



URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU PLACU ZAWISZY

SPORZĄDZIŁ:
PREZYDENT m. st. WARSZAWY

OPRACOWAŁ:
Zespół **Biura Architektury i Planowania Przestrzennego** w składzie:
Główny projektant planu: **mgr inż. arch. Marta Łukasiewicz**
urbanistyka: **mgr inż. Emilia Żeromska-Słomińska**
ochrona środowiska: **mgr Joanna Rojek**
komunikacja: **mgr inż. Mateusz Wiącek**
ekonomia: **mgr Eliza Dmowska**
infrastruktura techniczna: **mgr inż. Grzegorz Badałow**

Warszawa 2022

UCHWAŁA NR/20.....
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z..... (dzień, miesiąc) 20.. r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu Placu Zawiszy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr LXXIII/2071/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Zawiszy, Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że niniejszy 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. (z późn. zm.¹), uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Zawiszy, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają kolejno:

- 1) od północy: północna granica działki nr 6 obręb 20201 od przedłużenia osi ulicy Spiskiej do północnej granicy działki nr 46 obręb 20201, północna granica działki nr 46 obręb 20201, północna granica działki nr 1 obręb 20101, północna granica działki nr 2/2 obręb 20101 do przecięcia z północną granicą działki nr 19/4 obręb 60109;
- 2) od wschodu: linia prosta łącząca narożnik przecięcia północnej granicy działki nr 2/2 obręb 20101 oraz północnej granicy działki nr 19/4 obręb 60109 z północno – zachodnim narożnikiem działki nr 2/1 obręb 20101, zachodnia granica działki nr 2/1 obręb 20101;

¹ Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy zostały wprowadzone uchwałą Nr L/1521/ 2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010 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 01.03.2018 r., uchwałą Nr LIII/1611/ 2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.08.2021 r.

- 3) od południowego – wschodu: południowa granica działki nr 2/2 obręb 20101, południowa granica działki nr 1 obręb 20101, północna granica działki nr 29 obręb 20202, zachodnia granica działki nr 29 obręb 20202 do osi ulicy Niemcewicza;
- 4) od południa: oś ulicy Niemcewicza do przecięcia z osią ulicy Spiskiej;
- 5) od południowego – zachodu: oś ulicy Spiskiej i jej przedłużenie do północnej granicy działki nr 6 obręb 20201.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej.

§ 2. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 16) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 3. Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) akcencie przestrzennym – należy przez to rozumieć element taki jak rzeźba, instalacja artystyczna lub pomnik, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, który swoją formą i gabarytami podkreśla rangę przestrzeni publicznej;
- 2) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, wyróżniające się spośród otoczenia wysokością;
- 3) elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy takie jak: wiaty przystankowe, latarnie, ławki, stojaki rowerowe, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.;
- 4) historycznych: układzie otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałach stolarki, jednolitej kolorystyce okien, podziale i sposobie wykończenia elewacji, detalu architektonicznym, materiałach, kolorystyce oraz innych elementach obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć oryginalne: układ otworów okiennych i drzwiowych, wielkość i podziały stolarki, jednolitą kolorystykę okien, podziały i sposób wykończenia elewacji, detalu architektoniczny, materiały, kolorystykę oraz inne elementy obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu, zachowane w miejscu lub możliwe do ustalenia na podstawie archiwalnej dokumentacji technicznej lub innych źródeł historycznych;
- 5) nadwieszeniu – należy przez to rozumieć fragment budynku wysunięty przed ścianę zewnętrzną jego parteru, stanowiący część wyżej położonych kondygnacji;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wewnątrz których możliwa jest budowa budynków, z zastrzeżeniem pkt 7 oraz § 10 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla nadwieszzeń - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wewnątrz których możliwa jest realizacja nadwieszzeń wysuniętych poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 8) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie ścian zewnętrznych budynków, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 pkt 1 i 3;
- 9) powierzchni utwardzonej – należy przez to rozumieć powierzchnię niezapewniającą naturalnej wegetacji roślin, ograniczającą lub niepozwalającą na infiltrację wód opadowych i roztopowych do ziemi, w szczególności zajęta przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności nawierzchnie: dojeżdż, chodników, ścieżek, powiązań rowerowych, placów, dojazdów, parkingów, schodów, świetlików, itp.;
- 10) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej jest przeważający tzn. stanowi nie mniej niż 80 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na niej lokalizowanych;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie, możliwe do zrealizowania, przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie więcej niż 20 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na niej lokalizowanych;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolno stojących lub lokalach użytkowych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 14) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, niezwiązanych z całodobowym pobytem ludzi obiektów ochrony zdrowia, niezwiązanych z całodobowym pobytem ludzi domów opieki społecznej lub placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 15) wykuszu – należy przez to rozumieć fragment budynku zawierający część pomieszczenia wysuniętą przed jego ścianę zewnętrzną, nadwieszony powyżej parteru na wysokości jednej lub kilku kondygnacji, przy czym dla nowej zabudowy powierzchnia zewnętrznej płaszczyzny wszystkich wykuszy na ścianie budynku nie może przekroczyć 20% powierzchni tej ściany;

- 16) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego;
- 17) zwartej pierzei – należy przez to rozumieć ciąg zewnętrznych ścian budynków sytuowanych ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w granicach sąsiednich działek budowlanych, połączonych w płaszczyźnie zewnętrznej, zajmujących całą szerokość frontu działki budowlanej.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszień;
- 7) strefy maksymalnych wysokości zabudowy wraz z oznaczeniem literowym i cyfrowym stref;
- 8) strefy możliwej lokalizacji dominanty wysokościowej wraz z maksymalnymi wysokościami dominanty i oznaczeniem literowym i cyfrowym stref;
- 9) strefy nawierzchni wymagających szczególnego opracowania;
- 10) elewacje wymagające szczególnego opracowania;
- 11) rejony usług w parterach budynków;
- 12) przejścia lub przejazdy bramowe;
- 13) historyczna oś ulicy Grójeckiej;
- 14) oś wielkoprzestrzennego założenia urbanistycznego;
- 15) granice obszarów wymagających przekształceń istniejącej zabudowy osiedli modernistycznych;
- 16) drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- 17) rejony rzędów drzew;
- 18) strefy zieleni;
- 19) strefy zieleni na stropodachach;
- 20) zieleń na elewacjach;
- 21) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną w planie;
- 22) obiekty objęte ochroną w planie;
- 23) granice strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E;
- 24) granice strefy ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego wraz z osią widokową KZ-L;
- 25) granica strefy ochronnej w odległości 10,0 m od granic terenu zamkniętego kolejowego stanowiących granice obszaru kolejowego;
- 26) wymiary w metrach.

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

§ 5. 1. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi:

- 1) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 3) U – usługi;
- 4) UA(U) – usługi administracji z dopuszczeniem usług;
- 5) UO – usługi oświaty;
- 6) UP(U) – usługi publiczne z dopuszczeniem usług;
- 7) UP – usługi publiczne;
- 8) IE(U) – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka z dopuszczeniem usług;
- 9) KPP-ZP – place publiczne i zieleń urządzona - parki;
- 10) KP – ciągi piesze;
- 11) KDW – drogi wewnętrzne;
- 12) KD-GP – drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 13) KD-G – drogi publiczne klasy głównej;
- 14) KD-Z – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 15) KD-L – drogi publiczne klasy lokalnej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) ustala się zabudowę usługową w rejonie Al. Jerozolimskich i ul. Grójeckiej, stanowiącą element zagospodarowania placu Zawiszy;
- 2) ustala się plac publiczny i zieleń urządzoną – park, teren oznaczony symbolem 3.KPP-ZP, w śladzie historycznego przebiegu ul. Grójeckiej;
- 3) dopuszcza się na terenach 2.UP(U) i 3.KPP-ZP lokalizację akcentów przestrzennych symbolizujących dawne Rogatki Jerozolimskie;
- 4) ustala się zmianę przebiegu ul. Grójeckiej w kierunku Al. Jerozolimskich;
- 5) wskazuje się na rysunku planu istniejące bezkolizyjne powiązanie piesze nad terenami kolejowymi jako powiązanie zewnętrzne obszaru planu z dzielnicą Wola m.st. Warszawy oraz stacją Warszawa Główna.

2. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) strefy nawierzchni wymagających szczególnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu, w których:
 - a) ustala się spójne zagospodarowanie przestrzeni w ramach danego terenu m.in. poprzez stosowanie jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, spójnych wzorów, materiałów i kolorystyki posadzki,

- b) ustala się na nieutwardzonych częściach nawierzchni realizację komponowanych układów zieleni z wykorzystaniem drzew, krzewów, roślin zielnych, w tym powierzchni trawiastych, o składzie gatunkowym dostosowanym do lokalnych warunków siedliskowych,
 - c) ustala się w terenach 1.U, 3.KPP-ZP oraz w terenach dróg publicznych 1.KD-GP ciągu ulic: Towarowa - Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójeckiej, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni, na powierzchniach służących do ruchu pieszego, stosowanie nawierzchni z materiałów o wysokim standardzie jakościowym, czyli o długotrwałej odporności na proces starzenia, odpornych na uszkodzenia lub zniszczenie na skutek działania czynników mechanicznych i atmosferycznych, układanych w sposób podkreślający eksponowany charakter przestrzeni,
 - d) dopuszcza się realizację akcentów przestrzennych oraz elementów wodnych takich jak: fontanny, zbiorniki oraz wodotryski;
- 2) granice obszarów wymagających przekształceń istniejącej zabudowy osiedli modernistycznych zgodnie z rysunkiem planu, w których:
- a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków w zasięgu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z zachowaniem wolnostojącego usytuowania budynków;
 - b) ustala się strefy zieleni w celu zachowania dużego udziału i rewaloryzacji roślinności towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
 - c) ustala się realizację spójnych dla całego osiedla rozwiązań przestrzennych, polegających m.in. na stosowaniu jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, wzorów i materiałów posadzek.

3. Ustala się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania:

- 1) dla przestrzeni publicznych zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1;
- 2) dla budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie kolorystyki i materiałów obiektów budowlanych:

- 1) ustala się elewacje wymagające szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
 - a) ustala się stosowanie jednego lub kilku materiałów takich jak: beton architektoniczny, szkło, aluminium, tytan, cynk, kamień naturalny, cegła lub drewno, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) dopuszcza się realizację elewacji w formie ogrodów wertykalnych;
- 2) na pozostałych powierzchniach:
 - a) ustala się na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego stosowanie kolorów o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy,

- b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów, wyłącznie na fragmentach ścian nieprzekraczających 10% powierzchni wszystkich elewacji budynku.

5. Na całym obszarze planu dopuszcza się sytuowanie elementów wyposażenia powtarzalnego, przy czym:

- 1) ustala się ich wysokość wynoszącą nie więcej niż 3,0 m, z wyłączeniem latarni ulicznych;
- 2) ustala się ich lokalizowanie w taki sposób, aby nie kolidowały z ruchem pieszym i rowerowym, w szczególności przemieszczaniem się osób o ograniczonej mobilności lub percepcji.

6. Ustala się, że cały obszar planu stanowi zabudowę śródmiejską, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

7. Na całym obszarze planu zakazuje się sytuowania wolnostojących garaży nadziemnych i wolnostojących obiektów gospodarczych, z wyłączeniem zadaszonych ostion lub pomieszczeń, przeznaczonych na śmietniki.

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

1. Ustala się drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych zgodnie z rysunkiem planu, dla których:

- 1) ustala się ochronę;
- 2) zakazuje się utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzewa tj. w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego;
- 3) zakazuje się prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy.

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

- 1) nakazuje się ochronę, uzupełnianie lub nasadzenie grup drzew i krzewów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się przesadzenia lub wymianę istniejących drzew i krzewów;
- 3) ustala się nieprzekraczalny udział 30% powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni na działce budowlanej, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się realizację akcentów przestrzennych.

3. Ustala się strefy zieleni na stropodachach zgodnie z rysunkiem planu, dla których:

- 1) ustala się nasadzenia roślinności z wykorzystaniem traw, bylin, krzewów oraz drzew;
- 2) dopuszcza się maksymalnie 30 % udziału powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni na stropodachu;
- 3) ustala się realizację stropodachu użytkowego na co najmniej 50 % powierzchni wszystkich stref zieleni na stropodachu w ramach budynku.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach - w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, np. takim jak przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd;
- 3) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew - w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;
- 5) ustala się na terenach 13.UO, 14.UA(U), 15.UP(U), 6.2.KD-L ul. Niemcewicza, nasadzenia rzędów drzew w kompozycjach podkreślających oś wielkoprzestrzennego założenia urbanistycznego.

5. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

6. Nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW i MW/U jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 2) dla terenu 13.UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenach 9.UP, 15.UP(U), 16.UP(U) i 24.UP nakazuje się zapewnienie – na fragmentach tych terenów przeznaczonych pod te funkcje – standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dla nowej zabudowy lokalizowanej bezpośrednio wzdłuż dróg publicznych: ul. Raszyńskiej 1.KD-GP, ul. Grójeckiej 2.KD-G, Al. Jerozolimskich 3.2.KD-Z, nakazuje się realizację w sposób uwzględniający uciążliwość tych dróg poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i konstrukcyjno-budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku przebudowy lub budowy dróg lub torowisk nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań polegających np. na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu lub uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej, zmianie organizacji ruchu.

7. W zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu:

- 1) ustala się, zgodnie z ust. 3, strefy zieleni na stropodachach;
- 2) nakazuje się, w granicach terenu 3.KPP-ZP oraz w granicach stref zieleni na terenach: 13.UO, 21.KP, 26.MW, 27.MW/U, 28.MW, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni, 5.KD-L ul. Daleka, 6.1.KD-L ul. Spiska, stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych oraz innych rozwiązań terenowych służących retencji i infiltracji wód opadowych takich jak np.: ogrody deszczowe, niecki bioretencyjne, rowy infiltracyjne;
- 3) dopuszcza się, na całym obszarze planu, z zastrzeżeniem pkt 2, stosowanie powierzchniowych lub podpowierzchniowych rozwiązań sprzyjających infiltracji lub retencji wód opadowych, w tym: nawierzchni przepuszczalnych, ogrodów deszczowych, pasaży roślinnych, rowów chłonnych, podziemnych zbiorników retencyjnych szczelnych, komór drenażowych, skrzynek korzeniowych, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi.

8. Zakazuje się dla całego obszaru planu:

- 1) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) przetwarzania lub magazynowania odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania przez ich wytwórcę.

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

1. Wskazuje się na rysunku planu obiekty wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków:

- 1) Fabrykę Filcu i Kapeluszy „Kriegel, Wurfel i S-ka” przy ul. Tarczyńskiej 8 wraz z terenem działki, wpisane pod nr A-1495 decyzją z dnia 05.01.1991 r., zlokalizowane na terenie 4.U;
- 2) przystanek kolejowy Warszawa Ochota przy Al. Jerozolimskich 58, wpisany pod nr A-1593 decyzją z dnia 24.07.2020 r., zlokalizowany częściowo w obszarze planu na terenie 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni.

