - 7) zakazuje się przekształceń elewacji od strony ulicy 2.KD-D ul. Jaworzyńskiej, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt. 5 lit. b;
 - 8) zakazuje się przekształceń elewacji od strony ulicy Mokotowskiej (droga poza obszarem planu);
 - 9) zakazuje się realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynku, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt. 5 lit. b;
 - 10) nakazuje się zachowanie geometrii dachu, układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt. 5 lit. b:
 - a) nakazuje się przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej odtworzenie istniejących wymiarów i podziałów tej stolarki,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji windy zewnętrznej w formie dobudowy do budynku od strony południowo-zachodniej z całkowicie przeszkloną elewacją,
 - c) dopuszcza się dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z § 10.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od: 2.KD-D ul. Jaworzyńskiej lub ul. Mokotowskiej (droga poza obszarem planu);
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5.



8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
9. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **B.1.UK/U**:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultury – minimum 50% powierzchni użytkowej, usługowa z zakresu administracji, biur, urzędów;
 - 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu ochrony zdrowia, gastronomii - maksymalnie 20% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 7,0, w tym nie więcej niż 4,0 dla zabudowy nadziemnej;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 3,0;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 95%;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 24 m;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla oficyn bocznych - 12 m;
 - 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 6;
 - 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji dla oficyn bocznych - 3;
 - 9) ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla 1 kondygnacji nadziemnej (parteru) - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 12) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej dla budynku od strony ulicy Mokotowskiej i 2.KD-D ul. Jaworzyńskiej od 10° do 60°;
 - 13) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej dla oficyny tylnej od 20° do 25°;
 - 14) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej dla pozostałej części budynku i oficyn bocznych od 0° do 5°;
 - 15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1400 m²;
 - 16) dopuszcza się realizację dwóch łączników stanowiących połączenie z zabudową na terenie A.4.UK, zlokalizowanych nad terenem drogi publicznej 2.KD-D ul. Jaworzyńska, oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dla łączników;
 - 17) nakazuje się zapewnienie ciągłości przejazdu przez teren drogi 2.KD-D ul. Jaworzyńska poprzez zrealizowane przejazdy bramowe o wysokości w świetle minimum 4,5 m i szerokości 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 18) ustala się realizację tarasów nad oficynami bocznymi;
 - 19) nakazuje się realizację stref zieleni na tarasach i stropodachach w rejonach wskazanych na rysunku planu;
 - 20) nakazuje się zagospodarowanie zielenią elewacji wskazanej na rysunku planu;
 - 21) ustala się realizację garażu podziemnego o maksymalnym zasięgu wskazanym na rysunku planu;
 - 22) dopuszcza się lokalizację nad ostatnią kondygnacją nadziemną budynków świetlików oraz instalacji budowlanych, w szczególności instalacji wentylacyjnych wraz z ekranami akustycznymi:
 - a) z ich wycofaniem w stosunku do lica elewacji frontowej na głębokość nie mniejszą niż 5 m,
 - b) z lokalizacją na nie więcej niż 50% powierzchni ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku w obrysie ścian zewnętrznych,
 - c) z rzędną ich najwyższego punktu nie przekraczającą ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:



- 1) nakazuje się kształtowanie pierzei zabudowy w sposób harmonijnie wpisujący się i respektujący zabytkowy charakter istniejącej pierzei i układu przestrzennego ul. Mokotowskiej wpisanego do rejestru zabytków;
 - 2) nakazuje się dostosowanie geometrii dachu nowego budynku do dachu budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego przy ul. Mokotowskiej 13, poza oficynami bocznymi i oficyną tylną;
 - 3) nakazuje się realizację poziomych podziałów elewacji nowego budynku od strony ul. Mokotowskiej zgodnie z poziomymi podziałami na elewacji istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego przy ul. Mokotowskiej 13;
 - 4) zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacyjnych: dopuszcza się stosowanie szklanych ścian kurtynowych;
 - 5) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacjach budynków;
 - 6) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki;
 - 7) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);
 - 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 4;
 - 3) ustala się ochronę budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Mokotowskiej 9 - oficyny boczne i tylna, oznaczonych na rysunku planu;
 - 4) dla budynku wymienionego w pkt. 3:
 - a) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy oficyn bocznych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się nadbudowę o 2 kondygnacje oficyn bocznych - do maksymalnie 12 m,
 - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oficyny tylnej, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy z zachowaniem wskaźników z ust. 2,
 - d) dopuszcza się nadbudowę o 4 kondygnacje oficyny tylnej z zachowaniem wskaźników z ust. 2,
 - e) dopuszcza się dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z § 10.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od: 2.KD-D ul. Jaworzyńskiej lub ul. Mokotowskiej (droga poza obszarem planu);
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
 9. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **B.2.1.MW**:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe - maksymalnie 20% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 7,0, w tym nie więcej niż 6,0 dla zabudowy nadziemnej;



- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 3,5;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 100%;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 24 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 6;
 - 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 10° do 60°;
 - 10) ustala się zachowanie pierzei usługowych- zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) dopuszcza się lokalizację nad ostatnią kondygnacją nadziemną budynków świetlików oraz instalacji budowlanych, w szczególności instalacji wentylacyjnych wraz z ekranami akustycznymi:
 - a) z ich wycofaniem w stosunku do lica elewacji frontowej na głębokość nie mniejszą niż 5 m,
 - b) z lokalizacją na nie więcej niż 50% powierzchni ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku w obrysie ścian zewnętrznych,
 - c) z rzędną ich najwyższego punktu nie przekraczającą ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacyjnych: nakazuje się odtworzenie pierwotnej kolorystyki oraz okładzin zewnętrznych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacjach budynków;
 - 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, bariery, słupki;
 - 4) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);
 - 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 4;
 - 3) ustala się ochronę budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Mokotowskiej 3, ul. Mokotowskiej 5, ul. Mokotowskiej 7 i ul. Mokotowskiej 9, oznaczonych na rysunku planu;
 - 4) dla budynków wymienionych w pkt. 3:
 - a) nakazuje się zachowanie z możliwością przebudowy,
 - b) zakazuje się dobudowy, przekształceń elewacji od strony ulic i od podwórza oraz realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynków,
 - c) nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie poprzez nadbudowę, o której mowa w lit. e,
 - e) dopuszcza się adaptację poddaszy na pomieszczenia użytkowe oraz przebudowę dachu, pod warunkiem dostosowania przebudowy do istniejącej bryły budynku,
 - f) nakazuje się przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej odtworzenie istniejących wymiarów i podziałów tej stolarki,
 - g) dopuszcza się dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z § 10.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakazuje się realizację obiektów budowlanych w zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych linii metra, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.



8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od ul. Mokotowskiej (droga poza obszarem planu);
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
10. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem B.2.2.MW:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe - maksymalnie 20% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 2,4, w tym nie więcej niż 2,0 dla zabudowy nadziemnej;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 1,5;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 24 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 5;
 - 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 10° do 25°;
 - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 100 m²;
 - 11) nakazuje się zachowanie i realizację stref zieleni komponowanej w rejonach wyznaczonych na rysunku planu;
 - 12) nakazuje się zagospodarowanie zielenią elewacji wskazanej na rysunku planu;
 - 13) dopuszcza się lokalizację nad ostatnią kondygnacją nadziemną budynków świetlików oraz instalacji budowlanych, w szczególności instalacji wentylacyjnych wraz z ekranami akustycznymi:
 - a) z ich wycofaniem w stosunku do lica elewacji frontowej na głębokość nie mniejszą niż 5 m,
 - b) z lokalizacją na nie więcej niż 50% powierzchni ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku w obrysie ścian zewnętrznych,
 - c) z rzędną ich najwyższego punktu nie przekraczającą ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacyjnych:
 - a) nakazuje się odtworzenie pierwotnej kolorystyki oraz okładzin zewnętrznych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) dopuszcza się stosowanie szklanych ścian kurtynowych;
 - 2) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacjach budynków;
 - 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia wyposażenia, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, bariery, słupki;
 - 4) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);



