

## **06.230.8504 (sprostowanie 07.149.4065)**

### **UCHWAŁA Nr LXXXII/2739/2006 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

z dnia 10 października 2006 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ul. Puławskiej z ciągiem ulic Raclawicka-Dolna - część I.**

(Warszawa, dnia 14 listopada 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 25 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwałą nr 319/XXXI/96 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 7 marca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ul. Puławskiej z ciągiem ulic Raclawicka-Dolna i uchwałą nr LXXXII/2735/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006r. w sprawie podziału obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ul. Puławskiej z ciągiem ulic Raclawicka-Dolna - Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

#### **Dział I**

#### **Rozdział 1**

#### **Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ul. Puławskiej z ciągiem ulic Raclawicka-Dolna - część I zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- od północy: północna linia rozgraniczająca ul. Raclawickiej, ul. Kazimierzowska, ul. Wiktorska i linia będąca jej przedłużeniem w kierunku ul. Ludowej biegnąca po granicach władania,
- od wschodu i północnego wschodu: wschodnia pierzeja ul. Ludowej, ciąg pieszy od budynku Dolna 21B do ul. Piaseczyńskiej, ul. Piaseczyńska,
- od południa i południowego zachodu: północne ogrodzenie terenów KS "Warszawianka" i jego przedłużenie do korony skarpy, korona skarpy, południowa granica terenów domu parafialnego i Młodzieżowego Domu Kultury, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Puławskiej, północna granica działek nr ew. 119/1 i 113/1 z obr. 1 01 26, zachodnia granica działki 113/1 z obr. 1 01 26, oś ul. Ursynowskiej,
- od zachodu: ul. Szczekocińska.

2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wraz z załącznikami nr 1a, 1b do uchwały stanowiącymi również integralną część planu - z zastrzeżeniem, że rysunki przekrojów na rysunku planu (rys. nr 1) mają moc ustaleń w zakresie linii zabudowy, natomiast oznaczenia dotyczące uzbrojenia są informacyjne.

#### **Rozdział 2**

#### **Ustalenia ogólne definiujące określenia użyte w tekście planu**

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone dla terenu inwestycyjnego linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy lub ciągu pieszego lub otwartych terenów niezabudowanych. Nieprzekraczalne linie zabudowy określają tę odległość na wysokości całego budynku (bez uwzględnienia balkonów, loggi, werand i wykuszy krótszych niż 7,50m wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,50m) lub tylko na wysokości dolnej części budynku (o wysokości określonej skrajnią ulicy lub ustaleniami planu) jeśli plan dopuszcza nadwieszania zabudowy w formie "nieprzekraczalnej linii zabudowy w nadwieszaniach". W szczególnych przypadkach plan określa nieprzekraczalne linie zabudowy dla określonych przedziałów wysokości budynków lub wysokości fasad.

2. Nieprzekraczalnych liniach zabudowy w podziemiach - należy przez to rozumieć wyznaczone dla terenu inwestycyjnego linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku podziemnego lub podziemnej części budynku od ulicy, ciągu pieszego, otwartych terenów niezabudowanych lub sąsiadującej zabudowy.

3. Ściśle określonych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone dla terenu inwestycyjnego linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy lub przestrzeni otwartej ściany budynku. Ściśle określone linie zabudowy określają te linie usytuowania na całej wysokości budynku (bez uwzględnienia balkonów, loggi, werand i wykuszy krótszych niż 6m i wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,50m) lub tylko na wysokości dolnej części budynku (o wysokości określonej skrajnią ulicy lub ustaleniami planu) jeśli plan ustala nadwieszenia zabudowy w formie "ściśle określonej linii zabudowy w nadwieszeniach".

4. Minimalnej, nieprzekraczalnej lub ściśle określonej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.

5. Minimalnej, nieprzekraczalnej lub ściśle określonej wysokości fasady - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony wzdłuż fasady budynku od najwyższego poziomu chodnika lub terenu przy fasadzie budynku do szczytu elementu wieńczącego fasadę (gzysmsu, górnej krawędzi).

6. Wysokości zabudowy nawiązującej do wysokości zabudowy sąsiedniej - należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.

7. Wysokość fasady nawiązującej do wysokości fasady zabudowy sąsiedniej - należy przez to rozumieć zrównanie szczytów elementów wieńczących fasadę (gzysmsy, górne krawędzie).

8. Elewacjach do specjalnego opracowania - należy przez to rozumieć elewacje (fasady), dla których wprowadzono w planie szczególne ustalenia architektoniczne.

9. Maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących adaptowanych trwale i nowych lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki.

10. Minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych powierzchni pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki; przy czym odnośnie terenów zieleni ZP, ZN, ZZp i ZW wyznaczonych planem, powierzchnię wód otwartych na tych terenach zalicza się do powierzchni pokrytych roślinnością.

11. Pierzejach zieleni (wysokiej) - należy przez to rozumieć usytuowanie masywu zwartej zieleni wysokiej i niskiej, poprzez wyznaczenie obowiązującej linii nasadzenia drzew w odległości 2m od linii rozgraniczającej, w kierunku od ulicy lub linii ustalonej przez rysunek planu.

12. Obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć wszelkie objekty i budynki lokalizowane na okres dłuższy niż 14 dni i krótszy niż 3 lata, za wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy, a także obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, jak również obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, objekty kontenerowe.

13. Obiektach lub budynkach prowizorycznych - należy przez to rozumieć:

- 1) budynki gospodarcze, produkcyjne, handlowe i magazynowe o elewacjach blaszanych,
- 2) budynki posadowione bez fundamentów,
- 3) wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej,
- 4) place składowe,
- 5) place parkingowe,
- 6) place parkingowe, powyżej 100 miejsc parkingowych za wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy.

14. Przywróceniu dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji - należy przez to rozumieć przywrócenie podziałów, detali architektonicznych, materiałów elewacyjnych i koloru. Postulat ten bądź ustalenie obowiązuje przy podjęciu prac modernizacyjnych i remontowych.

15. Normatywnym standardzie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym - należy przez to rozumieć doprowadzenie do trwałości budynku i jego wyposażenie w instalacje w zakresie zgodnym z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich wyposażenie z dopuszczeniem możliwości uzyskania odstępstw od tych warunków w trybie rozporządzenia jeśli ich spełnienie nie byłoby możliwe.

16. Specjalnej opiece architektonicznej - należy przez to rozumieć stały nadzór lokalnych władz (służb) architektonicznych, wymóg rewitalizacji i utrzymanie dawnych oryginalnych fasad, konieczność uzgadniania wszelkich zmian w elewacji w tym witryn, reklam a także zakaz zewnętrznego docieplania elewacji powiązanego ze zmianami w proporcjach i materiałach elewacyjnych.

17. Ulicy Nowo-Raławickiej - należy rozumieć trasę ciągu ulic Raławicka-Dolna.

18. Garażach kubaturowych - należy rozumieć obudowane garaże nadziemne podpiwniczone - rozwiązane w formie halowej.

19. Nieuciążliwych obiektach lub usługach - należy przez to rozumieć uciążliwość nie przekraczającą granic działki (w przypadku obiektów lub usług wolnostojących lub zajmujących cały budynek) lub uciążliwość nie przekraczającą granic lokalu (w przypadku usług wbudowanych).

20. Zakazie nadbudowy - należy przez to rozumieć zakaz nadbudowy całkowicie nową kondygnacją.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenie ogólne dotyczące całego obszaru**

**§ 4. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- 1) mieszkalnictwa niskiego (jednorodzinnego) oznaczone na rysunku planu symbolem MN
- 2) mieszkalnictwa wielorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolem MW
- 3) mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MWU
- 4) mieszkalnictwa zbiorowego oznaczone na rysunku planu symbolem MZ
- 5) usługowe (wielofunkcyjne) oznaczone na rysunku planu symbolem U
- 6) administracji i usług handlu oznaczone na rysunku planu symbolem AU
- 7) usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO
- 8) usług kultury, kościołów i klasztorów oznaczone na rysunku planu symbolem UK
- 9) usług służby zdrowia oznaczone na rysunku planu symbolem UZ
- 10) usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US
- 11) zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP
- 12) ulic i dojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem KU
- 13) ciągów pieszo-jezdných oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ
- 14) ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

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

3. Na fragmentach terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2, w ustaleniach szczegółowych, wprowadza się lokalne ograniczenia dla zagospodarowania odpowiadającego podstawowemu przeznaczeniu danego terenu, wywołane przez czynniki o charakterze kolizyjnym w stosunku do tego przeznaczenia.

**§ 5.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) Linie rozgraniczające
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
  - b) linie rozgraniczające terenów o tym samym przeznaczeniu, z dopuszczeniem zmian określonych na rysunku planu przebiegów linii w granicach własności i gdy znajdują się w obrębie OZDI - Obszaru Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej.
- 2) Oznaczenia regulacyjne (elementy kształtowania zabudowy)
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w poziomie parteru, w nadwieszeniach, w podziemiach - na rysunku planu oraz podane w rysunkach przekrojów,
  - b) ściśle określone linie zabudowy: w poziomie parteru, w nadwieszeniach - na rysunku planu oraz wg rysunkach przekrojów,
  - c) zasięgi elewacji, co do których obowiązują specjalne ustalenia architektoniczne (oznaczenie: elewacje do specjalnego opracowania),
  - d) wysokości zabudowy: minimalne, nieprzekraczalne, ściśle określone, nawiązujące do wysokości zabudowy sąsiedniej - na rysunku planu oraz na rysunkach przekrojów,
  - e) wysokości fasad: minimalne, nieprzekraczalne, ściśle określone, nawiązujące do wysokości fasady sąsiada - na rysunku planu oraz na rysunkach przekrojów
  - f) granice placów publicznych i skwerów publicznych. W granicach tych obowiązuje kompleksowe projektowanie placów i skwerów,
  - g) usytuowanie dominant przestrzennych, lokalnych, dominant przestrzennych pomników i rzeźb, fontann i zabaw wodnych, urządzeń wodnych,
  - h) usytuowanie portyku na placu nad tunelem (z obowiązkiem zachowania ich orientacji, z dopuszczeniem przesunięcia linii zabudowy do 2m),
  - i) lokalizacja w nowych obiektach funkcji handlu i usług w parterze oraz w przejściach podziemnych.
- 3) Przebieg Alei na Skarpie.
- 4) Oznaczenia dotyczące stopnia zabudowy:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce.
- 5) Granice Obszaru Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej (OZDI).
- 6) Ustalenia dotyczące trasy ul. Nowo - Raclawickiej:
  - a) oś i linie rozgraniczające
  - b) dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających trasy w ramach realizacji projektu technicznego, przy czym:
    - rozszerzenie (zawężenie) linii rozgraniczających nie może być większe niż 2m po każdej ze stron trasy - z wyjątkiem tunelu,
    - ustala się zakaz rozszerzenia północnej linii rozgraniczającej trasy na wysokości zabudowy mieszkaniowej przy ul. Nowo-Raclawickiej na odcinku 0-250m na wschód od ul. Dolnej - do wschodniej granicy planu,
    - wykluczone jest rozszerzenie południowej linii rozgraniczającej trasy na wysokości stawu pod skarpą na terenie ZP/G3 na odcinku od wylotu tunelu do wschodniej granicy planu,

- rozszerzenie linii rozgraniczających nie może naruszać istniejącej zabudowy za wyjątkiem zabudowy przewidzianej w planie do likwidacji,
  - zawężenie linii rozgraniczających musi uwzględniać zachowanie rezerw terenu dla sieci uzbrojenia podziemnego.
- c) zasięg przykrycia tunelowego
  - d) usytuowanie ekranów akustycznych.
- 7) Oznaczenia programowe - w zakresie podanym w § 4.
- 8) Oznaczenia dotyczące kształtowania zieleni i ochrony środowiska:
- a) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - b) istniejących drzew do zachowania,
  - c) projektowanych szpalerów i skupisk drzew,
  - d) zieleni wysokiej strzyżonej,
  - e) zieleni strzyżonej na budynkach,
  - f) zieleni niskiej na dachach ("dachy zielone").
- 9) Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w pkt 1-8 mają charakter informacyjny.
- 10) Dopuszcza się usunięcie drzew oznaczonych na rysunku. Usunięcie drzew powinno być uzgodnione z odpowiednimi służbami.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenie ogólne w zakresie ochrony środowiska**

**§ 6.** Wyznacza się zasięg terenów zieleni parkowej (ZP) zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 7.** 1. Ustala się zachowanie wartościowych drzew oznaczonych na rysunku planu.  
2. Ustala się wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż ulic zgodnie z rysunkiem planu.  
3. Ustala się uzupełnienie istniejących szpalerów drzew wzdłuż ulic.  
4. Na ulicach obsadzonych drzewami ustala się konstrukcję chodników umożliwiającą wprowadzenie urządzeń napowietrzających glebę.