2. Obejmuje się ochroną, zgodnie z przepisami szczegółowymi, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i oznacza się je na rysunku planu jako obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną w planie:

- 1) kamienica przy ul. Spiskiej 16, karta adresowa nr OCH05452, zlokalizowana na terenie 24.UP;
- 2) kamienica przy ul. Spiskiej 14, karta adresowa nr OCH05453, zlokalizowana na terenie 23.MW/U;
- 3) kamienica przy ul. Spiskiej 12, karta adresowa nr OCH05454, zlokalizowana na terenie 23.MW/U;
- 4) kamienica przy ul. Spiskiej 10, karta adresowa nr OCH05455, zlokalizowany na terenach 23.MW/U;
- 5) kamienica przy ul. Spiskiej 8, karta adresowa nr OCH05456, zlokalizowana na terenie 23.MW/U;

- 6) kamienica przy ul. Spiskiej 6, karta adresowa nr OCH05457, zlokalizowana na terenie 23.MW/U;
- 7) kamienica przy ul. Grójeckiej 20b, karta adresowa nr OCH05243, zlokalizowana na terenie 23.MW/U;
- 8) kamienica przy ul. Grójeckiej 20c, karta adresowa nr OCH05244, zlokalizowana na terenie 23.MW/U;
- 9) kamienica przy ul. Tarczyńskiej 1, karta adresowa nr OCH05560, zlokalizowana na terenie 8.MW/U;
- 10) kamienica przy ul. Tarczyńskiej 3/3a, karta adresowa nr OCH05561, zlokalizowana na terenie 8.MW/U;
- 11) kamienica przy ul. Tarczyńskiej 11, karta adresowa nr OCH05144, zlokalizowana na terenie 8.MW/U;
- 12) kamienica przy ul. Tarczyńskiej 12, karta adresowa nr OCH05562, zlokalizowana na terenie 6.MW/U;
- 13) kamienica przy ul. Raszyńskiej 12, karta adresowa nr OCH05543, zlokalizowana na terenie 8.MW/U;
- 14) kamienica przy ul. Raszyńskiej 14, karta adresowa nr OCH05544, zlokalizowana na terenie 8.MW/U;
- 15) zespół dwóch szkół powszechnych – budynek główny przy ul. Raszyńskiej 22, karta adresowa nr OCH05220, zlokalizowany na terenie 13.UO;
- 16) zespół dwóch szkół powszechnych – budynek mieszkalny przy ul. Raszyńskiej 22a, karta adresowa nr OCH05692, zlokalizowany na terenie 13.UO;
- 17) Zakład Wodociągów Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji przy ul. J.U. Niemcewicza 4/6, karta adresowa nr OCH05227, zlokalizowany na terenie 14.UA(U);
- 18) kamienica przy ul. Tarczyńskiej 22, karta adresowa nr OCH05563, zlokalizowana na terenie 20.MW/U;
- 19) dom przy ul. Tarczyńskiej 27, karta adresowa nr OCH05564, zlokalizowany na terenie 15.UP(U);
- 20) dom przy ul. Grójeckiej 17, karta adresowa nr OCH05773, zlokalizowany na terenie 19.UA(U);
- 21) budynek administracyjny przy ul. Grójeckiej 17a, karta adresowa nr OCH05774, zlokalizowany na terenie 19.UA(U);
- 22) budynek przy ul. Grójeckiej 19/25, karta adresowa nr OCH34185, zlokalizowany na terenie 22.MW/U;
- 23) przystanek kolejowy Warszawa Ochota (fragment poza granicami obiektu wpisanego do rejestru zabytków), Al. Jerozolimskie 58 - karta adresowa nr WOL20359 - fragment zlokalizowany na terenie 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni (pozostała część poza obszarem planu).

3. Obejmuje się ochroną, zgodnie z przepisami szczegółowymi, następujące obiekty i oznacza się je na rysunku planu jako obiekty objęte ochroną w planie:

- 1) budynek przy ul. Grójeckiej 18/20 zlokalizowany na terenie 23.MW/U;
- 2) budynek przy ul. Grójeckiej 26 zlokalizowany na terenie 23.MW/U.

4. Ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E zgodnie z rysunkiem planu, dla której:

- 1) ustala się zachowanie kompozycji urbanistycznej kwartałów zabudowy w zakresie rozplanowania budynków;
- 2) ustala się zachowanie i uzupełnienie zwartej tkanki zabudowy kamienic zlokalizowanych pomiędzy ulicami Tarczyńską i Raszyńską;
- 3) ustala się nawiązanie formą, gabarytami w tym wysokością, nowej zabudowy, do istniejącej zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów.

5. Ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego wraz z osią widokową KZ-L zgodnie z rysunkiem planu, dla której:

- 1) ustala się realizację stref nawierzchni wymagających szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi i szczegółowymi;
- 2) ustala się lokalizowanie elementów wyposażenia powtarzalnego lub akcentów przestrzennych w sposób podkreślający powiązania widokowe.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

- 1) placu publicznego i zieleni urządzonej – parku 3.KPP-ZP;
- 2) ciągu pieszego 21.KP;
- 3) dróg wewnętrznych: 10.KDW, 25.KDW, 29.KDW;
- 4) dróg publicznych: 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa - Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójecka, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni, 4.1.KD-L ul. Tarczyńska – odcinek północny, 4.2.KD-L ul. Tarczyńska – odcinek południowy, 5.KD-L ul. Daleka, 6.1.KD-L ul. Spiska, 6.2.KD-L ul. Niemcewicza.

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

- 1) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) na powierzchniach służących do ruchu pieszego nakazuje się stosowanie nawierzchni równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustala się zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów:

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

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

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

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane i nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, w tym bezpośrednio przy granicy działki.

3. Dla budynków sytuowanych zgodnie z:

- 1) obowiązującymi liniami zabudowy:
 - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 2,0 m takich elementów jak: balkony, wykusze, elementy termomodernizacji, windy, schody, podesty, daszki, pochylnie,
 - b) dopuszcza się wycofanie w stosunku do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy, o nie więcej niż 3,0 m:
 - w pierwszej kondygnacji, w miejscach gdzie wyznaczono usługi w parterach budynków,
 - powyżej pierwszej kondygnacji, na odcinkach długości ściany, których suma nie przekracza $\frac{1}{3}$ długości tej ściany,
 - c) dopuszczenie, o którym mowa w lit. b nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) o nie więcej niż 2,0 m takich elementów jak: balkony, wykusze, elementy termomodernizacji, windy, schody, podesty, daszki, pochylnie,
 - b) na terenie 2.UP(U) nadwieszń zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla nadwieszń;
- 3) elementy, o których mowa w pkt 1 lit. a i w pkt 2 lit. a nie mogą przekroczyć:
 - a) granic obszaru planu,
 - b) linii rozgraniczających terenów, z wyjątkiem terenów 3.KPP-ZP, 2.KD-G ul. Grójeckiej, 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny, 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy, 5.KD-L ul. Dalekiej, 6.1.KD-L ul. Spiskiej, 6.2.KD-L ul. Niemcewicza.

4. W przypadku istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy i z ustaleniami planu, dopuszcza się ich zachowanie z prawem do remontu i bieżącej konserwacji, zgodnie z ustaleniami planu.

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

§ 11. 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: 300,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniej niż 60° i nie więcej niż 120°.

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

3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1. W zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice terenu zamkniętego kolejowego stanowiące granice obszaru kolejowego, położonego poza obszarem planu;
- 2) ustala się granicę strefy ochronnej w odległości 10,0 m od granic terenu zamkniętego kolejowego stanowiących granice obszaru kolejowego, na terenach: 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa - Raszyńska, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni i 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia oraz odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ochronnej w odległości 20,0 m od granic terenu zamkniętego kolejowego stanowiących granice obszaru kolejowego, w zasięgu której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

2. Wskazuje się na rysunku planu rejony występowania gruntów słabonośnych, w których, przy realizacji nowej zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

3. W zakresie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, związanych z koniecznością zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w szczególności w celu zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczych urządzeń naziemnych:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów wyższych niż 200 m n.p.m. na terenach: 13.UO, 14.UA(U), 15.UP(U), 6.2.KD-L ul. Niemcewicza, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów wyższych niż 210 m n.p.m. na terenach: 8.MW/U, 9.UP, 10.KDW, 11.MW/U, 12.MW/U, 16.UP(U), 17.U, 18.IE(U), 4.2.KD-L ul. Tarczyńska – odcinek południowy, 5.KD-L ul. Daleka, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów wyższych niż 410 m n.p.m. na terenach: 1.U, 2.UP(U), 3.KPP-ZP, 4.U, 5.U, 6.MW/U, 7.MW/U, 19.UA(U), 20.MW/U, 21.KP, 22.MW/U, 23.MW/U, 24.UP, 25.KDW, 26.MW, 27.MW/U, 28.MW, 29.KDW, 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa - Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójecka, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni, 4.1.KD-L ul. Tarczyńska – odcinek północny, 6.1.KD-L ul. Spiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) przy czym na terenach wymienionych w pkt 1, 2 i 3 dla obiektów budowlanych obowiązują maksymalne wysokości zabudowy określone w przepisach szczegółowych;
- 5) dla obiektów uznanych według przepisów odrębnych za przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa.