- 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 4;
- 3) ustala się ochronę budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Mokotowskiej 5 oznaczonego na rysunku planu;
- 4) dla budynku wymienionego w pkt. 3:
 - a) nakazuje się zachowanie z możliwością przebudowy,
 - b) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i dobudowy, przekształceń elewacji od strony ulic i od podwórza oraz realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynków,
 - c) nakazuje się zachowanie gabarytów budynków, geometrii dachu, układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) nakazuje się przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej odtworzenie istniejących wymiarów i podziałów tej stolarki,
 - e) dopuszcza się dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z § 10.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakazuje się realizację obiektów budowlanych w zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych linii metra, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od ul. Mokotowskiej (droga poza obszarem planu) poprzez teren B.2.1.MW;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
10. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **B.2.3.MW**:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe - maksymalnie 20% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 5,6, w tym nie więcej niż 4,7 dla zabudowy nadziemnej;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 4,5;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 100%;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 24 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 5;
 - 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 0° do 30°;
 - 10) dopuszcza się lokalizację nad ostatnią kondygnacją nadziemną budynków świetlików oraz instalacji budowlanych, w szczególności instalacji wentylacyjnych wraz z ekranami akustycznymi:
 - a) z ich wycofaniem w stosunku do lica elewacji frontowej na głębokość nie mniejszą niż 5 m,
 - b) z lokalizacją na nie więcej niż 50% powierzchni ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku w obrysie ścian zewnętrznych,
 - c) z rzędną ich najwyższego punktu nie przekraczającą ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:



- 1) zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacyjnych: nakazuje się odtworzenie pierwotnej kolorystyki oraz okładzin zewnętrznych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacjach budynków;
 - 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, bariery, słupki;
 - 4) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);
 - 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 4;
 - 3) ustala się ochronę obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - układu urbanistycznego ulicy Jaworzyńska (Nr Id SRO35253) - zgodnie z § 7 ust. 6;
 - 4) ustala się ochronę budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Jaworzyńskiej 7, ul. Jaworzyńskiej 9, ul. Jaworzyńskiej 11, ul. Mokotowskiej 5, oznaczonych na rysunku planu;
 - 5) dla budynków wymienionych w pkt. 4:
 - a) nakazuje się zachowanie z możliwością przebudowy,
 - b) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i dobudowy, przekształceń elewacji od strony ulic i od podwórza oraz realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynków,
 - c) nakazuje się zachowanie gabarytów budynków, geometrii dachu, układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) nakazuje się przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej odtworzenie istniejących wymiarów i podziałów tej stolarki,
 - e) dopuszcza się dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z § 10.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakazuje się realizację obiektów budowlanych w zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych linii metra, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od 2.KD-D ul. Jaworzyńskiej lub ul. Mokotowskiej (droga poza obszarem planu) poprzez teren B.2.1.MW i B.2.2.MW;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
10. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **B.2.4.MW**:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe - maksymalnie 20% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 7,0, w tym nie więcej niż 6,0 dla zabudowy nadziemnej;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 5,0;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 100%;



- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 24 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 6;
 - 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 0° do 25°;
- 10) dopuszcza się lokalizację nad ostatnią kondygnacją nadziemną budynków świetlików oraz instalacji budowlanych, w szczególności instalacji wentylacyjnych wraz z ekranami akustycznymi:
- a) z ich wycofaniem w stosunku do lica elewacji frontowej na głębokość nie mniejszą niż 5 m,
 - b) z lokalizacją na nie więcej niż 50% powierzchni ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku w obrysie ścian zewnętrznych,
 - c) z rzędną ich najwyższego punktu nie przekraczającą ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacyjnych: nakazuje się odtworzenie pierwotnej kolorystyki oraz okładzin zewnętrznych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacjach budynków;
 - 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki;
 - 4) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);
 - 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 4;
 - 3) ustala się ochronę obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - układu urbanistycznego ulicy Jaworzyńska (Nr Id SRO35253) - zgodnie z § 7 ust. 6;
 - 4) ustala się ochronę budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Jaworzyńskiej 3, ul. Jaworzyńskiej 5, oznaczonych na rysunku planu;
 - 5) dla budynków wymienionych w pkt. 4:
 - a) nakazuje się zachowanie z możliwością przebudowy,
 - b) zakazuje się dobudowy, przekształceń elewacji od strony ulic oraz realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynków,
 - c) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie poprzez nadbudowę, o której mowa w lit. d,
 - d) dopuszcza się adaptację poddaszy na pomieszczenia użytkowe oraz przebudowę dachu, pod warunkiem dostosowania przebudowy do istniejącej bryły budynku,
 - e) nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - f) nakazuje się przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej odtworzenie istniejących wymiarów i podziałów tej stolarki,
 - g) dopuszcza się dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z § 10.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakazuje się realizację obiektów budowlanych w zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych linii metra, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.