**§ 8.** Ustala się wprowadzenie ekranów przeciwhałasowych wzdłuż ul. Nowo-Raławickiej zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 9.** Ustala się wprowadzenie zieleni na płyty parkingów podziemnych.

**§ 10.** 1. Ustala się stosowanie przegród zewnętrznych o podwyższonej izolacyjności w budynkach nowoprojektowanych wzdłuż ul. Puławskiej, ul. Raławickiej i ul. Nowo-Raławickiej.  
2. Dopuszcza się "renowację akustyczną" istniejących budynków mieszkalnych położonych w pierzei ul. Puławskiej i ul. Raławickiej.  
3. W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy informować inwestorów, że na elewacjach budynków położonych w sąsiedztwie ul. Puławskiej, ul. Nowo-Raławickiej i ul. Raławickiej poziom równoważny hałasu w okresie dnia może wynosić 71 - 75 dB.

**§ 11.** Obiekty usługowe nie mogą powodować uciążliwości poza terenem działki, na której są zlokalizowane.

**§ 12.** Ustala się ochronę pomników przyrody. Szczegółowe warunki ochrony określa § 14 ust. 8.

**§ 13.** 1. Ustala się zachowanie istniejącej konfiguracji Skarpy Warszawskiej i ochronę zieleni porastającej jej stoki. Szczegółowe warunki ochrony określa § 14 ust. 4.  
2. Ustala się zakaz zabudowy pasa ulicy Boryszewskiej o szerokości 7m na odcinku o przebiegu północ-południe, wraz z przedłużeniami na południe i północ z uwagi na planowany przebieg Alei Na Skarpie.

## **Dział II**

### **Rozdział 5**

#### **Przepisy szczegółowe dotyczące całego obszaru**

**§ 14.** 1. Ustala się, że wymagane jest utrzymanie wielofunkcyjności obszaru objętego planem przez zapewnienie bezpośredniego sąsiedztwa terenów i obiektów o różnych przeznaczeniach i sposobach użytkowania.

2. Ustala się bezkolizyjne skrzyżowanie ulicy Puławskiej z ciągiem ulic Raclawicka-Dolna (ulica Nowo-Raclawicka) z przeprowadzeniem dołem w/w ciągu ulic pod ul. Puławską.

- 1) rozwiązania techniczne tras komunikacyjnych i urządzeń inżynierii miejskiej mają być dostosowane do zasad zagospodarowania, a kryteria ekonomiczności tych rozwiązań mają być podporządkowane zasadom ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego - w szczególności w rejonie wylotu trasy na Skarpie i obszarze podskarpowym.
- 2) ustala się, że realizacja tunelu ul. Nowo-Raclawickiej musi być poprzedzona ekspertyzą jej wpływu na Skarpę i budynki położone w rejonie Skarpy.

3. Ustala się wielkomiejski charakter zabudowy ul. Puławskiej, a w szczególności:

- 1) ustala się wprowadzenie do zachodniej pierzei ul. Puławskiej budownictwa w gabarytach wysokościowych i charakterze funkcjonalnym i architektonicznym nawiązującym do przedwojennej zabudowy północnego odcinka ul. Puławskiej z programem ciągu funkcji usługowych ponadpodstawowych.
- 2) nowe założenia urbanistyczno - architektoniczne o możliwie najwyższych standardach estetycznych, funkcjonalnych i technicznych architektury wyznacza się na terenie między ulicami Puławską, Raclawicką i Olkuską oraz wzdłuż ul. Puławskiej między ul. Olkuską i Ursynowską.
- 3) na terenie UF 2 ustala się realizację zabudowy o znaczeniu stołecznym lub krajowym.
- 4) lokalizowane w strefie ul. Puławskiej obiekty powinny charakteryzować możliwość włączenia w wielofunkcyjne struktury architektoniczne.

4. Plan ustala szczególną ochronę Skarpy Warszawskiej poprzez:

- 1) zakaz:
  - a) naruszenia naturalnej rzeźby Skarpy z wyjątkiem rejonu wylotu tunelu ul. Nowo-Raclawickiej
  - b) niszczenia szaty roślinnej związanej z ekosystemem Skarpy
  - c) prowadzenia działań mogących naruszyć stabilność geologiczną Skarpy
  - d) wszelkiej działalności inwestycyjnej poza ustalonymi lub dopuszczonymi przez plan terenami - w obrębie nieprzekraczalnej lub ściśle określonej linii zabudowy oraz w określonym przedziale gabarytu wysokościowego
- 2) wszelkie inwestycje wymagające prac ziemnych, realizowane na stoku skarpy lub w odległości do 50m od jej górnej krawędzi, muszą być poprzedzone oceną warunków geotechnicznych wskazującą warunki realizacji tych prac w sposób zapewniający stabilność skarpy oraz bezpieczeństwo techniczne budowli znajdujących się w jej sąsiedztwie.
- 3) nadzór architektoniczny, polegający na ocenie sposobu dostosowania projektowanych obiektów do otoczenia w strefie 50m od górnej i 100m od dolnej krawędzi Skarpy traktowanej jako tereny eksponowane w mieście.
- 4) nakaz ochrony i wyeksponowania panoramy miasta, związanej ze Skarpą Warszawską.
- 5) ustala się uznanie terenów podskarpowych i nadskarpowych w obrębie planu za tereny eksponowane w krajobrazie miasta, podlegające nadzorowi architektonicznemu w celu zapewnienia pełnego wykorzystania ich walorów przestrzenno - krajobrazowych.
- 6) nakazuje się rekultywację terenów, na których prowadzona była działalność wywołująca degradację środowiska - bezpośrednio po ustaniu tej działalności; projekt rekultywacji wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
- 7) ustala się, że poniżej skarpy wysokości nowych obiektów kubaturowych nie mogą być wyższe niż 10 m ponad poziom terenu. Jeśli ustalenia szczegółowe planu lub rysunek planu ustalają mniejszą wysokość jako maksymalną - jest ona obowiązującą granicą. Na tarasie nadskarpowym wysokość obiektów regulują ustalenia szczegółowe planu.

5. Plan wyznacza granice obszaru chronionego krajobrazu podane na rysunku planu. Na obszarze tym:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących budynków lub budowli uciążliwych lub wpływających szkodliwie na środowisko z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego. O tym, czy obiekt jest uciążliwy lub wpłynąć może szkodliwie na środowisko, rozstrzyga się na podstawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko sporządzonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 2) dopuszcza się budownictwo mieszkaniowe wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
- 3) dopuszcza się zabudowę związaną z usługami turystycznymi, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz urządzeniami komunikacyjnymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu przepisów ust. 5 pkt 1).
- 4) zakazuje się:
  - a) naruszenia naturalnej sieci hydrograficznej w tym jezior i oczek wodnych, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczenia wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności nadwodnej,
  - b) lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 20m od brzegów naturalnych cieków i zbiorników wodnych,
  - c) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
  - d) odprowadzania ścieków do wód podziemnych i jezior bezodpływowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które ze względu na swą działalność i stosowane rozwiązania techniczno - technologiczne wywołują uciążliwości dla środowiska lub wymagają zastosowania stref ochronnych,

- 2) w stosunku do obiektów istniejących, które szkodliwie oddziałują na środowisko, nakaz eliminacji tego oddziaływania na drodze technicznej bądź technologicznej.  
Ustalenia powyższe nie dotyczą obiektów i urządzeń inżynierskich, komunikacyjnych oraz technicznej obsługi miasta (wskazanych na rysunku planu).

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

- 1) sąsiedztwo parku Dreszera (w tym powiązanie terenów otwartych parku Dreszera ze skarpą przez Skwer Małkowskich),
- 2) budynek MDK Puławska 97
- 3) ustala się ochronę cennego architektonicznie budynku przy ul. Wiktorskiej 17 - dzieła arch. Jana Koszycz-Witkiewicza.

8. Ustala się ochronę cennych terenów, obiektów przyrodniczych, w szczególności:

- 1) nr rej. 1140 jesiony wyniosły odmiana zwisła, Puławska 95
- 2) nr rej. 8891 brzoza sp. ul. Szczekocińska 4a  
Wszelka działalność inwestycyjna w promieniu 15 m od pomników przyrody wymaga uzgodnienia z Wojewodą (Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody).

9. Nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.

10. Ustala się dla obszaru objętego planem zakaz lokalizowania dużych obiektów handlu masowego typu hipermarket. Wzdłuż głównych ciągów handlowych (ul. Puławska) preferuje się lokalizację handlu o asortymencie głębokim i wąskim.

11. Dla głównych ciągów ulicznych: ul. Puławskiej, Raclawickiej, Nowo-Raclawickiej, Kazimierzowskiej, Ursynowskiej na ścianach frontowych zakazuje się umieszczania, mocowania i ustawiania urządzeń technicznych jak: anten, anten satelitarnych, urządzeń klimatyzacyjnych itp.

**§ 15.** Ustala się Obszar Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej (OZDI) w strefie związanej z tunelowym przejściem ul. Nowo-Raclawickiej i skarpą.

- 1) Obszar ten obejmuje w liniach rozgraniczających: ul. Nowo-Raclawicką od ul. Dożynkowej do wylotu tunelu, ul. Raclawicką, ul. Olkuską, ul. Puławską od północnej linii rozgraniczającej ul. Raclawickiej do południowej linii rozgraniczającej ul. Olkuskiej, cały kwartał D, tereny U/F2a i U/F2b oraz Aleję na Skarpie z bezpośrednio przyległym terenem - w granicach opracowania planu.
- 2) Granice obszaru OZDI oznaczono na rysunku planu.
- 3) Na w/w obszarze OZDI obowiązuje nakaz koordynacji działalności projektowej i inwestycyjnej.