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

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej tereny dróg:
 - a) 1.KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego – ciąg ulic: Towarowa – Raszyńska,
 - b) 2.KD-G – klasy głównej – ul. Grójecka,
 - c) 3.1.KD-Z – klasy zbiorczej – Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni,
 - d) 3.2.KD-Z – klasy zbiorczej – Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni,
 - e) 4.1.KD-L – klasy lokalnej – ul. Tarczyńska – odcinek północny,
 - f) 4.2.KD-L – klasy lokalnej – ul. Tarczyńska – odcinek południowy,
 - g) 5.KD-L – klasy lokalnej – ul. Daleka,
 - h) 6.1.KD-L – klasy lokalnej – ul. Spiska,
 - i) 6.2.KD-L – klasy lokalnej – ul. J. U. Niemcewicza;
- 2) ustala się linię rozgraniczającą, stanowiącą zachodnią granicę pasa drogowego ul. Raszyńskiej, na odcinku między drogą 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa - Raszyńska a południowo-wschodnią granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) ustala się, że drogi 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa - Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójecka, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni, są elementami podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta;
- 4) ustala się, że powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym zapewniają drogi: 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa - Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójecka, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni, 4.1.KD-L ul. Tarczyńska – odcinek północny, 5.KD-L ul. Daleka, 6.2.KD-L ul. Niemcewiczka.

2. W zakresie ruchu rowerowego:

- 1) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach dróg: 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa - Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójecka, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dodatkowych powiązań rowerowych w terenach innych niż wymienione w pkt 1.

3. W zakresie transportu zbiorowego:

- 1) dopuszcza się prowadzenie komunikacji tramwajowej w terenach: 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa - Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójecka, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni oraz 3.KPP-ZP;
- 2) dopuszcza się obsługę obszaru planu komunikacją autobusową.

4. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację miejsc do parkowania, w granicach działek budowlanych objętych daną inwestycją, dla poszczególnych obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych lub nadbudowywanych, o ile rozbudowa lub nadbudowa prowadzi do powstania nowego lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - nie mniej niż 0,7 i nie więcej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - nie mniej niż 1 i nie więcej niż 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej dla biur i administracji publicznej,
 - nie mniej niż 1 i nie więcej niż 3 miejsca na placówkę dla przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech,
 - nie mniej niż 2 i nie więcej niż 15 miejsc na placówkę dla szkół podstawowych i średnich,
 - nie mniej niż 1 i nie więcej niż 5 miejsc na placówkę dla szkół pomaturalnych i wyższych,
 - nie mniej niż 2 miejsca dla zabudowy infrastruktury technicznej,
 - nie mniej niż 1 i nie więcej niż 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej dla handlu i pozostałych, niewymienionych powyżej, usług,

- b) dla rowerów:
- nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - nie mniej niż 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej dla biur i administracji publicznej,
 - nie mniej niż 5 miejsc na placówkę dla przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech,
 - nie mniej niż 20 miejsc na placówkę dla szkół podstawowych i średnich,
 - nie mniej niż 5 miejsc na placówkę dla szkół pomaturalnych i wyższych,
 - nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej dla handlu i pozostałych, niewymienionych powyżej, usług;
- 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na całym obszarze planu.

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

1. Dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych.

2. Ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz placu publicznego i zieleni urządzonej - parku.

3. Przy braku możliwości prowadzenia przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, niewymienionych w ust. 2, każdorazowo w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami planu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z ustaleniami planu.

5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasilaniu zabudowy na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach określonych ustaleniami niniejszej uchwały.

6. Dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną jako wolnostojących obiektów budowlanych lub urządzeń umieszczanych na elewacjach budynków, w latarniach, w meblach ulicznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci wodociągowych – DN 80;
- 3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę ujęć wód podziemnych na potrzeby obiektów służby zdrowia oraz ogólnodostępnych punktów czerpalnych, jako awaryjnego źródła zaopatrzenia ludności w wodę.

8. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 150, a dla kanałów tłocznych – DN 50.

9. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej lub obiektów małej retencji;
- 2) dla istniejących obiektów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej;
- 4) w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z działki lub obiektu budowlanego do ziemi, dopuszcza się ich odprowadzenie do wykonanego do tego celu zbiornika retencyjnego i wykorzystania ich w ramach nieruchomości, lub do obiektów małej retencji, lub do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe;
- 5) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej – DN 300;
- 6) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych lub roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, a także innych urządzeniach retencyjnych i elementach błękitno-zielonej infrastruktury, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne;
- 8) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) ustala się minimalne parametry gazociągów - DN 20;

- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.

11. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła energii będą wykorzystywały urządzenia kogeneracyjne lub odnawialne źródła energii wykorzystujące wyłącznie energię promieniowania słonecznego, wiatrową lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 4) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 5) ustala się sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych, jako stacji wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych.

12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

13. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

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

14. W zakresie gospodarowania odpadami nakazuje się zapewnienie miejsc, służących do czasowego magazynowania odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych na terenach 2.UP(U), 3.KPP-ZP, 13.UO, realizowanych w związku z urządzeniem lub obsługą: sezonowych wystaw, występów artystycznych, zawodów sportowych;
- 2) sezonowych ogródków gastronomicznych przy lokalach gastronomicznych.

§ 16. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego, dla wszystkich terenów objętych planem ustala się na 30%.

§ 17.1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające terenów: KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, pod wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) linie rozgraniczające terenów UP(U), oraz terenu 9.UP, pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, niezwiązanych z całodobowym pobytem ludzi obiektów ochrony zdrowia, niezwiązanych z całodobowym pobytem ludzi domów opieki społecznej lub placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech;
- 3) linie rozgraniczające terenu 19.UA(U) pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji;
- 4) linie rozgraniczające terenu UO pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla szkół publicznych;
- 5) linie rozgraniczające terenu KP pod wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi pieszce, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę;
- 6) linie rozgraniczające terenu KPP-ZP pod wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe place i parki, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenu 24.UP jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: przedszkoli, placówek

opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, niezwiązanych z całodobowym pobytem ludzi
obiektów ochrony zdrowia, niezwiązanych z całodobowym pobytem ludzi domów opieki społecznej lub
placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.U**:

1. Ustala się przeznaczenie – usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 11.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 18,0, w tym dla części nadziemnej - 16,7,
 - b) minimalną - 5,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 58 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu strefami maksymalnych wysokości zabudowy:
 - a) dla strefy A24 – do 24,0 m,
 - b) dla strefy B28 – do 28,0 m,
 - c) dla strefy C36 – do 36,0 m,
 - d) dla strefy D55 – do 55,0 m,
 - e) dla strefy E74 – do 74,0 m,
 - f) dla strefy F89 – do 89,0 m;
- 5) ustala się strefy możliwej lokalizacji dominanty wysokościowej, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których dopuszcza się realizację dominanty, przy czym strefy ustalają maksymalny zasięg dominanty i maksymalną wysokość dominanty:
 - a) dla strefy G108 – do 108,0 m,
 - b) dla strefy H116 – do 116,0 m,
 - c) dla strefy I127 – do 127,0 m,
 - d) dla strefy J130 – do 130,0 m, z zastrzeżeniem pkt 15 lit. a;
- 6) ustala się stopniowe kształtowanie wysokości zabudowy od strony terenu 3.KPP-ZP, w układzie: pierwszy stopień - podstawa do 36,0 m, drugi stopień - część pośrednia do 89,0 m, trzeci stopień - w przypadku lokalizacji dominanty wysokościowej - do 130,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 7) ustala się elewacje wymagające szczególnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
 - a) ustala się, z zastrzeżeniem lit. b, stosowanie materiałów zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 1,