8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od 2.KD-D ul. Jaworzyńskiej lub od 2.KD-D ul. Jaworzyńskiej poprzez teren B.2.6.KP;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
10. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem B.2.5.MW:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe - maksymalnie 20% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 3,0, w tym nie więcej niż 2,5 dla zabudowy nadziemnej;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 2,0;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 51%;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 19%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 24 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 5;
 - 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 10° do 25°;
 - 10) nakazuje się zachowanie i realizację stref zieleni komponowanej w rejonach wyznaczonych na rysunku planu;
 - 11) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu;
 - 12) dopuszcza się lokalizację nad ostatnią kondygnacją nadziemną budynków świetlików oraz instalacji budowlanych, w szczególności instalacji wentylacyjnych wraz z ekranami akustycznymi:
 - a) z ich wycofaniem w stosunku do lica elewacji frontowej na głębokość nie mniejszą niż 5 m,
 - b) z lokalizacją na nie więcej niż 50% powierzchni ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku w obrysie ścian zewnętrznych,
 - c) z rzędną ich najwyższego punktu nie przekraczającą ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacyjnych: nakazuje się odtworzenie pierwotnej kolorystyki oraz okładzin zewnętrznych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacjach budynków;
 - 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, bariery, słupki;
 - 4) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);
 - 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 4;



- 3) ustala się ochronę budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Mokotowskiej 7, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) dla budynku wymienionego w pkt. 3:
 - a) nakazuje się zachowanie z możliwością przebudowy,
 - b) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i dobudowy, przekształceń elewacji od strony ulic i od podwórza oraz realizacji zewnętrznej termomodernizacji budynków,
 - c) nakazuje się zachowanie gabarytów budynków, geometrii dachu, układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) nakazuje się przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej odtworzenie istniejących wymiarów i podziałów tej stolarki,
 - e) dopuszcza się dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z § 10.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakazuje się realizację obiektów budowlanych w zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych linii metra, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od ul. Mokotowskiej (droga poza obszarem planu) poprzez teren B.2.1.MW;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
10. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem B.2.6.KP:

1. Ustala się przeznaczenie terenu podstawowe: komunikacja piesza.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
 - 2) nakazuje się zachowanie i realizację stref zieleni komponowanej w rejonach wyznaczonych na rysunku planu;
 - 3) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, bariery, słupki;
 - 2) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);
 - 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 1;
 - 3) ustala się ochronę obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - układu urbanistycznego ulicy Jaworzyńska (Nr Id SRO35253) - zgodnie z § 7 ust. 6.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: realizacja obiektów budowlanych w zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych linii metra, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
8. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.



§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **C.1.U:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu biur, administracji, urzędów, usług kultury, gastronomii, handlu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy:
 - a) 6,0, przy czym dla części nadziemnej nie więcej niż 4,2,
 - b) dla działki budowlanej, na której lokalizowana jest dominanta wysokościowa 9,1, przy czym dla części nadziemnej nie więcej niż 7,2;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 4,0;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 2%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 30,0 m;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość dla dominanty wysokościowej - 60,0 m;
 - 7) ustala się rejon lokalizacji dominanty wysokościowej o maksymalnej powierzchni rzutu w obrysie ścian zewnętrznych - 900 m²;
 - 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 7;
 - 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji dla dominanty wysokościowej - 17;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla 1 kondygnacji nadziemnej (parteru) - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwiesz i podcieni - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 13) ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 0° do 10°;
 - 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2800 m²;
 - 15) ustala się zachowanie pierzei usługowych - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 16) nakazuje się zachowanie strefy zieleni komponowanej w rejonie wskazanym na rysunku planu;
 - 17) ustala się zachowanie garażu podziemnego o maksymalnym zasięgu wskazanym na rysunku planu;
 - 18) dopuszcza się lokalizację nad ostatnią kondygnacją nadziemną budynków świetlików oraz instalacji budowlanych, w szczególności instalacji wentylacyjnych wraz z ekranami akustycznymi:
 - a) z ich wycofaniem w stosunku do lica elewacji frontowej na głębokość nie mniejszą niż 5 m,
 - b) z lokalizacją na nie więcej niż 50% powierzchni ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku w obrysie ścian zewnętrznych,
 - c) z rzędną ich najwyższego punktu nie przekraczającą ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacyjnych: dopuszcza się stosowanie szklanych ścian kurtynowych;
 - 2) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacjach budynków;
 - 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, bariereki, słupki;
 - 4) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);