**§ 16.** Zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów (budyneków, ogrodzeń i urządzeń) czasowych, prowizorycznych lub substandardowych, poza obiektami niezbędnymi na czas budowy planowanego zainwestowania, tj. projektowanych budynków, ulic oraz urządzeń infrastruktury technicznej a także poza obiektami opisanymi w § 44 ust. 3.

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

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

- 1) informację adresową należy umieszczać na budynkach.
- 2) elementy informacji ulicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, w formie słupów, tablic lub w powiązaniu z elementami małej architektury - jednak bez zakłócenia ich kompozycji architektonicznej.
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów informacji kierunkującej wyłącznie w obrębie ulic Puławskiej, Raclawickiej, Nowo-Raclawickiej, przy czym elementy te należy lokalizować w strefie jezdni głównych wymienionych ulic oraz biegnących wzdłuż krawędzi jezdni pasach o szerokości nie większej niż 5 metrów.

**§ 19.** Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych uniemożliwić odczytanie kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych (place, aleje, ciągi uliczne) i widoków na obiekty zabytkowe.
- 2) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, kioski, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
- 3) umieszczanie znaków informacyjno - plastycznych i reklam jest niedopuszczalne:
  - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
  - b) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 50m od nich,
  - c) na pomnikach przyrody i drzewach,
  - d) na ogrodzeniach parków i skwerów, na terenach zieleni parkowej i publicznej oznaczonych ZP,

- e) na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, latarnie o kształtach historycznych, pergole, drobne formy architektoniczne),
- f) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej - wygradzenia i barierki zabezpieczające (wysepki tramwajowe itp.) szafki kontrolne - energetyczne i telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czepnie i wyrzutnie powietrza itp.,
- g) na budowlach drogowych wyloty tunelu z murami oporowymi, kładki dla pieszych, wielopoziomowe węzły drogowe, zejścia do przejść podziemnych, plac pieszy.
- 4) reklamy i znaki informacyjno-plastyczne umieszczane na budynkach winny być lokalizowane przede wszystkim w ich części cokołowej lub dachowej.
- 5) usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic musi być zgodne z przepisami dot. bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.
- 6) na jednym, wolnostojącym nośniku reklamowym może być umieszczona tylko jedna plansza reklamowa (jednostronna lub dwustronna).
- 7) umieszczanie plansz w układzie pionowym (jedna nad drugą) jest niedopuszczalne.
- 8) na elewacji budynku może być tylko jeden zestaw nośników reklam zmiennych złożony max z dwóch reklam o zmiennej ekspozycji (z wyjątkiem elewacji dłuższej niż 30m).  
Maksymalna powierzchnia reklamy omówionej powyżej nie może przekraczać 18m<sup>2</sup>.
- 9) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń.
- 10) szyldy i tabliczki informacyjne firm i instytucji (w tym semafony) mogą być umieszczane wyłącznie przy wejściach do ich siedzib, przy wejściach do budynków mieszczących te firmy i instytucje lub - jeśli to niemożliwe - w bezpośrednim sąsiedztwie ich siedzib. Gabaryty szyldów i tabliczek nie powinny przekraczać 0,3m<sup>2</sup> i powinny być umieszczane w płaszczyźnie ściany, nie zakłócając jej wątku architektonicznego.
- 11) jeżeli lokal mieści się na parterze budynku jego szyld musi być umieszczony w obrębie parteru budynku.
- 12) na dachu budynku mogą być umieszczane znaki informacyjno-plastyczne i reklamy o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku (maksymalna wysokość szyldu powinna stanowić 1/8 wysokości budynku liczonej od poziomu chodnika do gzymsu, przy wysokości budynku mniejszej niż 15m, a 1/10 przy wysokości budynku większej niż 15m).
- 13) dla elementów Miejskiego Systemu Informacji wyznacza się "strefę ciszy", której nie mogą zakłócić znaki informacyjno-reklamowe nie wchodzące w skład MSI. W wyznaczonej strefie mogą się znajdować wyłącznie oznaczenia i urządzenia infrastruktury miejskiej.
- 14) wolnostojące nośniki reklamowe mogą być sytuowane jedynie w taki sposób, by skrajna linia krawędzi nośnika reklamowego była oddalona od krawędznika jezdni o co najmniej 2,5m.
- 15) szyldy i reklamy na budynkach winny być rozmieszczane tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych umieszczanych na poszczególnych budynkach o co najmniej 1,2m.
- 16) maksymalna wysokość wolnostojącego nośnika reklamy (łącznie z planszą reklamową) nie może przekraczać 6m (liczona od istniejącego terenu).
- 17) maksymalna powierzchnia reklamy umieszczonej na wolnostojącym nośniku nie może przekraczać 18m<sup>2</sup>.
- 18) maksymalna powierzchnia reklamy wolnostojącej nie związanej trwale z gruntem nie może przekraczać 3m<sup>2</sup>.

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

2. Nie dopuszcza się stosowania pełnych ogrodzeń z blachy.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów**

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, o których mowa w § 4 ust. 1 z wyjątkiem terenów ulic i dojazdów, dla których warunki zawarte zostały w rozdziale 7.

**§ 21.** 1. Dla terenów mieszkalnictwa niskiego (jednorodzinnego) oznaczonych na planie symbolem MN i obejmujących tereny adaptowanej zabudowy jednorodzinnej MN/A5, MN/C5, MN/E1:

- 1) ustala się utrzymanie funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego.
- 2) dopuszcza się ewentualną dobudowę wyłącznie w strefach i wysokościach określonych w rysunku planu.
- 3) na każdej działce należy przeznaczyć na zieleń min. 25% powierzchni.
- 4) dopuszcza się funkcję mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług wbudowanych, których uciążliwość nie przekracza granicy zajmowanego lokalu.
- 5) na terenach MN ustala się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.
  2. Dla terenu MN/A5:
    - 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych,

- 2) ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno - budowlanym i instalacyjnym dla budynków ul. Szczekocińska 4 i 4a oraz Ursynowska 42, 44, 46, 48, 50, 52, 56, 58 - przez co również rozumie się zakaz nadbudowy,
- 3) dopuszcza się w budynkach usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Szczekocińskiej, Ursynowskiej i Kazimierzowskiej,
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń,
- 6) ustala się objęcie szczególną ochroną architektoniczną domu przy ul. Szczekocińskiej 4 i 4A,
- 7) dopuszcza się wzrost intensywności zabudowy do  $I = 0,7$ . Dopuszcza się możliwość dobudowy w granicach i wysokości określonych na rysunku planu i wysokości do 3,5m.

#### 3. Dla terenu MN/C5:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych - z zakazem nadbudowy,
- 2) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Dożynkowej,
- 4) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń.

#### 4. Dla terenu MN/E1:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych - z zakazem nadbudowy,
- 2) dopuszcza się w budynku usługi, których uciążliwość nie przekracza granic zajmowanego przez nie lokalu,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Bałuckiego,
- 4) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń.

**§ 22.** 1. Dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego oznaczonych na planie symbolem MW i obejmujących tereny adaptowanej zabudowy wielorodzinnnej: MW/A2, MW/B2, MW/B5, MW/B7, MW/C4, MW/C6, MW/E7, MW/F6 ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego.
- 2) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy wyłącznie w strefach i wysokościach określonych w rysunku planu.
- 3) na każdej działce należy przeznaczyć na zieleń min. 25% powierzchni.
- 4) zakaz realizacji naziemnych garaży prowizorycznych, boksowych i pawilonowych.
- 5) dopuszcza się realizację garaży podziemnych.

#### 2. Dla terenu MW/A2:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku i zakaz nadbudowy,
- 2) ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji i bryły. Ustala się doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym.
- 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego równoległego do ul. Raclawickiej,
- 5) ustala się wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych budynku (okna i inne otwory) od ul. Nowo-Raclawickiej
- 6) ustala się docelowe przekształcenie funkcji na administracyjno-usługową,
- 7) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń.

#### 3. Dla terenu MW/B2:

- 1) ustala się adaptację trwałą obiektu i zakaz nadbudowy,
- 2) ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji. Ustala się doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ciągu pieszo-jezdnego równoległego do ul. Raclawickiej,
- 5) ustala się wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych (okna i inne otwory) od strony ul. Nowo-Raclawickiej,
- 6) ustala się docelowe przekształcenie funkcji na administracyjno-usługową.

#### 4. Dla terenu MW/B5:

- 1) ustala się adaptację trwałą obiektu i zakaz nadbudowy,
- 2) ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno - budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Tenisowej,
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń,
- 6) ustala się docelowe przekształcenie funkcji na administracyjno-usługową.



5. Dla terenu MW/B7:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku mieszkalnego i zakaz nadbudowy,
- 2) dla budynków Ursynowska 20, 22, 24, 26, 28, 30, Kazimierzowska 4 postuluje się, dla budynków Bałuckiego 3, Ursynowska 18, 36, 38, 40 ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji. Dla wszystkich budynków ustala się doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno - budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Ursynowskiej, Kazimierzowskiej i Bałuckiego,
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń.

6. Dla terenu MW/C4:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych i zakaz nadbudowy,
- 2) dla budynku Wiktorska 17 ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, dla wszystkich budynków ustala się doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Wiktorskiej i Dożynkowej
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń,
- 6) ustala się poddanie szczególnej opiece architektonicznej domu Wiktorska 17 i wnioskuje do objęcia go katalogiem zabytków.

7. Dla terenu MW/C6:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych i zakaz ich nadbudowy,
- 2) postuluje się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, ustala się doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Dożynkowej
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń,
- 6) ustala się wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych w domu Raclawicka 12 z uwagi na bliskość ul. Nowo-Raclawickiej.

8. Dla terenu MW/E7:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych i zakaz ich nadbudowy,
- 2) ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno - budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Bałuckiego i Ursynowskiej,
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń.

9. Dla terenu MW/F6:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych,
- 2) ustala się przywrócenie wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Ludowej,
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń,
- 6) ustala się wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych w budynku ul. Ludowa 1/7 z uwagi na bliskość ul. Raclawickiej,
- 7) dopuszcza się pozostawienie istniejących garaży i dobudowę nowych w tej samej linii pod warunkiem zrealizowania zieleni na dachach, tzw. "zielonych dachów",
- 8) dopuszcza się wzrost intensywności zabudowy do  $I = 1,8$ .

**§ 23.** 1. Dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami oznaczonych w planie symbolem MWU i obejmujących tereny adaptowanej zabudowy wielorodzinnej z usługami MWU/A4, MWU/B4, MWU/B6a, MWU/D1, MWU/D4a, MWU/D4b, MWU/E4, MWU/F1, MWU/G4 oraz tereny inwestycyjne MWU/B6b, MWU/C7b a także tereny zabudowy adaptowanej wielorodzinnej z usługami uzupełnianej nowymi inwestycjami MWU/C7a, MWU/C8:

- 1) ustala się utrzymanie funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego z nieuciążliwymi usługami wbudowanymi,
- 2) dopuszcza się ewentualną dobudowę wyłącznie w strefach i wysokościach określonych na rysunku planu,
- 3) ustala się zakaz realizacji naziemnych garaży prowizorycznych, boksowych i pawilonowych,
- 4) dopuszcza się realizację garaży podziemnych,

## 2. Dla terenu MWU/A4:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych z usługami,
- 2) postuluje się przywrócenie lub utrzymanie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, ustala się doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Szczekocińskiej, Kazimierzowskiej i równoległego do ul. Raclawickiej ciągu pieszo-jezdnego i ustala się rozwiązanie potrzeb parkingowych w granicach działki,
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń,
- 6) rozbudowę zaplecza parkingowego dopuszcza się w formie parkingów podziemnych przykrytych zielenią podwórza,
- 7) ustala się adaptację trwałą stacji transformatorowej 15/0,4kV,
- 8) ustala się zakaz nadbudowy.

## 3. Dla terenu MWU/B4:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych z usługami,
- 2) postuluje się przywrócenie lub utrzymanie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, ustala się doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Bałuckiego, Kazimierzowskiej, Tenisowej i ciągu pieszo-jezdnego równoległego do ul. Raclawickiej. Ustala się rozwiązanie potrzeb parkingowych w granicach działki,
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń. Ustala się zachowanie wskazanych na rysunku wartościowych drzew,
- 6) rozbudowę zaplecza parkingowego dopuszcza się w formie parkingów podziemnych przykrytych zielenią podwórza,
- 7) ustala się adaptację trwałą stacji transformatorowej 15/0,4kV.
- 8) ustala się zakaz nadbudowy.

## 4. Dla terenu MWU/B6a:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku Tenisowa 8, ustala się zakaz nadbudowy,
- 2) ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym, szczególną ochronę architektoniczną,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Tenisowej,
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń. Ustala się zachowanie wskazanych na rysunku wartościowych drzew.

## 5. Dla terenu MWU/C7a:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych z usługami i budynków usługowych,
- 2) postuluje się przywrócenie lub utrzymanie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji budynku Wiktorska 3, ustala się doprowadzenie wszystkich budynków do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym, w tym konserwację i przywrócenie do oryginalnego wyglądu klatki schodowej,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Wiktorskiej i Raclawickiej,
- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń, ustala się zachowanie wskazanych na rysunku wartościowych drzew,
- 6) rozwiązanie potrzeb parkingowych postuluje się na terenie działki w formie garaży podziemnych ewentualnie kubaturowych nadziemnych, ustala się pokrycie garaży podziemnych zielenią,
- 7) ustala się wprowadzenie zabudowy usługowo - administracyjnej (program usług, handlu, rzemiosła, gastronomii, ew. kultury) od ul. Raclawickiej o wysokości min. 5m max. 9m,
- 8) ustala się intensywność maksymalną  $I = 2,9$ ,
- 9) ustala się likwidację garaży boksowych w podwórzu ul. Puławskiej 66/70,
- 10) należy dostosować zabezpieczenia akustyczne budynków (okna i inne otwory) do uciążliwości ul. Puławskiej i Nowo-Raclawickiej - wraz z realizacją ulicy Nowo-Raclawickiej.

## 6. Dla terenu MWU/C8:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych i usługowych,
- 2) ustala się doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Wiktorskiej i Raclawickiej,

- 5) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń. Ustala się zachowanie wskazanych na rysunku wartościowych drzew,
- 6) rozwiązanie potrzeb parkingowych postuluje się na terenie działki w formie garaży podziemnych ewentualnie kubaturowych, garaże podziemne ustala się jako pokryte zielenią,
- 7) ustala się wprowadzenie zabudowy usługowo-administracyjnej (program usług, handlu, rzemiosła, gastronomii, ew. kultury) od ul. Raławickiej o wysokości min. 5m max. 9m,
- 8) ustala się intensywność maksymalną  $I = 1,7$ ,
- 9) ustala się adaptację trwałą 2 stacji transformatorowych 15/0,4kV,
- 10) należy dostosować zabezpieczenia akustyczne budynków (okna i inne otwory) do uciążliwości ul. Puławskiej i Nowo-Raławickiej - wraz z realizacją ulicy Nowo-Raławickiej.

7. Dla terenu MWU/D1:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku mieszkalno-usługowego Olkuska 14,
- 2) ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Olkuskiej i Bałuckiego,
- 5) należy dostosować zabezpieczenie akustyczne budynku (okna i inne otwory) do uciążliwości ulicy Nowo-Raławickiej - wraz z realizacją ulicy Nowo-Raławickiej,
- 6) ustala się docelowo przekształcenie funkcji na administracyjno-usługową,
- 7) zaspokojenie potrzeb parkingowych - w garażu kubaturowym na działkach U/D2a, U/D2b, U/D2p.,
- 8) dom Olkuska 14 należy otoczyć specjalną opieką architektoniczną.

8. Dla terenu MWU/D4a:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalnych z usługami i budynków usługowych,
- 2) ustala się przywrócenie lub utrzymanie w budynkach Raławicka 1, 3, 5, Puławska 72 dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie wszystkich budynków do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Raławickiej (na prawe skrzyżowanie). Dla działki Raławicka 1 ustala się służebność terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej U/D6a (dojazd przez wjazd bramowy),
- 5) min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleń na działkach Raławicka 3 i 5,
- 6) należy dostosować zabezpieczenie akustyczne budynku (okna i inne otwory) do uciążliwości ulic Raławickiej i Puławskiej wraz z realizacją ulicy Nowo-Raławickiej,
- 7) dla domów Raławicka 1, 3, 5 i Puławska 72 dopuszcza się przekształcanie funkcji na administracyjno-usługową,
- 8) zaspokojenie potrzeb parkingowych na działkach własnych oraz U/D2a, U/D2b, U/Dp,
- 9) na działkach Raławicka 3 i 5 ustala się wprowadzenie zabudowy usługowej o wys. 5-10m z frontem od skweru publicznego na działkach U/D4p. i U/D5p. Projekt tej zabudowy podlega koordynacji w ramach Obszaru Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej, obowiązują w stosunku do nich ustalenia § 15,
- 10) domy Raławicka 1, 3, 5 i Puławska 72 należy otoczyć specjalną opieką architektoniczną,
- 11) ustala się intensywność maksymalną  $I = 2,9$ ,
- 12) ustala się likwidację zabudowy na podwórzach przy ul. Raławickiej 1, 3, 5 i Puławskiej 72.

9. Dla terenu MWU/D4b:

- 1) ustala się adaptację budynku mieszkalno-usługowego Olkuska 6,
- 2) ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Olkuskiej,
- 5) należy zmierzać do przekształcenia funkcji na administracyjno-usługową,
- 6) zaspokojenie potrzeb parkingowych - w garażu kubaturowym na działce własnej oraz U/D2a, U/D2b, U/D2p,
- 7) dom Olkuska 6 należy otoczyć specjalną opieką architektoniczną,
- 8) ustala się likwidację zabudowy prowizorycznej na podwórzu.

10. Dla terenu MWU/E4:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku mieszkalno-usługowego Olkuska 3,
- 2) ustala się przywrócenie dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Olkuskiej,

- 5) preferuje się przekształcenie funkcji na administracyjno-usługową,
- 6) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych - na działce własnej,
- 7) dom Olkuska 3 należy otoczyć specjalną opieką architektoniczną,
- 8) ustala się likwidację prowizorycznej zabudowy na podwórzu.

11. Dla terenu MWU/F1:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynków mieszkalno-usługowych ul. Puławska 81, 83, 85/7, 89,
- 2) ustala się doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Puławskiej i Boryszewskiej, dopuszcza się - dla użytkowników terenów MWU/F1 i U/F2a wjazd bramowy od ul. Puławskiej bezpośrednio na południe od terenu MWU/F1 (przez teren U/F2a i ZP/F3),
- 5) ustala się, że na działce min. 25% terenu przeznaczona będzie na zieleń,
- 6) należy dostosować zabezpieczenie akustyczne budynku (okna i inne otwory) do uciążliwości ul. Puławskiej wraz z realizacją trasy ul. Nowo-Raławickiej,
- 7) dopuszcza się przekształcenie funkcji na administracyjno-usługową,
- 8) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych - w garażu kubaturowym na działce własnej - nie większym niż 50 miejsc,
- 9) dopuszcza się wprowadzenie od strony wschodniej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokości do 12m. z garażem podziemnym i frontami usług od Alei na Skarpie,
- 10) warunkiem dopuszczenia zabudowy jest pozytywna ekspertyza geologiczna ze względu na bliskość Skarpy,
- 11) ustala się zachowanie wskazanych na rysunku wartościowych drzew,
- 12) dopuszcza się wzrost intensywności zabudowy do  $I = 4,0$ ,
- 13) ustala się adaptację trwałą stacji transformatorowej 15/0,4kV,
- 14) ustala się realizację wbudowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV,
- 15) ustala się likwidację garaży boksowych.

12. Dla terenu MWU/G4:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku mieszkalno-usługowego,
- 2) postuluje się przywrócenie i rewaloryzację dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, ustala się doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym, ustala się wykonanie dachu z blach z metali kolorowych (blacha miedziana lub tytanowo-cynkowa - taka sama jak na dobudowach na działce U/G2) a cokołu na wysokości parteru (do gzymsu kordonowego włącznie) z piaskowca w kolorze jasnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi, których uciążliwość nie przekracza granic zajmowanego przez nie lokalu,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Puławskiej,
- 5) należy dostosować zabezpieczenie akustyczne budynku (okna i inne otwory) do uciążliwości ul. Puławskiej wraz z realizacją trasy ul. Nowo-Raławickiej,
- 6) dopuszcza się przekształcenie funkcji na administracyjno-usługową,
- 7) zaspokojenie potrzeb parkingowych - w garażu kubaturowym na działce U/G2,

13. Dla terenu MWU/G5:

- 1) ustala się adaptację trwałą oficyn budynków mieszkalno-usługowych Dolna 35 i 37,
- 2) postuluje się przywrócenie i rewaloryzację dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, ustala się doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 3) dopuszcza się w budynku usługi, których uciążliwość nie przekracza granic zajmowanego przez nie lokalu,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Nowo-Raławickiej,
- 5) należy dostosować zabezpieczenie akustyczne budynku (okna i inne otwory) do uciążliwości ul. Nowo-Raławickiej wraz z realizacją jej ulicy,
- 6) dopuszcza się do przekształcenia funkcji na administracyjno-usługową,
- 7) postuluje się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działce własnej,
- 8) ustala się dobudowę o programie administracyjno-usługowym do oficyny Dolna 35 o wysokości fasady równej wysokości fasady istniejącej oficyny,
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy  $I = 3,0$ ,
- 10) ze względu na eksponowaną sytuację ustala się zastosowanie w nowej realizacji trwałych i szlachetnych materiałów zewnętrznych z nawiązaniem do istniejącej części oficyny Dolna 35,
- 11) ustala się specjalną ochronę architektoniczną dla zespołu budynków Dolna 37 i 35.

14. Dla terenu MWU/B6b:

- 1) ustala się realizację budynku mieszkalno-usługowego o wysokości gzymsu równej wysokości gzymsu domu przy ul. Tenisowej 8,
- 2) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ul. Tenisowej. Obsługa parkingowo-garażowa na działce własnej,
- 4) na działce min. 25% terenu należy przeznaczyć na zieleni,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy I = 1,2,
- 6) ustala się likwidację boksów garażowych przy ul. Tenisowej.

15. Dla terenu MWU/C7b:

- 1) ustala się realizację budynku mieszkalno-usługowego o wysokości gzymsu równej wysokości gzymsu domu przy ul. Wiktorskiej 3 i 7/11,
- 2) dopuszcza się w budynku usługi nieuciążliwe,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ul. Wiktorskiej. Obsługa parkingowo-garażowa na działce MWU/C7a,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy I = 4,7,
- 5) ustala się likwidację boksów garażowych przy ul. Wiktorskiej 5.

**§ 24.** Dla terenów mieszkalnictwa zbiorowego oznaczonych na planie symbolem MZ i obejmującym tereny MZ/F5 adaptowanej zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku bursy i przywrócenie do dawnego oryginalnego wykończenia architektonicznego elewacji, doprowadzenie do normatywnego standardu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym i instalacyjnym,
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną wjazdem bramowym od ul. Nowo-Raławickiej, zapewnienie potrzeb parkingowych na działce,
- 3) ustala się zachowanie wartościowych drzew na działce,
- 4) ustala się zakaz zabudowy prowizorycznej,
- 5) ustala się poddanie szczególnej opiece architektonicznej budynku bursy przy ul. Dolnej 42.

**§ 25. 1.** Dla wielofunkcyjnych terenów usługowych będących terenami inwestycyjnymi i oznaczonych na planie symbolem U:

- 1) zezwala się wyłącznie na realizację obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem,
- 2) ustala się rozwój funkcji usługowych ponadlokalnych z zakresu handlu, gastronomii, administracji, kultury, rozrywki, obsługi finansowej,
- 3) wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkalnictwa (z zastrzeżeniem § 25 ust. 5 pkt 4) obiektów przemysłowych oraz obiektów i urzędzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, a w przypadku usług i urzędzeń wbudowanych - poza granice lokalu,
- 4) ustala się realizację potrzeb parkingowych na działkach własnych, z wyjątkiem działek w kwartale D, w którym potrzeby parkingowe bilansowane mają być na obszarach w ramach Obszaru Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej (OZDI),
- 5) ustala się, że realizacje na Obszarach Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej winny być poprzedzone projektem koncepcyjnym zagospodarowania i inwestowania na terenie strefy, w którym należy określić w szczególności: linie zabudowy i rzędne poziomów w odniesieniu do projektu trasy ul. Nowo-Raławickiej, a także obsługę komunikacyjną i układ przestrzenno-funkcjonalny.

2. Dla terenów U/D2a, U/D2p., U/D2b, U/D3a, U/D3p., U/D3b, U/D4p., U/D5p., U/D5b, U/D6a, U/D6p., U/D6b obowiązują ustalenia § 15, dla terenów tych:

- 1) ustala się przykrycie płytą lub zabudową trasy ul. Raławickiej-Dolnej,
- 2) ustala się realizację w ramach Obszaru Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej (OZDI),
- 3) ustala się konieczność poprzedzenia projektów realizacyjnych projektem koncepcyjnym zagospodarowania i inwestowania na terenie całego kwartału D,
- 4) ustala się rozpoczęcie projektów realizacyjnych po wykonaniu projektu technicznego trasy ul. Nowo-Raławickiej między ul. Dożynkową i wylotem tunelu, z uwzględnieniem ustaleń § 15,
- 5) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie strefy OZDI kwartału D - w obrębie granic tej strefy. Parkingi te muszą być parkingami ogólnodostępnymi,
- 6) ustala się - w ramach OZDI kwartału D - wspólne projektowanie, inwestowanie i realizację dla terenów U/D2a, U/D2p. i U/D2b, z uwzględnieniem ustaleń § 15,
- 7) ustala się w ramach OZDI kwartału D -wspólne projektowanie, inwestowanie i realizację dla terenów U/D6a, U/D6p., U/D6b, z uwzględnieniem ustaleń § 15,
- 8) dla wszystkich obiektów - ustala się trwałe i szlachetne materiały elewacyjne (kamień matowy) i wysoki standard architektoniczny,

- 9) ustala się zastosowanie okien i fasad o izolacyjności akustycznej, dostosowanej do uciążliwości ul. Puławskiej i Noworacławickiej,
- 10) ustala się realizację w parterze dostępnego publicznie programu usługowego,
- 11) ustala się obowiązywanie graficznych wytycznych architektonicznych podanych na załącznikach 1a i 1b do rysunku planu,
- 12) ustala się likwidację zabudowy istniejącej.
  3. Dla terenów na płycie ponad tunelem trasy ul. Nowo-Racławickiej: U/D3p., U/D4p., U/D5p ustala się wspólne projektowanie, inwestowanie i realizację - z uwzględnieniem ustaleń § 15, dla terenów tych:
    - 1) ustala się funkcję skweru miejskiego powiązanego z ul. Puławską,
    - 2) dopuszcza się na w/w działkach zabudowę usługową o charakterze ogrodowym, maksymalnej wysokości 4m, z zachowaniem min. 90% terenu niezabudowanego na każdej z działek i minimum 30% terenu przeznaczanego na zieleni oraz maksymalną intensywność  $I = 1,0$ ,
    - 3) dopuszcza się na w/w działkach urządzenie parkingu z zielenią, obsługiwanego komunikacyjnie przez działki U/D2a, U/D2p., U/D2b,
      4. Dla działek U/D2a, U/D2p., U/D2b obowiązują ustalenia § 15, dla działek tych ustala się:
        - 1) dla działki U/D2a ustala się:
          - a) wysokość fasad równą wysokości fasad budynku Racławicka 7, tj. minimalną-jak wysokość fasady domu Racławicka 5, maksymalną-19,5m,
          - b) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Racławickiej, wjazd na prawe skrzyżowanie bezpośrednio przy granicy działki U/D3a.
          - c) ustala się realizację wbudowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV.
          - d) ustala się intensywność maksymalną  $I = 5,1$ .
        - 2) dla działki U/D2p:
          - a) ustala się wysokość fasady taką samą jak domu Racławicka 5, maksymalną -jak wysokość kalenicy domu Olkuska 6.
          - b) ustala się obsługę komunikacyjną przez działki U/D2b i U/D2a.
          - c) ustala się konieczność zachowania prześwitu dla gabarytu trasy Racławicka-Dolna.
      - 3) dla działki U/D2p.: ustala się intensywność maksymalną  $I = 4,0$
      - 4) dla działki U/D2b:
        - a) ustala się nawiązanie wysokości południowych i północnych fasad w szczycie zachodnim do wysokości fasady domu Olkuska 14, w szczycie wschodnim - do wysokości fasady domu Olkuska 8 (działka U/D3b).
        - b) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Olkuskiej, służebność w zakresie obsługi komunikacyjnej działki U/D2p.
        - c) dla działki U/D2b ustala się intensywność maksymalną  $I = 3,5$
    5. Dla działki U/D3a ustala się:
      - 1) minimalną wysokość fasad północnej i południowej jak wysokość domu Racławicka 5, maksymalną wysokość-19,5m,
      - 2) dla działki U/D3a ustala się maksymalną intensywność  $I = 4,4$ ,
      - 3) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Racławickiej (wjazdu na prawe skrzyżowanie),
      - 4) dopuszcza się ograniczoną realizację mieszkań pod warunkiem takiego ich rozwiązania aby były zabezpieczone od uciążliwości ul. Racławickiej,
      - 5) dopuszcza się nieuciążliwe (w rozumieniu § 3 pkt 20) usługi piekarnicze,
      - 6) dla działki U/D3a ustala się realizację wbudowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV.
  6. Dla działki U/D3b ustala się:
    - 1) minimalną wysokość fasad północnej i południowej - jak wysokość parapetów na 4-ym piętrze domu Olkuska 6, maksymalną wysokość - jak wysokość kalenicy tego domu,
    - 2) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Olkuskiej,
    - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy  $I = 3,0$  oraz otwarcie usług dwustronne - na ul. Olkuską 5 na teren U/D3p. - skwer usługowy,
    - 4) ustala się realizację wbudowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV.
  7. Dla terenu U/D5b ustala się:
    - 1) wysokość minimalną fasad północnej i południowej przy szczycie zachodnim jak wysokość parapetów na IV-m piętrze domu Olkuska 6, maksymalną wysokość - jak wysokość kalenicy tego domu,
    - 2) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Olkuskiej,
    - 3) przy szczycie wschodnim ustala się minimalną wysokość fasady jak wysokość gzymsu wieńczącego dom Puławska 72, maksymalną wysokość fasady i zabudowy - jak dla działki U/D6b, tj. 24m w stosunku do chodnika ul. Puławskiej,
    - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy  $I = 4,5$ ,
    - 5) ustala się realizację wbudowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV.
  8. Dla działek U/D6a, U/D6p., U/D6b obowiązują ustalenia § 15, dla działek tych:

- 1) ustala się minimalną wysokość fasad jak wysokość gzymsu wieńczącego dom Puławska 72, maksymalną wysokość fasad - 24m w stosunku do chodnika ul. Puławskiej, Maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 24m.
- 2) dla fasad od ul. Puławskiej i Olkuskiej ustala się szlachetne materiały wykończeniowe i matowy kamień jasny lub średnio-jasny, Zakazuje się w elewacji materiałów świecących i odblaskowych,
- 3) zakazuje się mocowania i ustawiania na fasadach frontowych urządzeń technicznych jak anten, anten satelitarnych, urządzeń klimatyzacyjnych itp.,
- 4) ustala się wyodrębnienie plastyczne (do wysokości spodu balkonów I piętra domu Puławska 72) strefy parteru - wycofanie od linii fasady,
- 5) ustala się zróżnicowanie architektoniczne ciągu fasad wzdłuż ul. Puławskiej na wysokości od parteru do wysokości gzymsu wieńczącego dom ul. Puławska 72:  
w bocznych częściach (na działkach U/D6a i U/D6b - wg oznaczeń na załączniku 1b do rysunku planu) otwory (części szklone fasady) nie mogą przekraczać 40% powierzchni elewacji, w części środkowej części szklone elewacji powinny pokrywać min. 70% powierzchni elewacji,
- 6) dopuszcza się w części środkowej zwieńczenie budynku do wysokości + 57,50 npW wycofane w stosunku do elewacji,
- 7) widoczne w elewacji dachy, zwieńczenia, detale gzymsu wieńczącego należy wykonać z blachy tytanowo-cynkowej lub miedzianej dla całej pierzei ul. Puławskiej i ul. Olkuskiej,
- 8) nadbudówki na urządzenia techniczne jak maszynownie dźwigów, klimatyzacji itp. muszą być kompozycyjnie zintegrowane z dachem,
- 9) ustala się maksymalne intensywności zabudowy:
  - a) dla działki U/D6a I = 3,8,
  - b) dla działki U/D6p. I = 3,7
  - c) dla działki U/D6b I = 5,5
- 10) w parterze działki U/D6p. ustala się konieczność funkcjonalnego i przestrzennego powiązania ul. Puławskiej ze skwerem usługowym na terenach U/D3p., U/D4p., U/D5p.,
- 11) w parterach działek U/D6a i U/D6b należy wbudować schody i windy obsługujące przejścia podziemne pod ul. Puławską,
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla działki U/D6b od ul. Olkuskiej i służebność w zakresie obsługi działki U/D6p,
  - b) dla działki U/D6p obsługę przez działkę U/D6b z ul. Olkuskiej,
  - c) dla działki U/D6a z ul. Raclawickiej przez bramę domu ul. Raclawicka 1 (pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki Raclawicka 1, przy braku takiej zgody działki U/D6a, U/D6p, U/D6b należy obsłużyć z ul. Olkuskiej).

#### 9. Dla terenu inwestycyjnego U/E3:

- 1) dopuszcza się czasową adaptację warsztatów samochodowych na działkach przy ul. Olkuskiej 5 i 7 - pod warunkiem ograniczenia ich uciążliwości do granic działki,
- 2) ustala się wprowadzenie wzdłuż ul. Olkuskiej ciągłej zabudowy usługowej lub usługowo-administracyjnej z zastrzeżeniem lokalizacji na parterze usług dostępnych publicznie,
- 3) ustala się wysokość zabudowy przy ul. Olkuskiej, minimalną na 16m, maksymalną na 19m,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Olkuskiej,
- 5) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działce własnej,
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy I = 1,8,
- 7) dopuszcza się możliwość niezależnego inwestowania na poszczególnych działkach pod warunkiem zachowania ustaleń regulacyjnych podanych §25 ust. 9 w punktach 1, 2, 3, 4, 5 oraz na rysunku planu, a także maksymalnej intensywności zabudowy na każdej z działek I = 1,8,
- 8) ustala się realizację wbudowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV,
- 9) ustala się likwidację zabudowy parterowej przy ul. Olkuskiej 9 oraz prowizorycznej zabudowy przy ul. Olkuskiej 5 i 7.

#### 10. Dla terenów inwestycyjnych U/F2a i U/F2b obowiązują ustalenia § 15, dla terenów tych:

- 1) ustala się projektowanie, inwestowanie i realizację w ramach OZDI - Obszaru Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej,
- 2) ustala się przykrycie trasy Raclawicka-Dolna płytą aż do granicy Skarpy. Ustala się przeprowadzenie Alei na Skarpie i ustawienie form rzeźbiarsko - architektonicznych wzdłuż tarasu nad wylotem tunelu,
- 3) ustala się lokalizację placu publicznego położonego nad tunelem otoczonego ażurową zabudową w formie pergoli-zwaną dalej portykiem. Ustala się na rysunku planu usytuowanie portyku z obowiązkiem zachowania orientacji jego linii zabudowy, z dopuszczeniem przesunięć linii zabudowy do 2m. Ustala się zintegrowanie z portykiem schodów do przejść podziemnych. Ustala się wysokość portyku na 5 m. - z możliwością odchylenia do 0,5m. Na pełnych narożnikach portyku ustala się nasadzenie zieleni strzyżonej,
- 4) ustala się wykonanie przejść podziemnych z towarzyszącym programem handlowym pod ul. Puławską,

- 5) ustala się pokrycie placu trwałą i szlachetną kamienną posadzką z naturalnych materiałów,
- 6) ustala się na terenie U/F2a realizację obiektu usługowego o randze ogólno-miejskiej z preferencją funkcji usług kultury,
- 7) ustala się realizację programu parkingowego na działce U/F2a,
- 8) obsługę komunikacyjną ustala się od ul. Puławskiej z wjazdu bramowego  
Ustala się służebność terenu: zapewnienie drogi koniecznej wzdłuż północnej granicy działki (z w/w wjazdem bramowego z ul. Puławskiej, wzdłuż granicy terenów MWU/F1) celem obsłużenia domów na działce MWU/F1.
- 9) ustala się dla obiektu na działce U/F2a wysokość maksymalną 13m,
- 10) dla działki U/F2a ustala się intensywność maksymalną  $I = 2,1$ ,
- 11) dla działki U/F2a ustala się realizację wbudowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

11. Dla terenu U/G2:

- 1) ustala się adaptację trwałą, doprowadzenie i utrzymanie oryginalnego wykończenia architektonicznego budynku dawnego Instytutu Mokotowskiego wraz z tylną oficyną,
- 2) ustala się obustronną dobudowę do domu Puławska 99 z przeznaczeniem na funkcje usługowe: handlu, kultury, gastronomii, administracji,
- 3) ustala się w w/w dobudowie przeznaczenie całego frontu na parterze na dostępne publicznie funkcje usługowe,
- 4) ustala się dla w/w dobudowy:
  - a) ściśle określoną wysokość głównego korpusu na równą wysokości zwieńczenia balustrady balkonu III piętra bud. Puławska 99,
  - b) ściśle określoną wysokość kalenicy dachu zrównaną z wysokością kalenicy dachu domu przy ul. Puławskiej 99,
- 5) ustala się dla w/w dobudowy podział na 3 strefy architektoniczne,
  - a) strefę cokołu parterowego - równą wysokości parteru domu Puławska 99. Dla strefy tej ustala się: wysokość - do szczytu balustrad balkonowych lub do szczytu partii parterowej fasady domu Puławska 99, Ustala się dla tej części fasady - kamień niebłyszczący jasny lub średnio-jasny. Powierzchnia otworów szklonych części elewacji nie może przekraczać 40% powierzchni fasady,
  - b) strefę środkową - powyżej parteru - do wysokości podanej w § 25 ust 11 pkt 4) ppkt a), Dla tej strefy obowiązuje przewaga podziałów pionowych (lizeny, ryzality) wykonanych z kamienia niebłyszczącego. Ustala się zwieńczenie strefy gzymsem lub balustradą,
  - c) strefę zwieńczenia stanowiącą obustronne dobudowy attykowe z dachami będącymi przedłużeniem dachów domu Puławska 99. Między dachem i zwieńczeniem części środkowej ustala się wycofany w głąb pas szklenia,
  - d) dla elewacji bocznych i wewnętrznych (z wyjątkiem wschodniej) ustala się podział na 2 strefy: cokołu i środkową,
- 6) ustala się dla w/w dobudowy pozostawienie prześwietów na osi d. Instytutu Mokotowskiego - aż do wysokości dachu. Ustala się że dach nad prześwietem będzie przedłużeniem dachu domu Puławska 99 i zostanie wykonany z materiału przezroczystego,
- 7) ustala się konieczność przeprowadzenia rewaloryzacji domu Puławska 99 jednocześnie z realizacją w/w dobudowy,
- 8) ustala się rozebranie przybudówek do tylnej oficyny,
- 9) dopuszcza się obustronną dobudowę symetryczną do tylnej oficyny - z obowiązkiem nasadzenia drzew na dachu,
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Puławskiej i zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki oraz potrzeb parkingowych terenu MWU/G4,
- 11) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na działce  $I = 1,1$ ,
- 12) ustala się zachowanie wskazanych na rysunku wartościowych drzew,
- 13) ustala się służebność terenu - zapewnienie drogi koniecznej oraz przebiegu infrastruktury wzdłuż północnej granicy działki od ul. Puławskiej celem obsłużenia Domu Parafialnego położonego nad Skarpą na terenie UK/G1,
- 14) dla działki U/G2 ustala się realizację stacji transformatorowej 15/0,4kV,
- 15) budynek d. Instytutu Mokotowskiego (obecnie Młodzieżowy Dom Kultury) przy ul. Puławskiej 99 jest objęty katalogiem zabytków.

**§ 26.** 1. Dla terenów administracji i usług oznaczonych na planie symbolem AU:

- 1) Zezwala się wyłącznie na realizację obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem.
- 2) Ustala się rozwój funkcji administracji i funkcji usługowych ponadlokalnych z zakresu handlu, gastronomii, kultury, rozrywki, obsługi.
- 3) Ustala się wykorzystanie ulicznych frontów parterowych na ogólnodostępne publicznie lokale usługowe o zakresie jak w pkt 2.
- 4) Wyklucza się lokalizowanie funkcji mieszkalnych, obiektów przemysłowych oraz obiektów i urzędzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki a w przypadku usług i urzędzeń wbudowanych - poza granice lokalu.
- 5) Ustala się realizację potrzeb parkingowych na działkach własnych.

2. Dla terenów inwestycyjnych AU/A3, AU/B1 i AU/B3:



- 1) ustala się wysokość zabudowy od 12 do 13m z bezwzględnym zachowaniem zasady, że wysokość szczytu projektowanej zabudowy liczona od poziomu parapetów okien przesłanianych domów istniejących nie może przekraczać odległości między domami istniejącymi i projektowanymi,
- 2) ustala się nadwieszenia od strony ul. Raclawickiej ponad wysokością skrajni drogowej,
- 3) ustala się podział architektoniczny na strefę parteru (do wysokości spodu nadwieszenia) i strefę górną. W strefie górnej ustala się powierzchnię otworów okiennych i oszkleń na maksimum 30% powierzchni fasady,
- 4) ustala się zakaz stosowania w elewacji materiałów odblaskowych, świecących,
- 5) ustala się zastosowanie niebłyszczącego kamienia w elewacjach widocznych od ul. Raclawickiej,
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną od ciągu pieszo-jezdnego równoległego do ul. Raclawickiej,
- 7) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działkach własnych,
- 8) ustala się przeznaczenie parterów na funkcje usługowe dostępne publicznie,
- 9) ustala się wysokość zabudowy od 12 do 13m.  
Dla zabudowy na działce AU/B3 ustala się nawiązanie wysokości fasady od strony ul. Raclawickiej do wysokości fasady domu Raclawicka 17,
- 10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy:
  - a) dla działki AU/A3 I = 4,1,
  - b) dla działki AU/B1 I = 3,5
  - c) dla działki AU/B3 I = 3,5
- 11) ustala się wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych od ul. Nowo-Raclawickiej.
- 12) dla działki AU/A3 i AU/B3 ustala się realizację po 1 wbudowanej stacji transformatorowej 15/04kV,
- 13) ze względu na nie pogarszanie warunków oświetlenia istniejącej zabudowy od południa ustala się jasne kolory elewacji południowej.

#### 3. Dla terenu inwestycyjnego AU/E5:

- 1) ustala się zabudowę administracyjno-usługową,
- 2) ustala się przeznaczenie co najmniej parteru na usługi ponadpodstawowe publicznie dostępne z zakresu gastronomii, handlu, kultury, rozrywki,
- 3) ustala się wysokość minimalną zabudowy 19m, wysokość maksymalną 24m - z zastrzeżeniem pkt 4), ustala się, że obowiązują graficzne uwarunkowania architektoniczne podane na załączniku 1b do rysunku planu,
- 4) dla części budynku na wprost szczytu domu mieszkalnego Olkuska 3 ustala się zabudowę parterową z tarasem użytkowym na wysokości 5m, wyżej prześwit do wysokości minimum jak wysokość gzymsu Puławska 72, maksimum 19m, a ponad prześwitem kontynuację zabudowy do wysokości jednolitej dla całego budynku
- 5) dopuszcza się wykonanie elewacji nad prześwitem w formie ekranu architektonicznego z zastrzeżeniem, że ekran wykonany będzie pod względem materiałowym i architektonicznym jako całość kompozycyjna z dalszą częścią elewacji budynku,
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Olkuskiej oraz zaspokojenie potrzeb parkingowych na działce własnej,
- 7) ustala się ciągłość pierzei ul. Puławskiej między ul. Olkuską i Ursynowską,
- 8) ustala się podział architektoniczny elewacji na 3 następujące strefy:
  - a) parter (cokół)
  - b) środkowa
  - c) zwieńczenie
- ustala się jednolitość wątków architektonicznych w ramach każdej ze stref, zróżnicowanie stref między sobą,
- 9) ustala się użycie trwałych szlachetnych materiałów z zastosowaniem kamienia niebłyszczącego. Zakazuje się stosowania materiałów świecących i odblaskowych,
- 10) ustala się wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych od ul. Puławskiej,
- 11) ustala się obowiązek rozpisania konkursu architektonicznego na projekt budynku,
- 12) ustala się maksymalną intensywność zabudowy I = 4,6.
- 13) dopuszcza się wykonanie okien w ścianie wychodzącej na działkę Olkuska 3,
- 14) nakazuje się likwidację pawilonów na działce.

#### 4. Dla terenu inwestycyjnego AU/C2:

- 1) ustala się trwałą adaptację istniejącego budynku przy ul. Kazimierzowskiej,
- 2) dopuszcza się możliwość dobudowy wzdłuż ul. Kazimierzowskiej o wysokości do 5m -zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Kazimierzowskiej,
- 4) zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń blaszanych, dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z profili metalowych,
- 5) dopuszcza się wzrost intensywności zabudowy do I = 1,1.

#### § 27. 1. Dla terenów usług oświaty oznaczonych na planie symbolem UO:

- 1) zezwala się wyłącznie na realizację obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu.

2) dopuszcza się wykonanie na działce garaży podziemnych pod warunkiem, że nie będą one uciążliwe dla funkcji podstawowej.

2. Dla terenu UO/C1:

- 1) dopuszcza się dobudowę w miejscach określonych na rysunku planu,
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Wiktorskiej, Kazimierzowskiej i Dożynkowej,
- 3) ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na działce własnej,
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy  $I = 0,8$ ,
- 5) ustala się wysokość fasad ewentualnej dobudowy na minimum 5m, a maksymalną wysokość fasady jako równą wysokości fasady istniejącego budynku,
- 6) dopuszcza się realizację na działce parkingu podziemnego nieuciążliwego dla szkoły i obsługującego niedobory parkingowe,
- 7) ustala się przebieg przez działkę magistrali ciepłej,
- 8) ustala się zachowanie wskazanych na rysunku wartościowych drzew.

**§ 28.** 1. Dla terenów usług kultury i obiektów kultu religijnego oznaczonych na planie UK ustala się utrzymanie obecnego przeznaczenia terenu.

2. Dla terenu UK/A1:

- 1) ustala się trwałą adaptację obecnej zabudowy,
- 2) ustala się przebieg magistrali ciepłej przez teren działki - w obecnym jej przebiegu,
- 3) dopuszcza się możliwość podniesienia wysokości zabudowy o 1 kondygnację pod warunkiem wyraźnego architektonicznego odcięcia od istniejącej zabudowy i jednocześnie skomponowania z obecną architekturą obiektu,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Szczekocińskiej, dopuszcza się - od ulicy Raławickiej,
- 5) ustala się zaspokojenie programu parkingowego na działce własnej,
- 6) dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy  $I = 1,8$

3. Dla terenu UK/C3:

- 1) ustala się trwałą adaptację obecnej zabudowy,
- 2) ustala się przebieg magistrali ciepłej przez teren działki - w obecnym jej przebiegu,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Dożynkowej, dopuszcza się od ul. Raławickiej,
- 4) ustala się zaspokojenie programu parkingowego na działce własnej.

4. Dla terenu UK/E2:

- 1) ustala się trwałą adaptację obecnej zabudowy
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy od ul. Olkuskiej - stanowiącej jedną pierzeję o wysokości minimalnej 16m, maksymalnej 19m z zabudową na terenie U/E3,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Bałuckiego,
- 4) ustala się zaspokojenie programu parkingowego na działce własnej,
- 5) dopuszcza się adaptację domu Olkuska 11 do czasu realizacji nowej zabudowy od ul. Olkuskiej,
- 6) dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy  $I = 1,1$
- 7) ustala się ochronę wskazanych na rysunku wartościowych drzew.

5. Dla terenu UK/G1:

- 1) ustala się trwałą adaptację obecnej zabudowy,
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Puławskiej, obsługę Domu Parafialnego ustala się od ul. Puławskiej drogą konieczną przez teren U/G2,
- 3) ustala się zaspokojenie programu parkingowego na działce własnej,
- 4) ustala się regulację granicy północnej przy placu publicznym, wraz z realizacją trasy ul. Nowo-Raławickiej,
- 5) ustala się ochronę wskazanych na rysunku wartościowych drzew,
- 6) ustala się likwidację parterowego budynku gospodarczego od ul. Puławskiej oraz garażu.

**§ 29.** 1. Dla terenów usług zdrowia oznaczonych na planie symbolem UZ: zezwala się wyłącznie na realizację obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu.

2. Dla terenu UZ/F4:

- 1) ustala się adaptację trwałą budynku szpitala,
- 2) ustala się likwidację prowizorycznej i tymczasowej zabudowy na terenie działki,
- 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy szpitala w granicach określonych na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działki wjazdem bramowym z ul. Nowo - Raławickiej wspólnym z terenem UZ/F5,

- 5) ustala się realizację programu parkingowego na terenie działki własnej,
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy  $I = 0,6$  oraz obowiązek zachowania 60% działki jako biologicznie czynnej,
- 7) ustala się zachowanie wskazanych na rysunku wartościowych drzew.
- 8) ustala się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

**§ 30.** 1. Dla terenów usług sportu oznaczonych na planie symbolem US zezwala się wyłącznie na realizację obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu.

2. Dla terenu US/G6:

- 1) dopuszcza się uzupełnienie programu sportowego funkcją gastronomii,
- 2) dopuszcza się możliwość zabudowy o wysokości od 6 do 8m, z obowiązkiem stosowania dachu tzw. "zielonego", tj. pokrytym roślinnością z wejściem od ul. Piaseczyńskiej. Obiekt znajduje się w strefie skarpy - z obowiązkiem dostosowania go do wszystkich przepisów wynikających z tego usytuowania,
- 3) dopuszcza się zaadaptowanie i wkomponowanie istniejącego budynku w zabudowę realizowaną jak w § 30 ust. 2 pkt 2,
- 4) ustala się likwidację zabudowy prowizorycznej,
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Nowo-Dolnej i zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie działki własnej.
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy  $I = 0,4$  oraz obowiązek zachowania 60% działki jako biologicznie czynnej.

**§ 31.** 1. Dla terenów zieleni parkowej i publicznej oznaczonych na planie symbolem ZP:

- 1) zezwala się wyłącznie na realizację zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem oraz w uzasadnionych przypadkach przewodów infrastruktury technicznej obsługującej zainwestowanie na obszarze objętym planem.
- 2) ustala się zachowanie istniejących drzew zaznaczonych na rysunku planu.
- 3) ustala się wymóg urządzenia szpalerów i skupisk drzew, a także zieleni strzyżonej w miejscach wyznaczonych na rysunku planu.
- 4) ustala się wymóg urządzenia istniejącego stawu w wyznaczonych na rysunku planu: miejscu, wielkości i kształcie.
- 5) wymieniony w § 31 ust. 1 pkt 4 staw należy uchronić przed wysychaniem (zagrożającym w wyniku realizacji sąsiedniej zabudowy na terenie US/G6 oraz podziemnych przewodów infrastruktury technicznej).
- 6) ustala się przebiegi ciągów pieszych wyznaczone na rysunku planu oraz ich szerokość wynoszącą 3 metry.
- 7) dla Alei na Skarpie ustala się szerokość 5m, z czego 3m na ciąg pieszy a 2m na ścieżkę rowerową.

2. Dla terenu ZP/F3:

- 1) ustala się ochronę stoku Skarpy, tarasu nadskarpowego przed zmianą ukształtowania i zadrzewienia. Dopuszcza się wykonanie terenowych schodów zejściowych z Alei na Skarpie
- 2) ustala się przeprowadzenie Alei na Skarpie wg rysunku planu o szerokości jak w § 31 ust. 1 pkt 7,
- 3) ustala się realizację przy Alei na Skarpie pawilonów o architekturze ogrodowej, wykonanych z materiałów trwałych i szlachetnych o wysokości do 4,5 m. Ustala się likwidację pawilonów w miejscach określonych na rysunku planu,
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy  $I = 0,2$  i obowiązek zachowania 80% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.
- 5) ustala się służebność terenu: zapewnienie drogi koniecznej bezpośrednio na południe i wschód od terenu MWU/F1 celem obsłużenia użytkowników terenu MWU/F1.

3. Dla terenu ZP/G3:

- 1) ustala się ochronę stoku Skarpy, tarasu nadskarpowego, podskarpowego, istniejącej zieleni. Ustala się wykonanie terenowych schodów zejściowych z Alei na Skarpie i Skweru Małkowskich w kierunku stawu,
- 2) ustala się przeprowadzenie Alei na Skarpie o szerokości jak w § 31 ust. 1 pkt 7) i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
- 3) ustala się zakaz zabudowy w terenie ZP/G3.

## Rozdział 7

### Ustalenia komunikacyjne

**§ 32.** 1. Ustala się przebieg, linie rozgraniczające oraz zasadę rozwiązania wysokościowego ulicy Nowo-Raclawickiej na odcinku od ulicy Piaseczyńskiej do ulicy Szczekocińskiej jako ulicy głównej - oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KUG.

2. Ustala się wykorzystanie naturalnego obniżenia terenu w rejonie Skarpy dla przeprowadzenia ulicy Nowo-Raławickiej pod ulicą Puławską.

3. Ustala się, że powiązania pomiędzy ulicą Nowo-Raławicką a ulicą Puławską odbywać się będą za pośrednictwem ulicy Raławickiej głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KU<sub>G</sub>.

4. Dla ulicy Nowo-Raławickiej (1KU<sub>G</sub>) ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) na odcinku od ulicy Piaseczyńskiej do górnej krawędzi skarpy- 30,0÷40,0m,
- 2) na odcinku od górnej krawędzi skarpy do skrzyżowania z ulicą Raławicką 25,0÷30,0m,
- 3) na odcinku od skrzyżowania z ulicą Raławicką do ulicy Szczekocińskiej- 25,0÷40,0m.

5. Dla ulicy Raławickiej (2KU<sub>G</sub>) ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) na odcinku równoległym do ulicy Nowo-Raławickiej -26,0÷28,0m.
- 2) w rejonie wlotu do ulicy Nowo-Raławickiej - 42,0÷50,0m.

**§ 33.** 1. Dla istniejących ulic w granicach planu ustala się następujące klasy oraz szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) ulica Puławska - główna - oznaczona symbolem 3KU<sub>G</sub> - 44,0÷46,0m.
- 2) ulica Kazimierzowska na odcinku od ulicy Ursynowskiej do ulicy Nowo-Raławickiej - lokalna - oznaczona symbolem 4KU<sub>L</sub> - 25,0m,
- 3) ulica Olkuska - lokalna - oznaczona symbolem 7KU<sub>L</sub> - 12,0÷24,0m,
- 4) ulica Bałuckiego - lokalna - oznaczona symbolem 8KU<sub>L</sub> - 12,0÷20,0m,
- 5) ulica Dożynkowa - dojazdowa - oznaczona symbolem 11KU<sub>D</sub> - 9,0m,
- 6) ulica Tenisowa - dojazdowa - oznaczona symbolem 13KU<sub>D</sub> - 9,0÷11,0m,
- 7) ulica Boryszewska - dojazdowa - oznaczona symbolem 14KU<sub>D</sub> - 7,0m.

2. Dla następujących istniejących ulic ustala się zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) wschodnią linię rozgraniczającą dla ulicy Kazimierzowskiej na odcinku od ulicy Nowo-Raławicka do ulicy Wiktorskiej oznaczonej symbolem 4KU<sub>L</sub>
- 2) północną linię rozgraniczającą dla ulicy Ursynowskiej oznaczonej symbolem 5KU<sub>L</sub>
- 3) południową linię rozgraniczającą dla ulicy Wiktorskiej oznaczonej symbolem 6KU<sub>L</sub>
- 4) zachodnią linię rozgraniczającą dla ulicy Ludowej oznaczonej symbolem 9KU<sub>L</sub>
- 5) wschodnią linię rozgraniczającą dla ulicy Szczekocińskiej oznaczonej symbolem 12KU<sub>D</sub>.

**§ 34.** 1. Ustala się przebieg ciągów pieszo-jezdnych dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy po południowej stronie ulicy Nowo - Raławickiej.

2. Dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 1KPJ i 2KPJ ustala się szerokości w liniach rozgraniczających 10,0÷11,0m.

**§ 35.** 1. Ustala się przebieg i linie rozgraniczające dla następujących ciągów pieszych:

- 1) ciąg oznaczony symbolem 1KP o szerokości 5,0÷6,0m,
- 2) ciąg oznaczony symbolem 2KP o szerokości 13,0m.

2. Ustala się realizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych pod ulicą Puławską łączących kwartał D z kwartałami F i G.

3. Ustala się realizację bezkolizyjnego przejścia dla pieszych pod ulicą Nowo-Raławicką w rejonie ulicy Ludowej wykorzystując naturalną konfigurację terenu.

**§ 36.** 1. Dla nowych obiektów biur i urzędów ustala się wskaźnik parkingowy na poziomie 15 stanowisk/1000m<sup>2</sup> pu., dla nowych obiektów usług i handlu wskaźnik 20 stanowisk/1000m<sup>2</sup> pu, dla nowych budynków mieszkalnych wskaźnik 1 stanowisko/1 mieszkanie.

2. Inwestorzy zapewniają realizację parkingów na działkach własnych.

3. Ustala się, że w kwartale D realizowane przez inwestorów parkingi będą ogólnodostępnymi parkingami publicznymi, obsługiwanymi od strony ulicy Olkuskiej.

4. Ze względu na trudne warunki obsługi komunikacyjnej kwartału F ogranicza się w nim realizację parkingów dla programu usługowego do liczby 50 stanowisk.

## Rozdział 8

### Ustalenia w zakresie inżynierii

**§ 37.** Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę całego przewidywanego na obszarze planu zainwestowania z miejskiej sieci wodociągowej.
- 2) Ustala się, że woda dostarczana będzie za pośrednictwem istniejących w ulicach sąsiadujących z obszarem przewidywanym w planie pod zainwestowanie, przewodów sieci miejskiej zasilanych z istniejących magistrali wodociągowych:
  - 1) Ø 800mm w ulicy Kazimierzowskiej
  - 2) Ø 800mm w Al. Niepodległości
  - 3) Ø 200mm w ul. Dolnej
  - 4) Ø 400mm w ul. Puławskiej
  - 5) Ø 300mm w ul. Odyńca.
- 3) Dostarczenie wody do poszczególnych planowanych obiektów wymaga budowy rozdzielczej sieci wodociągowej na obszarze objętym planem oraz przebudowy istniejącej magistrali wodociągowej Ø 300mm na Ø 400mm w ulicy Puławskiej.
- 4) Realizacja tunelu trasy ul. Nowo-Raławickiej wymaga przebudowy magistrali wodociągowej w ul. Puławskiej.

**§ 38. Odprowadzenie ścieków i wód opadowych:**

- 1) Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków i wód opadowych z całego przewidzianego w planie pod nowe zainwestowanie obszaru do kanalizacji miejskiej w systemie ogólnospławnym.
- 2) Ustala się, że odbiornikami ścieków i wód opadowych będą istniejące kanały ogólnospławne:
  - 1) VI kl. w ulicy Puławskiej
  - 2) V kl. w ulicy Puławskiej
  - 3) I kl. w ulicach Olkuskiej, Raławickiej, Ursynowskiej
  - 4) Ø 500mm w ulicach Dolnej, Kazimierzowskiej i Piaseczyńskiej
  - 5) Ø 400mm w ulicach Bałuckiego i Olkuskiej.
- 3) Skanalizowanie przewidzianego w planie zainwestowania wymaga budowy sieci kanałów rozdzielczych na obszarze objętym planem.
- 4) Realizacja tunelu trasy ul. Nowo-Raławickiej wymaga przebudowy dwóch kolektorów w ciągu ul. Puławskiej.

**§ 39. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) Ustala się, że obszar objęty planem zasilany będzie gazem ziemnym po rozbudowaniu istniejącej gazowej sieci dystrybucyjnej. Konieczna będzie przebudowa gazociągów (odcinkowe przełożenia na nowe trasy) w związku z kolizjami wynikającymi z nowego układu urbanistycznego (trasa ul. Nowo-Raławickiej).
- 2) Dopuszcza się stosowanie gazu ziemnego do wytwarzania energii cieplnej dla celów komunalno-bytowych i ogrzewania.
- 3) Ustala się, że źródłem zasilania będą gazociągi niskiego ciśnienia:
  - a) Ø 300mm w ulicy Dolnej
  - b) Ø 200mm w ul. Puławskiej
  - c) Ø 150mm w ulicach Piaseczyńskiej i Kazimierzowskiej oraz gazociąg średniego ciśnienia Ø 200mm w ul. Piaseczyńskiej.
- 4) Dostarczenie gazu do każdego z planowanych obiektów wymaga budowy drugorzędnej sieci gazowej na obszarze objętym planem.
- 5) Szafki gazowe otwierane na zewnątrz należy umieszczać w linii ogrodzeń od strony ulicy. Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od przewodów gazowych.
- 6) W liniach rozgraniczających ulic rezerwuje się trasy dla sieci gazowej.

**§ 40. Zaopatrzenie w energię cieplną:**

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia przewidywanego na obszarze zainwestowania w energię cieplną, dostarczaną w celach ogrzewania, klimatyzacji i uzyskania ciepłej wody - z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- 2) Ustala się, że energia cieplna dostarczana będzie za pośrednictwem magistrali cieplnych:
  - 1) 2xDn 350mm z ul. Kazimierzowskiej i ul. Raławickiej
  - 2) 2xDn 600mm z Al. Niepodległości
  - 3) 2xDn 300 z ul. Puławskiej i z ul. Wiktorskiej.
- 3) Dostawa energii cieplnej do poszczególnych planowanych obiektów wymaga budowy sieci rozdzielczych przewodów ciepłowniczych na obszarze planu oraz przebudowy sieci cieplnej wzdłuż ul. Nowo-Raławickiej do ul. Wiktorskiej.

**§ 41. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zasadę zasilania w energię elektryczną przewidywanego na obszarze planu zainwestowania ze stacji elektroenergetycznej 110/15kV RPZ "Stegny" za pomocą kablowej sieci średniego napięcia.

- 2) Dosyłanie energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców wymaga przebudowy i rozbudowy kablowej sieci średniego napięcia, budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowy kablowej sieci niskiego napięcia na obszarze objętym planem.
- 3) Dopuszcza się sytuowanie i realizację stacji transformatorowych 15/0,5 kV poza wskazanymi na rysunku, bez konieczności zmiany niniejszego planu, jeżeli okaże się to konieczne do prawidłowego zaopatrzenia w energię elektryczną przewidywanej na obszarze planu zabudowy.

**§ 42.** Zapewnienie obsługi telekomunikacyjnej planowanemu zainwestowaniu wymaga budowy telefonicznej sieci rozdzielczej na obszarze objętym planem.

**§ 43.** Ustala się następujące zasady gromadzenia i wywozu odpadów stałych:

- 1) obowiązek zapewnienia wywozu odpadów sposobem zorganizowanym na miejskie tereny składowania lub utylizacji śmieci przez wyspecjalizowane firmy,
- 2) na każdej z działek należy stworzyć warunki do zbiórki śmieci posegregowanych.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia dotyczące tymczasowego użytkowania terenu**

**§ 44.** 1. Dopuszcza się możliwość czasowego użytkowania terenów rezerwowanych pod budowę trasy ul. Nowo-Raławickiej - do czasu budowy w/w trasy.

2. Między ul. Szczekocińską i Bałuckiego między ul. Raławicką i osiedlem Raławicka Wschodnia - do czasu realizacji trasy - dopuszcza się możliwość użytkowania na parkingi - z zastrzeżeniem zachowania normatywnej odległości od adaptowanych trwale budynków oraz koniecznością wykonania projektu uporządkowania tego terenu - z rozplanowaniem parkingów i lokalizacją oraz uwarunkowaniami przestrzennie-estetycznymi dla ewentualnych kiosków.

3. Na terenie kwartału D, do czasu budowy trasy ul. Nowo-Raławickiej, dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu użytkowania (handel i usługi oraz adaptowane trwale budynki mieszkalne) uwarunkowane przestrzeganiem ograniczenia zasięgu uciążliwości usług do granic ich działki oraz wykonaniem projektu uporządkowania przestrzennego obrzeży kwartału obejmującego:

- uwarunkowania dotyczące elewacji
- projekt fryzu - na wysokości docelowego gabarytu zabudowy.

4. Dla terenu na południe od ul. Dolnej (między ul. Puławską, kościołem Św. Michała), do czasu budowy trasy ul. Nowo-Raławickiej:

- 1) ustala się, że rozebrać należy szpecące tymczasowe obiekty budowlane i należy wykonać projekt uporządkowania tego terenu z wyznaczeniem miejsc na czasowe obiekty handlowe i usługowe oraz podaniem uwarunkowania przetrwałego ich rozwiązania.
- 2) dopuszcza się wyremontowanie budynku Dolna 43/45 i użytkowanie czasowe na cele handlowo-biurowe - do czasu budowy trasy.

Należy zwrócić uwagę, że południowa oficyna tego domu pełni rolę stabilizującą w stosunku do skarpy pod kościołem - rozbiórka powinna być skoordynowana z budową trasy i wzmocnień skarpy (nie wcześniej niż budowa trasy).

5. Ustala się, że teren na wschód od ul. Dolnej (między osiedlem Konduktorska-Piaseczyńska a skarpa i terenami KA "Warszawianka") - należy pozostawić do czasu budowy trasy jako łąkę z zakazem realizacji kubaturowych.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

**§ 45.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 15% dla działek ewidencyjnych nr 10, 11, 18, 20 położonych w kwartale D oraz dla działki nr 3 położonej w kwartale A.
- 2) 0,1% dla wszystkich pozostałych terenów objętych planem.

**§ 46.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

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

## **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU SKRZYŻOWANIA UL.  
PUŁAWSKIEJ Z CIĄGIEM ULIC RACŁAWICKA - DOLNA - CZ. I.**