- b) dopuszcza się stosowanie szkła lub innego materiału zapewniającego relacje widokowe między wnętrzem a zewnątrz budynku, o naturalnym zabarwieniu z wykluczeniem ciemnych kontrastowych barw, na powierzchni nie większej niż 65 % powierzchni każdej ściany;
- 8) ustala się pionowy podział elewacji zlokalizowanych od strony terenu 3.KPP-ZP oraz od strony Al. Jerozolimskich, poprzez stopniowe wycofanie ich płaszczyzny na całej wysokości, przy czym szerokość wycofania płaszczyzny nie może być większa niż 19,0 m;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 11) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się lokalizację usług z zakresu handlu, kultury, gastronomii lub rzemiosła, w lokalach użytkowych z wejściami realizowanymi od strony terenów: 3.KPP-ZP, 2.KD-G ul. Grójeckiej, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskich – odcinek zachodni, 2.UP(U);
- 12) ustala się główne wejścia do budynków od strony terenów: 3.KPP-ZP, 2.KD-G ul. Grójeckiej, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskich – odcinek zachodni, 2.UP(U);
- 13) dla strefy nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3600,0 m²;
- 15) dopuszcza się na stropie ostatniej kondygnacji nadziemnej w strefie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy dla dominanty wysokościowej do 130,0 m, tj. strefie J130, o której mowa w ust. 2 pkt 5 lit d, lokalizowanie instalacji budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym:
 - a) ich wysokość, wraz z elementami przesłaniającymi, nie może przekroczyć 8,0 m od stropu ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - b) ustala się ich wkomponowanie w bryłę budynku poprzez zastosowanie elementów przesłaniających, zlicowanych z elewacją budynku, o formie spójnej z architekturą budynku;
- 16) dopuszcza się realizację podziemnego połączenia komunikacyjnego, służącego obsłudze komunikacyjnej terenu 1.U, w formie tunelu prowadzącego ruch kołowy, dostępnego z jezdni serwisowej o parametrach drogi klasy dojazdowej zlokalizowanej w terenie 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskich – odcinek zachodni.

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

- 1) dla stref zieleni na stropodachach obowiązuje § 7 ust. 3;
- 2) ustala się zieleni na elewacjach, zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala się na powierzchni obejmującej wysokość co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą kondygnacji realizację roślinności na elewacji.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 2.KD-G ul. Grójeckiej lub od drogi 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskich – odcinek zachodni;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§19. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.UP(U)**:

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi publiczne z wykluczeniem: szkół publicznych, przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, domów opieki społecznej, placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech;
- 2) dopuszczalne - usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła lub biur, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 8.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania fauny przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 7,0, w tym dla części nadziemnej – 5,0,
 - b) minimalną - 1,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 72 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami maksymalnych wysokości zabudowy:
 - a) dla strefy K15 - 15,0 m,
 - b) dla strefy L25 - 25,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszonych zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się lokalizację lokali użytkowych z wejściami realizowanymi od strony terenów: 3.KPP-ZP, 1.U, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskich – odcinek zachodni;
- 9) dopuszcza się lokalizację akcentu przestrzennego w formie wyróżniającego się fragmentu budynku lub detalu na elewacji budynku, symbolizującego wraz z akcentem przestrzennym na terenie 3.KPP-ZP, dawne Rogatki Jerozolimskie;
- 10) ustala się elewacje wymagające szczególnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się zastosowanie wyróżniających się rozwiązań architektonicznych i plastycznych oraz materiałów zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 1;

- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m²;
- 12) dopuszcza się, na stropie ostatniej kondygnacji nadziemnej budynków, lokalizowanie instalacji budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym instalacji wentylacyjnych, przy czym:
 - a) ich najwyższy punkt, wraz z elementami przesłaniającymi, nie może przekroczyć ustalonej w ust. 2 pkt 4 maksymalnej wysokości zabudowy,
 - b) ustala się ich wycofanie w stosunku do ścian zewnętrznych budynku na głębokość nie mniejszą niż 3,0 m,
 - c) ustala się ich wkomponowanie w bryłę budynku poprzez zastosowanie elementów przesłaniających o formie spójnej z architekturą budynku;
- 13) dopuszcza się realizację podziemnego połączenia komunikacyjnego, służącego obsłudze komunikacyjnej terenu 2.UP(U), w formie tunelu prowadzącego ruch kołowy, dostępnego z jezdni serwisowej o parametrach drogi klasy dojazdowej zlokalizowanej w terenie 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskich – odcinek zachodni.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu - dla stref zieleni na stropodachach obowiązuje § 7 ust. 3.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 2.KD-G ul. Grójeckiej poprzez teren 3.KPP-ZP lub od drogi 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskich – odcinek zachodni;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

6. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 2.

§20. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.KPP-ZP**:

1. Ustala się przeznaczenie - plac publiczny i zieleni urządzona – park.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację placu publicznego miejskiego z zielenią urządzoną w formie parku;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60 %;
- 3) ustala się strefę nawierzchni wymagającą szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 2 pkt 1, przy czym ustala się jej przystosowanie do obsługi komunikacyjnej terenu 4.U zgodnie z zasadami obsługi ustalonymi dla tego terenu;

- 4) dopuszcza się lokalizację akcentu przestrzennego w formie rzeźby, pomnika, instalacji artystycznej lub pawilonu parkowego, o maksymalnej wysokości 5,0 m i maksymalnej powierzchni 75,0 m², symbolizującego wraz z akcentem przestrzennym na terenie 2.UP(U), dawne Rogatki Jerozolimskie;
- 5) ustala się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu, w szczególności: zieleni, ławek, oświetlenia, elementów wodnych, w kompozycjach podkreślających historyczną oś ulicy Grójeckiej oznaczoną na rysunki planu, z zachowaniem powiązań widokowych w kierunku placu Zawiszy;
- 6) ustala się, przy prowadzeniu komunikacji tramwajowej, obsadzenie torowiska tramwajowego roślinnością, z wyjątkiem miejsc wymagających powierzchni utwardzonej ze względów technicznych.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 2.KD-G ul. Grójeckiej;
- 2) dopuszcza się obsługę techniczną terenu od drogi 1.KD-GP ciągu ulic: Towarowa - Raszyńska.

6. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 6.

§21. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.U**:

1. Ustala się przeznaczenie – usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 5,9, w tym dla części nadziemnej – 4,9,
 - b) minimalną - 2,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 88 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 40°;

- 8) ustala się zwartą pierzeję wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony terenu 3.KPP-ZP i od strony drogi 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny;
- 9) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii lub rzemiosła, w lokalach użytkowych z wejściami realizowanymi od strony terenów: 3.KPP-ZP, 1.KD-GP ciągu ulic Towarowa-Raszyńska;
- 10) ustala się zachowanie przejścia lub przejazdu bramowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) ustala się elewacje wymagające szczególnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się zastosowanie wyróżniających się rozwiązań architektonicznych i plastycznych oraz materiałów zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 1;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m².

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - wskazuje się na rysunku planu obiekt wraz z terenem działki, wpisane do rejestru zabytków, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 1.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny lub od drogi 2.KD-G ul. Grójeckiej poprzez teren 3.KPP-ZP;
- 2) dopuszcza się obsługę techniczną terenu od drogi 1.KD-GP ciągu ulic: Towarowa - Raszyńska;
- 3) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§22. Dla terenu oznaczonego symbolem **5.U**:

1. Ustala się przeznaczenie - usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 7,0, w tym dla części nadziemnej - 5,0,
 - b) minimalną - 2,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 70 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się zwartą pierzeję wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony terenu 3.KPP-ZP i od strony drogi 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny;
- 9) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii lub rzemiosła, w lokalach użytkowych z wejściami realizowanymi od strony terenu 3.KPP-ZP;
- 10) ustala się elewacje wymagające szczególnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się zastosowanie wyróżniających się rozwiązań architektonicznych i plastycznych oraz materiałów zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 1;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 800,0 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu - dla drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 7 ust. 1.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny lub od drogi 2.KD-G ul. Grójeckiej poprzez teren 3.KPP-ZP;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§23. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.MW/U**:

1. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków ustalonych w ust. 4:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 4,0, w tym dla części nadziemnej – 3,4,
 - b) minimalną - 1,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 73 %;

- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 40°;
- 8) ustala się zwartą pierzeję od strony terenu 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny;
- 9) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii lub rzemiosła, w lokalach użytkowych z wejściami realizowanymi od strony terenu 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny;
- 10) ustala się przejścia lub przejazdy bramowe zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 800,0 m².

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

- 1) dla drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 7 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 1.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków i objętego ochroną w planie, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 12:

- 1) zakazuje się nadbudowy;
- 2) zakazuje się rozbudowy, z wyjątkiem montażu wind osobowych na elewacjach od strony podwórza;
- 3) ustala się zachowanie, z zastrzeżeniem pkt 2, historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki;
- 4) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§24. Dla terenu oznaczonego symbolem **7.MW/U**:

1. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną – 4,6, w tym dla części nadziemnej – 4,4,
 - b) minimalną – 2,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 45 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 33,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000,0 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 1.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny lub od drogi 5.KD-L ul. Dalekiej;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§25. Dla terenu oznaczonego symbolem **8.MW/U**:

1. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków ustalonych w ust. 4:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 4,0, w tym dla części nadziemnej – 3,5,
 - b) minimalną - 2,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 73%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 24,0 m;

- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 40°;
- 8) ustala się zwartą pierzeję od strony drogi 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny oraz od ul. Raszyńskiej - drogi poza obszarem planu przylegającej do granicy planu;
- 9) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii lub rzemiosła, w lokalach użytkowych z wejściami realizowanymi od strony terenów: 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny, 1,KD-GP ciągu ulic Towarowa-Raszyńska;
- 10) ustala się przejścia lub przejazdy bramowe zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 370,0 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i objętych ochroną w planie, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 9, 10, 11, 13 i 14:
 - a) zakazuje się rozbudowy, z wyjątkiem montażu wind osobowych na elewacjach od strony podwórza,
 - b) ustala się zachowanie, z zastrzeżeniem lit. a i d, historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki,
 - c) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji,
 - d) dopuszcza się nadbudowę obiektu, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 13 o 2 kondygnacje, w tym jedną usytuowaną w przestrzeni poddasza, przy czym wysokość obiektu do kalenicy nie może przekroczyć 21,0 m,
 - e) dla pozostałych obiektów, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 9, 10, 11 i 14, zakazuje się nadbudowy;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny;

- 2) dopuszcza się obsługę terenu od ul. Raszyńskiej - drogi poza obszarem planu przylegającej do granicy planu;
- 3) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§26. Dla terenu oznaczonego symbolem **9.UP**:

1. Ustala się przeznaczenie - usługi publiczne.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 4,5, w tym dla części nadziemnej – 3,8,
 - b) minimalną – 2,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 2 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 94 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 17,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 500,0 m².

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od ul. Raszyńskiej - drogi poza obszarem planu, przylegającej do granicy planu, poprzez teren 8.MW/U;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

6. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 2.

§27. Dla terenu oznaczonego symbolem **10.KDW**:

1. Ustala się przeznaczenie - droga wewnętrzna.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż - 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15 %.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę terenu od drogi 4.1.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek północny.

§28. Dla terenu oznaczonego symbolem **11.MW/U**:

1. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 3,8 w tym dla części nadziemnej – 3,3,
 - b) minimalną - 1,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 50 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu strefami maksymalnych wysokości zabudowy:
 - a) M8 – 8,0 m,
 - b) A24 – 24,0 m,
 - c) N33 – 33,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000,0 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu - w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 1.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 5.KD-L ul. Dalekiej lub od drogi wewnętrznej 10.KDW;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§29. Dla terenu oznaczonego symbolem **12.MW/U**:

1. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 2,5, w tym dla części nadziemnej – 2,3,
 - b) minimalną - 1,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 35 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu strefami maksymalnych wysokości zabudowy:
 - a) M8 – 8,0 m,
 - b) N33 – 33,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 500,0 m².

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

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 7 ust. 1;
- 2) dla rejonów rzędów drzew obowiązuje § 7 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 1.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 5.KD-L ul. Dalekiej;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§30. Dla terenu oznaczonego symbolem **13.UO**:

1. Ustala się przeznaczenie – usługi oświaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania fauny przestrzennego, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków ustalonych w ust. 4:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 1,2 w tym dla części nadziemnej – 0,95,
 - b) minimalną - 0,8;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 35 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 27 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 16,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 6000,0 m².

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

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 7 ust. 1;
- 2) dla strefy zieleni obowiązuje § 7 ust. 2;
- 3) dla rejonu rzędu drzew obowiązuje § 7 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 2.

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

- 1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i objętych ochroną w planie, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 15 i 16:
 - a) zakazuje się nadbudowy,
 - b) zakazuje się rozbudowy, z wyjątkiem rozbudowy obiektu, o którym mowa w § 8 ust. 3 pkt 15 od strony zachodniej, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - c) ustala się zachowanie, z zastrzeżeniem lit. b, istniejących historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki,
 - d) dopuszcza się odtworzenie niezachowanych historycznych: podziałów elewacji, stolarki, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki,
 - e) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 6.2.KD-L ul. Niemcewiczka;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

7. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust.1 pkt 4.

§31. Dla terenu oznaczonego symbolem **14.UA(U)**:

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi administracji;
- 2) dopuszczalne - usługi z zakresu gastronomii, handlu lub rzemiosła.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków ustalonych w ust. 4:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 1,0, w tym dla części nadziemnej – 0,8,
 - b) minimalną - 0,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 35 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 25 %;

- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 16,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000,0 m².

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

- 1) dla strefy zieleni obowiązuje § 7 ust. 2, przy czym nakazuje się zachowanie i rewaloryzację układu kompozycyjnego, w tym historycznego układu zieleni i układu alejek;
- 2) dla rejonu rzędu drzew obowiązuje § 7 ust. 4.

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

- 1) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków i objętego ochroną w planie, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 17:
 - a) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy,
 - b) ustala się zachowanie historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki,
 - c) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 1

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 6.2.KD-L ul. Niemcewiczka;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§32. Dla terenu oznaczonego symbolem **15.UP(U)**:

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi publiczne;
- 2) dopuszczalne - usługi z zakresu gastronomii, handlu, biur lub rzemiosła.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków ustalonych w ust. 4:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 1,1, w tym dla części nadziemnej – 0,8,
 - b) minimalną - 0,4;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 35 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 28 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 16,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000,0 m².

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

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 7 ust. 1.
- 2) dla strefy zieleni obowiązuje § 7 ust. 2;
- 3) dla rejonu rzędu drzew obowiązuje § 7 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 3.

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

- 1) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków i objętego ochroną w planie, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 19:
 - a) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy,
 - b) ustala się zachowanie istniejących historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki,
 - c) dopuszcza się odtworzenie niezachowanych historycznych: podziałów elewacji, stolarki, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki,
 - d) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 1.

6. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§33. Dla terenu oznaczonego symbolem **16.UP(U)**:

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi publiczne;
- 2) dopuszczalne - usługi z zakresu gastronomii, handlu, biur lub rzemiosła.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 3,0, w tym dla części nadziemnej – 2,0,
 - b) minimalną - 0,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 40 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 20,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 40°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000,0 m².

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

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 7 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

7. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust.1 pkt 2.

§34. Dla terenu oznaczonego symbolem **17.U**:

1. Ustala się przeznaczenie – usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 8.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 2,4, w tym dla części nadziemnej – 2,0,
 - b) minimalną - 0,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 40 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 20,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii lub rzemiosła, w lokalach użytkowych z wejściami realizowanymi od strony terenów: 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy, 5.KD-L ul. Dalekiej;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 800,0 m².

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy lub od drogi 5.KD-L ul. Dalekiej;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§35. Dla terenu oznaczonego symbolem **18.IE(U)**:

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) dopuszczalne - usługi służące obsłudze infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 3,0, w tym dla części nadziemnej – 2,5,
 - b) minimalną - 0,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 50 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 20,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 800,0 m².

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§36. Dla terenu oznaczonego symbolem **19.UA(U)**:

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi administracji;
- 2) dopuszczalne - usługi z zakresu gastronomii, handlu lub rzemiosła, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków ustalonych w ust. 3:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:

- a) maksymalną - 4,5, w tym dla części nadziemnej – 3,9,
- b) minimalną - 3,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 76%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 24,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się zwartą pierzeję od strony drogi 2.KD-G ul. Grójeckiej;
- 9) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii lub rzemiosła, w lokalach użytkowych z wejściami realizowanymi od strony terenu: 2.KD-G ul. Grójeckiej;
- 10) ustala się elewacje wymagające szczególnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się zastosowanie wyróżniających się rozwiązań architektonicznych i plastycznych oraz materiałów zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 1;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 800,0 m².

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i objętych ochroną w planie, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 20 i 21:

- 1) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy;
- 2) ustala się zachowanie historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki;
- 3) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

6. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 3.

§37. Dla terenu oznaczonego symbolem **20.MW/U**:

1. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 8.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków ustalonych w ust. 4:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 4,3, w tym dla części nadziemnej – 3,7,
 - b) minimalną - 1,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 62 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 24,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii lub rzemiosła, w lokalach użytkowych z wejściami realizowanymi od strony terenu 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 300,0 m².

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

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 7 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 1.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków i objętego ochroną w planie, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 18:

- 1) zakazuje się nadbudowy;
- 2) zakazuje się rozbudowy, z wyjątkiem montażu wind osobowych na elewacji od strony podwórza;
- 3) ustala się zachowanie, z zastrzeżeniem pkt 2, historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki;
- 4) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§38. Dla terenu oznaczonego symbolem **21.KP**:

1. Ustala się przeznaczenie - ciąg pieszy.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż - 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 35 %.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu - dla strefy zieleni:

- 1) ustala się nieprzekraczalny udział 40% powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni;
- 2) obowiązuje § 7 ust. 2.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę terenu od drogi 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy.

7. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 5.

§39. Dla terenu oznaczonego symbolem **22.MW/U**:

1. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 8.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków ustalonych w ust. 4:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 6,1, w tym dla części nadziemnej – 5,3,
 - b) minimalną – 5,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 86%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 42,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii lub rzemiosła, w lokalach użytkowych z wejściami realizowanymi od strony terenów: 2.KD-G ul. Grójeckiej, 21.KP, 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy, 6.2.KD-L ul. Niemcewicza;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 1.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków i objętego ochroną w planie, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 22:

- 1) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy;
- 2) ustala się zachowanie istniejących historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki, a także dekoracji parteru od strony ul. Grójeckiej;
- 3) dopuszcza się odtworzenie niezachowanych historycznych: podziałów elewacji, stolarki, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki;
- 4) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.2.KD-L ul. Tarczyńskiej – odcinek południowy lub od drogi 6.2.KD-L ul. Niemcewicza;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§40. Dla terenu oznaczonego symbolem **23.MW/U**:

1. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 9.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków ustalonych w ust. 4:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 3,9, w tym dla części nadziemnej – 3,3,
 - b) minimalną - 2,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 55 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 25,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 40°;
- 8) ustala się zwartą pierzeję od strony dróg 2.KD-G ul. Grójeckiej, 6.1.KD-L ul. Spiskiej;
- 9) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii lub rzemiosła, w lokalach użytkowych z wejściami realizowanymi od strony terenu 2.KD-G ul. Grójeckiej;
- 10) ustala się przejścia lub przejazdy bramowe zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla strefy nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 450,0 m².

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

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 7 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 1.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i objętych ochroną w planie,

o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 oraz dla obiektów objętych ochroną w planie, o których mowa w § 8 ust. 3 pkt 1, 2:

- 1) zakazuje się nadbudowy;
- 2) zakazuje się rozbudowy, z wyjątkiem montażu wind osobowych na elewacjach od strony podwórza;
- 3) ustala się zachowanie, z zastrzeżeniem pkt 2, istniejących historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki, przy czym dla obiektu, o którym mowa w § 8 ust. 3 pkt 2 ustala się dodatkowo zachowanie historycznych: konstrukcji, detalu, materiałów i kolorystyki loggii oraz ich układu na elewacji;
- 4) dopuszcza się odtworzenie niezachowanych historycznych: podziałów elewacji, stolarki, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki;
- 5) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 2.KD-G ul. Grójeckiej lub od drogi wewnętrznej 25.KDW lub drogi wewnętrznej 29.KDW;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§41. Dla terenu oznaczonego symbolem **24.UP**:

1. Ustala się przeznaczenie – usługi publiczne.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków ustalonych w ust. 4:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 3,2, w tym dla części nadziemnej – 2,7,
 - b) minimalną - 2,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 53 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 22,0 m;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) ustala się geometrię dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 40°;
- 7) ustala się przejścia lub przejazdy bramowe zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 450,0 m².

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

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 7 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 2.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków i objętego ochroną w planie, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 1:

- 1) zakazuje się nadbudowy;
- 2) zakazuje się rozbudowy, z wyjątkiem montażu wind osobowych na elewacji od strony podwórza;
- 3) ustala się zachowanie, z zastrzeżeniem pkt 2, istniejących historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki;
- 4) dopuszcza się odtworzenie niezachowanych historycznych: podziałów elewacji, stolarki, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki;
- 5) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi wewnętrznej 25.KDW;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

7. Ustala się inwestycje celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 2 pkt 2.

§42. Dla terenu oznaczonego symbolem 25.KDW:

1. Ustala się przeznaczenie - droga wewnętrzna.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż - 8,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15 %.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę terenu od drogi 6.1.KD-L ul. Spiskiej.

§43. Dla terenu oznaczonego symbolem **26.MW**:

1. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 3,0, w tym dla części nadziemnej – 2,8,
 - b) minimalną - 1,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 25 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 40,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) dla obszarów wymagających przekształceń istniejącej zabudowy osiedli modernistycznych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000,0 m².

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

- 1) dla strefy zieleni obowiązuje § 7 ust. 2;
- 2) dla rejonu rzędu drzew obowiązuje § 7 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg wewnętrznych: 25.KDW lub 29.KDW;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§44. Dla terenu oznaczonego symbolem **27.MW/U**:

1. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 6,0, w tym dla części nadziemnej – 5,5,
 - b) minimalną - 1,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 55 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 60,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500,0 m².

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

- 1) dla strefy zieleni obowiązuje § 7 ust. 2;
- 2) dla rejonu rzędu drzew obowiązuje § 7 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi wewnętrznej 29.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskich – odcinek zachodni;
- 3) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§45. Dla terenu oznaczonego symbolem **28.MW**:

1. Ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną - 4,0, w tym dla części nadziemnej – 3,8,
 - b) minimalną - 1,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 45 %;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 32 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 40,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) dla obszarów wymagających przekształceń istniejącej zabudowy osiedli modernistycznych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m².

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

- 1) dla strefy zieleni obowiązuje § 7 ust. 2;
- 2) dla rejonu rzędu drzew obowiązuje § 7 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 7 ust. 6 pkt 1.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi wewnętrznej 29.KDW;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§46. Dla terenu oznaczonego symbolem **29.KDW**:

1. Ustala się przeznaczenie - droga wewnętrzna.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15 %;

- 3) dla obszarów wymagających przekształceń istniejącej zabudowy osiedli modernistycznych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę terenu od drogi 2.KD-G ul. Grójeckiej.

§47. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KD-GP** – ciąg ulic: Towarowa - Raszyńska:

1. Ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z:
 - a) drogami: 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni – 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni,
 - b) drogą 4.1.KD-L ul. Tarczyńską – odcinek północny;
- 4) dla strefy nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego wraz z osią widokową KZ-L, obowiązuje § 8 ust. 5.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

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

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 12 ust. 1;
- 2) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 3) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

6. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 1.

§48. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KD-G** – ul. Grójecka:

1. Ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy głównej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10 %;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - nie mniej niż 41,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z:
 - a) drogą 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskimi – odcinek zachodni,
 - b) drogą 5.KD-L ul. Daleką według ustaleń dla tego terenu,
 - c) drogami: 6.1.KD-L ul. Spiskiej – 6.2.KD-L ul. Niemcewicza;
- 4) dla strefy nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 5) ustala się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu, w szczególności: zieleni, ławek, oświetlenia, elementów wodnych, w kompozycjach podkreślających historyczną oś ulicy Grójeckiej oznaczoną na rysunki planu;
- 6) ustala się ochronę powiązań widokowych w kierunku placu Zawiszy;
- 7) ustala się, przy prowadzeniu komunikacji tramwajowej, obsadzenie torowiska tramwajowego roślinnością, z wyjątkiem miejsc wymagających powierzchni utwardzonej ze względów technicznych.

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

- 1) dla strefy zieleni:
 - a) ustala się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni,
 - b) obowiązuje § 7 ust. 2;
- 2) dla rejonów rzędów drzew obowiązuje § 7 ust. 4.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

6. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 1.

§49. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.1.KD-Z** – Al. Jerozolimskie:

1. Ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10 %;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - nie mniej niż 76,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się powiązania z drogą 1.KD-GP ciągiem ulic: Towarowa - Raszyńska według ustaleń dla tego terenu;
- 4) dla strefy nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 5) ustala się, przy prowadzeniu komunikacji tramwajowej, obsadzenie torowiska tramwajowego roślinnością, z wyjątkiem miejsc wymagających powierzchni utwardzonej ze względów technicznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu - dla stref zieleni:

- 1) ustala się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni;
- 2) obowiązuje § 7 ust. 2.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu obiekt wpisany do rejestru zabytków, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 2;
- 2) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków i objętego ochroną w planie, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 23:
 - a) ustala się zachowanie istniejących historycznych: konstrukcji, formy architektonicznej, sposobu wykończenia, materiałów i kolorystyki,
 - b) dopuszcza się odtworzenie niezachowanych historycznych: konstrukcji, formy architektonicznej, materiałów i kolorystyki;
- 3) dla strefy ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego wraz z osią widokową KZ-L, obowiązuje § 8 ust. 5.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

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

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 12 ust. 1;
- 2) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 3) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

7. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 1.

§50. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.2.KD-Z – Al. Jerozolimskie:**

1. Ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - nie mniej niż 58,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie z drogą 6.1.KD-L ul. Spiską;
- 4) ustala się powiązania z drogami:
 - a) 1.KD-GP ciągiem ulic: Towarowa - Raszyńska według ustaleń dla tego terenu,
 - b) 2.KD-G ul. Grójecką według ustaleń dla tego terenu;
- 5) dla strefy nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 6) ustala się, przy prowadzeniu komunikacji tramwajowej, obsadzenie torowiska tramwajowego roślinnością, z wyjątkiem miejsc wymagających powierzchni utwardzonej ze względów technicznych;
- 7) dopuszcza się realizację jezdni serwisowej o parametrach drogi klasy dojazdowej oraz realizację podziemnego połączenia drogowego w formie tunelu prowadzącego ruch kołowy, dostępnego z ww. jezdni serwisowej, służących obsłudze komunikacyjnej terenów 1.U i 2.UP(U);
- 8) wskazuje się na rysunku planu rejon istniejącego bezkolizyjnego powiązania pieszego.

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

- 1) dla strefy zieleni:
 - a) ustala się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni,
 - b) obowiązuje § 7 ust. 2;
- 2) dla rejonów rzędów drzew obowiązuje § 7 ust. 4.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

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

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 12 ust. 1;
- 2) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 3) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

6. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 1.

§51. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.1.KD-L** – ul. Tarczyńska:

1. Ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - nie mniej niż 15,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie z drogą 5.KD-L ul. Daleką;
- 4) ustala się powiązania z drogą 1.KD-GP ciągiem ulic: Towarowa - Raszyńska według ustaleń dla tego terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu - dla rejonów rzędów drzew obowiązuje § 7 ust. 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

7. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust.1 pkt 1.

§52. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.2.KD-L** – ul. Tarczyńska:

1. Ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - nie mniej niż 17,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z drogami:
 - a) 5.KD-L ul. Daleką,

b) 6.2.KD-L ul. Niemcewicza.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu - dla rejonów rzędów drzew obowiązuje § 7 ust. 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych;
- 2) w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 2.

7. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 1.

§53. Dla terenu oznaczonego symbolem **5.KD-L** – ul. Daleka:

1. Ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - nie mniej niż 24,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się powiązania z drogami:
 - a) 4.1.KD-L ul. Tarczyńską – odcinek północny według ustaleń dla tego terenu,
 - b) 4.2.KD-L ul. Tarczyńską – odcinek południowy według ustaleń dla tego terenu,
 - c) 2.KD-G ul. Grójecką lub zakończenie placem do zawracania w rejonie 2.KD-G ul. Grójeckiej;
- 4) wskazuje się powiązania poprzez skrzyżowanie z ul. Raszyńską - drogą poza obszarem planu przylegającą do granicy planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu - dla strefy zieleni:

- 1) ustala się nieprzekraczalny udział 40% powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni;
- 2) obowiązuje § 7 ust. 2.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 5.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 2.

7. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 pkt 1.

§54. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.1.KD-L** – ul. Spiska:

1. Ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
- 2) ustala się północno-wschodnią granicę pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się powiązania z drogami:
 - a) 2.KD-G ul. Grójecką według ustaleń dla tego terenu,
 - b) 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskimi – odcinek zachodni według ustaleń dla tego terenu.

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

- 1) dla rejonu rzędu drzew obowiązuje § 7 ust. 4;
- 2) dla strefy zieleni:
 - a) ustala się nieprzekraczalny udział 40% powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni,
 - b) obowiązuje § 7 ust. 2.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 3.

6. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 ust.1 pkt 1.

§55. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.2.KD-L** – ul. Niemcewicza:

1. Ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 2) ustala się północną granicę pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się powiązania z drogami:
 - a) 2.KD-G ul. Grójecką według ustaleń dla tego terenu,
 - b) 4.2.KD-L ul. Tarczyńską – odcinek południowy według ustaleń dla tego terenu;
- 4) wskazuje się powiązania poprzez skrzyżowanie z ul. Raszyńską - drogą poza obszarem planu przylegającą do granicy planu;
- 5) ustala się oś wielkoprzestrzennego założenia urbanistycznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się realizację nawierzchni i zieleni w kompozycji podkreślającej oś, o której mowa w pkt 5, z uwzględnieniem perspektyw widokowych wzdłuż tej osi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu - dla rejonów rzędów drzew obowiązuje § 7 ust. 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E obowiązuje § 8 ust. 4.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z § 9 ust. 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zakresie ograniczeń lotniczych obowiązuje § 12 ust. 3 pkt 1.

7. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego zgodnie z § 17 pkt 1.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

- §56.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.
- §57.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.
- §58.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca/y Rady
Miasta Stołecznego Warszawy