- 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 1.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zgodnie z § 10.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakazuje się realizację obiektów budowlanych w zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych linii metra, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od ul. Mokotowskiej (droga poza obszarem planu);
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 12 ust. 5.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
10. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KD-Z** ul. L. Waryńskiego:

1. Ustala się przeznaczenie terenu podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wschodnią granicę pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskazuje się powiązania drogi z al. Armii Ludowej poprzez skrzyżowanie wielopoziomowe, poza obszarem planu;
 - 3) ustala się prowadzenie chodnika;
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwiesz i podcieni - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 1%;
 - 6) wskazuje się przebieg korytarza I linii metra wraz ze stacją „Politechnika”;
 - 7) ustala się rejon lokalizacji bezkolizyjnego podziemnego przejścia dla pieszych, zapewniającego wejścia i wyjścia dla I linii metra na południowej głowicy stacji „Politechnika”, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) wskazuje się rejon lokalizacji przystanków autobusowych, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) wskazuje się zejście do garażu podziemnego usytuowanego pod ul. L. Waryńskiego poza obszarem planu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, bariery, słupki;
 - 2) dopuszcza się realizację wiat przystankowych;
 - 3) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);
 - 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 1.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakazuje się sytuowania wolnostojących obiektów, poza wiatami przystankowymi i obiektami związanymi z wejściem i wyjściem wraz z windą ze stacji I linii metra „Politechnika” oraz z zejściem do garażu podziemnego usytuowanego pod ul. Waryńskiego i stacjami roweru miejskiego;



- 2) realizacja obiektów budowlanych w zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych linii metra, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.
8. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KD-D** ul. Jaworzyńska:

1. Ustala się przeznaczenie terenu podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie mniej niż 9,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskazuje się powiązania drogi z ul. Mokotowską poprzez skrzyżowanie poza obszarem planu;
 - 3) dopuszcza się realizację dwóch łączników stanowiących połączenie pomiędzy zabudową na terenach A.4.UK i B.1.UK/U, zlokalizowanych nad terenem drogi publicznej 2.KD-D ul. Jaworzyńska, oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dla łączników;
 - 4) nakazuje się zapewnienie ciągłości przejazdu przez teren drogi 2.KD-D ul. Jaworzyńska poprzez zrealizowane przejazdy bramowe zgodnie z rysunkiem planu o szerokości 10 m i wysokości w świetle minimum 4,5 m, tj. przy zachowaniu skrajni drogi minimum 4,5 m
 - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,3;
 - 6) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,1;
 - 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla łączników - 14,0 m n.p.t.;
 - 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji dla łączników - 2;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla łączników, przy czym linia zabudowy dla łącznika wzdłuż ulicy Mokotowskiej jest wycofana o 50cm od granicy planu - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) ustala się kąt nachylenia połączy dachowej łączników od 0° do 10°;
 - 12) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania w rejonie działki ewidencyjnej nr 114 z obrębem 5-05-06;
 - 13) dopuszcza się obsługę poprzez istniejący zjazd garażu podziemnego zlokalizowanego pod ul. L. Waryńskiego poza obszarem planu;
 - 14) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:
 - 1) nakazuje się stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, bariery, słupki;
 - 2) dopuszcza się realizację nawierzchni posadzek ze szlachetnych materiałów typu: kamień naturalny, wysokiej klasy beton, cegła klinkierowa.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny osi Stanisławowskiej - Stanisławowskie założenie urbanistyczne (KZ-r-OS);
 - 2) ustala się ochronę w ramach strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B) - zgodnie z § 7 ust. 4;
 - 3) ustala się ochronę obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - układu urbanistycznego ulicy Jaworzyńska (Nr Id SRO35253) - zgodnie z § 7 ust. 6;
 - 4) nakazuje się dla łącznika wschodniego realizację poziomych podziałów elewacji nowego budynku od strony ul. Mokotowskiej zgodnie z poziomymi podziałami na elewacji istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego przy ul. Mokotowskiej 13;
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: realizacja obiektów budowlanych w zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych linii metra, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.



8. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu - zgodnie z § 15.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 32. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu stacji metra „Politechnika” uchwalony uchwałą Nr 495/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 28 sierpnia 2000 r.

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

§ 34. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wymaga publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

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

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy