

## Zarząd Dzielnicy Mokotów Miasta Stołecznego Warszawy

Warszawa, 2024 -06- 17

**Znak sprawy:** UD-IV-WAB-C.6727.408.2024.JLA  
nr rej. mpzp/11/VI/2024

**Pan Andrzej Migasiuk  
AMIGA Andrzej Migasiuk  
ul. Narutowicza 30/3  
21-500 Biała Podlaska**

**Dotyczy:** wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek ew. nr 14/1, 1/2, 1/1, 4/3 z obrębu 0309 oraz części działek ew. nr 44, 32 z obrębu 0308 przy ul. Piaseczyńskiej 114/116 w Warszawie – wniosek z 04 czerwca 2024 r.

W załączeniu przekazujemy wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **obszaru Sielc – część Ia** uchwalonego przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LVI/1753/2021 z 18 listopada 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 listopada 2021 r., poz. 10497).

W powyższym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe części działek (zgodnie z zakresem określonym na załączniku do wniosku) znajdują się:

- część działek ew. nr 1/1, 1/2 z obrębu 0309 oraz 32 z obrębu 0308 – w liniach rozgraniczających ul. Piaseczyńskiej **KDZ-04**;
- część działek ew. nr 14/1 z obrębu 0309 oraz 44 z obrębu 0308 – w liniach rozgraniczających ul. Braci Pillatich **KDD-42**;
- część działki ew. nr 4/3 z obrębu 0309 – w kwartale **D-26UO**.

Zgodnie z rysunkiem planu na przedmiotowych działkach oznaczono drzewa do zachowania oraz wyznaczono rejony lokalizacji rzędu drzew. Przedmiotowe działki częściowo znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego.

### Adnotacja:

05 czerwca 2024 r. r. dokonano opłaty skarbowej w kwocie 90,00 zł.

Opłata skarbową od wypisu i wyrys z planu miejscowego wynosi: 70,00 zł - zgodnie z ustawą z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2023.2111 t.j.) cz. I pkt 51 załącznika do ustawy.

### Załączniki:

1. Wypis z m.p.z.p. obszaru Sielc cz. Ia - ustalenia szczegółowe – 3 str. A4
2. Wypis z m.p.z.p. obszaru Sielc cz. Ia - ustalenia ogólne - 30 str. A4
3. Wyrys z m.p.z.p. obszaru Sielc cz. Ia – 1 str. A4 + karta legendy

z up. ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW  
M.ST. WARSZAWY  
Marta Piarska-Sowik  
Zastępca Przewodniczącego  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Mokotów



## WYPIS

dla części działek ew. nr 14/1, 1/2, 1/1, 4/3 z obrębu 0309 oraz części działek ew. nr 44, 32 z obrębu 0308 przy ul. Piaseczyńskiej 114/116 w Warszawie w Warszawie

sporządzony na podstawie

Uchwały nr LVI/1753/2021 z 18 listopada 2021 r. Rady m.st. Warszawy

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **obszaru Sielc – cz. Ia**  
(Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 listopada 2021 r., poz. 10497).

W ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc – część Ia, przedmiotowe części działek (zgodnie z zakresem określonym na załączniku do wniosku) znajdują się:

- część działek ew. nr 1/1, 1/2 z obrębu 0309 oraz 32 z obrębu 0308 – w liniach rozgraniczających ul. Piaseczyńskiej **KDZ-04**;
- część działek ew. nr 14/1 z obrębu 0309 oraz 44 z obrębu 0308 – w liniach rozgraniczających ul. Braci Piłłatich **KDD-42**;
- część działki ew. nr 4/3 z obrębu 0309 – w kwartale **D-26UO**.

Zgodnie z rysunkiem planu na przedmiotowych działkach oznaczono drzewa do zachowania oraz wyznaczono rejony lokalizacji rzędu drzew. Przedmiotowe działki częściowo znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego.

( ... )

## Rozdział 2

## Przepisy szczegółowe dla terenów

( ... )

**§ 22.** W obszarze położonym pomiędzy: południową linią rozgraniczającą ul. Dolnej do nowoprojektowanej ulicy Noworacławickiej, wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Noworacławickiej od ulicy Dolnej do ulicy Jana III Sobieskiego, zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Jana III Sobieskiego od nowoprojektowanej ulicy Noworacławickiej do ulicy Dolnej wprowadza się następujące ustalenia: ( ... )

**26.** Dla terenu oznaczonego symbolem **D-26UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług oświaty lub innych usług publicznych związanych z edukacją, opieką lub wychowaniem dzieci i młodzieży;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce – 35%,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce – 45%,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – 1.5,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy usług oświaty – 15 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
  - e) maksymalna wysokość zabudowy innych usług publicznych – 20 m (maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych),
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- g) lokalizację placów urządzeń sportowych według potrzeb,
- h) dachy:
- płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
  - dla dachów płaskich oraz o spadku poniżej 20° blacha płaska w kolorach achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50% lub pokrycia bitumiczne szare i czarne,
  - dla obiektów sportowych dachy płaskie, pulpitowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 40°,
  - pokrycie dachów obiektów sportowych - blacha płaska w kolorach achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, szkło hartowane lub bezbarwne tworzywa imitujące szkło,
- i) elewacje zewnętrzne:
- tynki w kolorach zabudowy Sielc,
  - zgodnie z §9 pkt 3,
- j) teren znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K, obowiązują ustalenia §7 pkt 13 lit. b, c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dla pojedynczych drzew lub grup drzew do zachowania oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 1,
  - b) dla rzędów drzew oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 2;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25 m;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków bytowych i odprowadzenie wód opadowych – zgodnie z §13;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługa terenu od drogi KDZ-04 (ul. Piaseczyńska) lub od KDD-41 (ul. Piwarskiego) poprzez istniejący zjazd przez teren D-20MW,
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych - ilość miejsc postojowych zgodnie z §12 ust. 2 i 3;
- ( ... )

**§ 24.** Dla terenów dróg wprowadza się następujące ustalenia:

( ... )

4. Dla terenu drogi oznaczonej symbolem **KDZ-04** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej – ulica Dolna na odcinku od ul. Piaseczyńskiej do ul. Belwederskiej oraz ul. Piaseczyńska na odcinku od ul. Dolnej do projektowanej ul. Noworacławickiej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:



- a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – od 19 m do 33 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 10%,
  - c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K, obowiązują ustalenia §7 pkt 13 lit. a, b;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dla otwartego rowu Piaseczyńskiego, w rejonie wskazanym na rysunku planu:
    - nakaz zachowania drożności przepływu wody,
    - zakaz przegradzania koryta,
    - zakaz nasadzeń zieleni na skarpach rowu i w odległości 1,5 metra od górnej krawędzi skarp rowu, poza obsiewem trawą i roślinnością zielną,
    - dopuszcza się przekrycie w przypadku przebudowy drogi lub infrastruktury technicznej,
  - b) dla pojedynczych drzew lub grup drzew do zachowania oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 1,
  - c) dla rzędów drzew oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 2;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) nakaz zachowania ciągłości i drożności przekrytego rowu Piaseczyńskiego, w rejonie wskazanym na rysunku planu na całym jego przebiegu,
  - b) zgodnie z §13;
- ( ... )
39. Dla terenu drogi oznaczonej symbolem **KDD-42** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Braci Pillatich;
  - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 5%;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) dla pojedynczych drzew lub grup drzew do zachowania oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 1,
    - b) dla rzędów drzew oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 2;
  - 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §13.
- ( ... )



## Rozdział 1

### Przepisy ogólne

(...)

**§ 2.** Ilekcć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) bannerach – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub PCW, rozpiętej na niezależnej konstrukcji, z mocowaniem nośnika na jego obrzeżu;
- 2) dominancie przestrzennej (architektonicznej lub wysokościowej) – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wyróżniających się formą (wysokością) lub funkcją w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu lub obszaru planu; formą np. gabarytami, w tym wysokością, wybitną jakością architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności, monumentalności lub funkcją np. kultu religijnego, itp.;
- 3) elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: wiaty przystankowe, budki telefoniczne, latarnie, znaki MSI, ławki, stojaki rowerowe, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki, itp.;
- 4) elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć ścianę osłonową lub konstrukcyjną wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami i detalami architektonicznymi, będącą elewacją budynku od strony drogi publicznej lub innej przestrzeni publicznej określonej w planie;
- 5) inwestycji – należy przez to rozumieć: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego lub zagospodarowanie terenu;
- 6) Kanale Sieleckim – należy przez to rozumieć urządzenie wodne służące kształtowaniu zasobów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, znajdujące się na terenie objętym planem miejscowym znane pod nazwą „Kanał Sielecki”; Kanał pełni rolę urządzenia odwadniającego infrastruktury miejskiej miasta stołecznego Warszawy;
- 7) kiosku handlowym – należy przez to rozumieć wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony tymczasowy obiekt budowlany, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15,0 m<sup>2</sup>, wysokości nie większej niż 3,5 m oraz funkcji handlowej;
- 8) kolorach zabudowy Sielc – należy przez to rozumieć kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków, dachów, detali architektonicznych, która jest spójna w obrębie poszczególnych budynków i zespołów zabudowy, tj.: bez możliwości stosowania kontrastów kolorystycznych;
- 9) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym linia ta nie dotyczy:
  - a) warstw izolacyjnych i dociepleniowych elewacji zewnętrznych,
  - b) okapów i gzymsów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 100 cm, zapis ten nie dotyczy odcinka, na którym linia pokrywa się z granicą planu,
  - c) wykuszy i ryzalitów, szybów windowych oraz balkonów, galerii, loggii, tarasów, schodów zewnętrznych, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm, zapis ten nie dotyczy odcinka, na którym linia pokrywa się z granicą planu,
  - d) pochylni i ramp, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 350 cm, zapis ten nie dotyczy odcinka, na którym linia pokrywa się z granicą planu;

- 10) linii zabudowy nieprzekraczalnej dla nadwieszenia – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające obszar dopuszczalnych nadwieszeń;
- 11) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie ła ścian budynków, przy czym linia ta nie dotyczy:
- a) okapów i gzymsów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 100 cm, zapis ten nie dotyczy odcinka, na którym linia pokrywa się z granicą planu,
  - b) wykuszy i ryzalitów oraz elementów budynku, takich jak: balkony, galerie, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm, zapis ten nie dotyczy odcinka, na którym linia pokrywa się z granicą planu;
- 12) maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni zajętej przez wszystkie budynki istniejące i lokalizowane na działce lub terenie, mierzone w obrysie zewnętrznym, bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz bez części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni tej działki lub terenu;
- 13) Miejskim Systemie Informacji (MSI) – należy przez to rozumieć kompleksowy system informacji kierunkowej, oznakowania budynków i dróg, przyjęty dla m.st. Warszawy na podstawie uchwał rady miasta oraz prawa geodezyjno kartograficznego;
- 14) NCS – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G, lub w przypadku kolorów achromatycznych - N;
- 15) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nie będące szyldem: tablicę lub urządzenie reklamowe z powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06 m<sup>2</sup>; przeznaczone do eksponowania reklamy, widoczne z ulicy lub spoza działki, na której zostało umieszczone; niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem Miejskiego Systemu Informacji;
- 16) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 17) obszarze lokalnych powiązań pieszo-rowerowych – należy przez to rozumieć drogę publiczną lub inny ciąg komunikacyjny, zagospodarowany w sposób, w ramach którego ruch kołowy, szczególnie samochodowy jest redukowany i spowalniany elementami technicznymi spowalniania ruchu i zagospodarowaniem terenu, natomiast ciągi piesze i rowerowe są rozbudowane do rangi lokalnych tranzytów oraz wyposażone w miejsca odpoczynku i uzupełnione wielowarstwową zielenią urządzoną;
- 18) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 19) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce; przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu

- podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na tej działce;
- 20) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 21) reklamie świetlnej – należy przez to rozumieć napisy formułowane z liter lub grafik przestrzennych, pozbawione tła i ażurowe, podświetlane wewnętrznym źródłem światła: diodami LED, neonem lub świetłówkami;
- 22) skwerach – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzennego oznaczone na rysunku planu, zagospodarowane zielenią urządzoną, na których znajdują się trawniki, klomby, krzewy i drzewa, a także obiekty małej architektury, alejki, ławki i inne urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji określone w ustaleniach szczegółowych planu;
- 23) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastopuła o średnicy lub szerokości na wysokości części ekspozycyjnej 140 cm (+/-5cm) i wysokości 410 cm (+/-50cm), służące do umieszczania informacji o wydarzeniach edukacyjnych, kulturalnych i społecznych oraz reklam;
- 24) szyldzie - należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 25) szyldzie semaforowym – należy przez to rozumieć szyld, którego płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której jest umieszczony;
- 26) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 27) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczaniu przewodów infrastruktury technicznej;
- 28) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 29) uciążliwości - należy przez to rozumieć wywołany w następstwie emisji substancji lub energii stan środowiska, uniemożliwiający korzystanie z nieruchomości w sposób przewidziany w planie miejscowym, utrudniający życie lub powodujący zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska;
- 30) usługach - należy przez to rozumieć działalność, prowadzoną w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 31) usługach kinematografii – należy przez to rozumieć usługi związane z: twórczością filmową, produkcją filmową, usługami filmowymi, dystrybucją i rozpowszechnianiem filmów, w tym działalnością filmową, upowszechnianiem kultury filmowej, promocją polskiej twórczości filmowej oraz gromadzeniem, ochroną i upowszechnianiem zasobów sztuki filmowej;

- 32) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza granice nieruchomości;
- 33) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki lub terenu, na których budynki te są usytuowane;
- 34) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki lub terenu do całkowitej powierzchni tej działki lub terenu;
- 35) zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych budynków stykających się na granicy działki, zamykających jedną stronę placu, drogi publicznej lub innej przestrzeni publicznej określonej w planie;
- 36) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane pod względem funkcjonalnym i plastycznym, będące uzupełnieniem zabudowy i zagospodarowania terenu oraz stanowiące element dekoracyjny przestrzeni;
- 37) zwyzce – należy przez to rozumieć miejscowe wypiętrzenie zabudowy ponad maksymalną wysokość ustaloną dla terenu, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice terenów zamkniętych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbole przeznaczenia terenów;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszenia;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pawilonu parkowego;
- 9) strefa lokalizacji zabudowy o wysokości do 30 m;
- 10) strefa lokalizacji zabudowy o wysokości do 25 m;
- 11) strefa lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 12) osie kompozycyjne;
- 13) osie widokowe;
- 14) otwarcia widokowe;
- 15) pomnik gen. Wł. Sikorskiego;
- 16) dominanty przestrzenne;
- 17) zwyzki;
- 18) przejazdy i przejścia bramowe;
- 19) obszar lokalnych powiązań pieszo-rowerowych;
- 20) rejon lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 21) pojedyncze drzewa i grupy drzew do zachowania;
- 22) rejon lokalizacji rzędów drzew;



- 23) skwery;
- 24) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 25) granica układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Sielce Północne, objętego ochroną w planie;
- 26) granica układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Sielce „A”, objętego ochroną w planie;
- 27) granica układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Sielce Południowe, objętego ochroną w planie;
- 28) granica zespołu zabudowy ograniczonego ulicami: Konduktorską, Promenada, Włoska, Pytłasińskiego, objętego ochroną w planie;
- 29) granica ogrodu przy Willi Jadwigi Lipińskiej - Hugon, objętego ochroną w planie;
- 30) granica strefy ochrony istotnych elementów układu urbanistycznego KZ-B;
- 31) granica strefy ochrony wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C;
- 32) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K;
- 33) granica strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 34) wymiary.

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

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

- 1) teren obiektów infrastruktury technicznej, stacja redukcyjno - pomiarowa gazu, oznaczony symbolem - I-G;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolem – MN/U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem – MW;
- 5) tereny zabudowy usługowej z mieszkaniową wielorodzinną oznaczone symbolem – U/MW;
- 6) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem – U;
- 7) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem – UP;
- 8) tereny zabudowy usług kinematografii oznaczone symbolem – Uw;
- 9) tereny zabudowy placówek dyplomatycznych oznaczone symbolem – UD;
- 10) tereny zabudowy usług zdrowia oznaczone symbolem – UZ;
- 11) tereny zabudowy usług sakralnych i zabudowy usług oświaty oznaczone symbolem –UK/UO;
- 12) tereny zabudowy usług nauki oznaczone symbolem – UN;
- 13) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolem – UO;
- 14) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem – ZP;
- 15) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem – WS;
- 16) teren garaży samochodowych oznaczony symbolem – KDP;
- 17) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem – CP;
- 18) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolem – KDG;
- 19) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem – KDZ;
- 20) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem – KDL;
- 21) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KDD;
- 22) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem – KDW.

2. Ustala się:

- 1) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolami: A-32UO, A-33UO, B-46UO, B-47UO, B-48UO, B-49UO, C-21UO, C-22UO, D-25UO, D-26UO, D-27UO, D-28UO, E-40UO jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem żłobków, przedszkoli, szkół publicznych, placówek opiekuńczo-wychowawczych, a także domów kultury, klubów osiedlowych i obiektów sportowych;
- 2) tereny zabudowy usług nauki oznaczone symbolami: A-30UN, B-45UN jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem uczelni publicznych, szkolnictwa wyższego i nauki;
- 3) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami: B-50UP, B-51UP, D-29UP jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń organów władzy, administracji, sądów i prokuratur oraz obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granic, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;
- 4) tereny oznaczone symbolami: B-52UZ, E-44UZ jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych obiektów ochrony zdrowia;
- 5) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: B-12aZP, B-53ZP, B-56ZP, B-57ZP, E-48ZP, E-49ZP, E-50ZP jako tereny przeznaczone do realizacji zieleni parkowej oraz do wypoczynku i rekreacji, a także realizacji celów publicznych związanych z usługami sportu, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w rozumieniu ustawy o samorządzie gminnym, wymagające pozyskania do zasobów gminnych;
- 6) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem CP jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z zarządzaniem, budową lub przebudową publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;
- 7) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) teren obiektów infrastruktury technicznej, stacja redukcyjno - pomiarowa gazu, oznaczony symbolem - IG7 jako teren do realizacji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) poprawie i kształtowaniu jakości i estetyki zabudowy i zagospodarowania terenu w szczególności: ujednolicania kolorystyki elewacji; kształtów i kolorystyki dachów; kształtowania zieleni i obiektów małej architektury, kształtowania posadzek ciągów pieszych i placów, usuwaniu elementów dysharmonizujących jak: nośniki reklamowe, tymczasowa zabudowa (za wyjątkiem dopuszczonej w planie), w obrębie podstawowych założeń kompozycyjnych obszaru tj.:
  - a) wzdłuż ul. Gagarina,
  - b) wzdłuż ul. Belwederskiej,
  - c) wzdłuż ul. Jana III Sobieskiego,
  - d) wzdłuż ul. Chełmskiej i Dolnej;

2) kształtowaniu osi kompozycyjnych, wyznaczonych na rysunku planu, poprzez komponowanie przestrzeni, w szczególności rozplanowanie zabudowy, ciągów komunikacyjnych i zieleni, które wiążą widokowo i funkcjonalnie co najmniej dwa istotne elementy funkcjonalne przestrzeni, pola widokowe na zakończeniu osi mogą być zamknięte poprzez obiekt budowlany jako akcent przestrzenny lub pozostać otwarte jako otwarcia widokowe:

- a) w układzie północ - południe, od budynku przedszkola zlokalizowanego poza obszarem objętym planem, poprzez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenach: A-17MW i B-24MW,
- b) w układzie północ-południe, od budynku mieszkalnego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem A-11MW poprzez tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenie B-23MW do terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem B-56ZP zlokalizowanego przy ulicy Zakrzewskiej,
- c) w układzie północ-południe od budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem B-7MW poprzez tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem B-8MW i B-11MW do budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem B-12MW,
- d) w układzie północ-południe, od ulicy Gagarina pomiędzy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi zlokalizowanymi na terenie oznaczonym symbolem B-6MW do budynku przedszkola zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem B-48UO,
- e) w układzie północ-południe, od budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w głębi terenu oznaczonego symbolem A-4MW do ulicy Gagarina;

3) kształtowaniu osi widokowych, wyznaczonych na rysunku planu, poprzez takie komponowanie przestrzeni, a w szczególności rozplanowanie zabudowy i zieleni, które tworzą pole widokowe (widok) zamknięte w perspektywie widokowej akcentem przestrzennym:

- a) w układzie północ-południe wzdłuż ulicy Zakrzewskiej do budynku szkoły zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem B-49UO,
- b) na Park Łazienkowski wzdłuż istniejącej drogi publicznej KDD-12 ulicy Stępińskiej,
- c) w układzie północ-południe Park Promenada (poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym) – Trakt Królewski - Park Łazienkowski wzdłuż ulicy Sułkowskiej;

4) kształtowaniu panoramy miasta poprzez:

- a) realizację dominant przestrzennych (wysokościowych) na terenach oznaczonych symbolami: E-24MW, E-29U zgodnie z rysunkiem planu,
- b) realizację otwarcie widokowych na obiekty kształtujące historyczną sylwetę Warszawy (kościół p.w. św. Michała Archanioła poza obszarem planu) w terenach oznaczonych symbolami: KDZ-04, KDL-05;

5) kształtowaniu pierzei ulic zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, a w szczególności wzdłuż ulic: Belwederskiej i Jana III Sobieskiego, Czerniakowskiej, Podchorążych, Stępińskiej, Chełmskiej, Dolnej, Czerskiej, Bobrowieckiej, Sieleckiej i Iwickiej;

6) zachowaniu charakterystycznych obiektów architektonicznych:

- a) zespołu budynków Zakładu Sióstr Najświętszej Rodziny z Nazaretu: budynku zgromadzenia zakonnego, kościoła pw. św. Józefa Oblubieńca (parafia św. Stefana Króla), szkoły, klasztoru i internatu, zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem A-28UK/UO,
- b) budynku usługowego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem B-41U,

- c) budynku usługowego (budynek Narodowego Instytutu Leków, d. Instytutu Leków i Wytwórni Surowic) zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem B-45UN,
- d) zespołu pałacowego „Sielce” przy ul. Chełmskiej 21 zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem E-41Uw;
- 7) zaakcentowaniu przestrzeni poprzez wprowadzenie charakterystycznych obiektów architektonicznych:
- a) dominanty przestrzennej (architektonicznej) na terenie oznaczonym symbolem E-35UK/UO,
- b) budynków stanowiących dominanty przestrzenne (wysokościowe) wskazanych na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolami: E-24MW, E-29U;
- 8) zachowaniu układu zespołów wysokiej zabudowy w terenach: A-6MW, B-5MW, B-9MW, B-13MW, B-32MW, B-33-MW, C-7MW, C-17MW, D-19MW, D-20MW, E-13MW;
- 9) zachowaniu istniejących elementów identyfikacji przestrzennej takich, jak: pomniki, tablice pamiątkowe, miejsca pamięci, kapliczki, krzyże przydrożne, głazy itp., dla których w przypadku zmiany zagospodarowania terenu lub wykonywania robót budowlanych dopuszcza się zmianę lokalizacji w bezpośrednio sąsiadujące miejsce o równorzędnej ekspozycji;
- 10) określeniu zasad rozmieszczania nośników reklamowych oraz szyldów:
- a) w granicach terenów oznaczonych symbolami: A-28UK/UO, E-41Uw, E-45WS, E-46WS, E-47WS, E-48ZP, E-49ZP, E-50ZP, stanowiących obszary wpisane do rejestru zabytków oraz na wszystkich pozostałych terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP, z zastrzeżeniem lit. b zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych,
- b) dla pozostałego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni reklamowej do 3 m<sup>2</sup> włącznie oraz słupów ogłoszeniowo- reklamowych,
- c) dla nośników reklamowych, o których mowa w lit. b:
- powierzchnie reklamowe na budynkach mogą być realizowane wyłącznie na ścianach nieopracowanych architektonicznie, przystosowanych do zabudowy,
  - zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na: balustradach ażurowych balkonów i tarasów, na barierkach oddzielających jezdnię, torowiska i przystanki, na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, na wiaduktach i kładkach, na latarniach ulicznych, na ogrodzeniach, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,
  - odległość najbardziej wysuniętej krawędzi reklamowej nośnika reklamowego nie może być mniejsza niż 50 m od obiektu wpisanego do rejestru zabytków lub będącego w gminnej ewidencji zabytków oraz wskazanego jako dobro kultury współczesnej, zaś odległość słupa ogłoszeniowo-reklamowego od takiego obiektu nie może być mniejsza niż 20 m,
  - odległość najbardziej wysuniętej krawędzi reklamowej nośnika reklamowego od innych reklam nie może być mniejsza niż 50 m,
- d) dla nośników reklamowych lokalizowanych na:
- wiatach przystanków komunikacji miejskiej, dopuszcza się zintegrowane z wiatą tablice reklamowe, w tym stosowanie reklam elektronicznych, czyli posiadających powierzchnię ekspozycyjną w formie wyświetlacza – urządzenia elektronicznego z powierzchnią generującą obraz wyświetlający informacje, o powierzchni nie większej niż 3m<sup>2</sup> każda i o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50% wszystkich ścian w obrębie poszczególnych wiat przystankowych,

- kioskach handlowych: dopuszcza się umieszczanie maksymalnie 2 tablic reklamowych z wewnętrznym źródłem światła, których powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni wszystkich ścian; nośnik reklamowy nie może wystawać poza obrys ściany więcej niż 15 cm, a także nie może być umieszczany na attyce lub dachu kiosku,
  - e) dopuszcza się realizację świetlnych szyldów, na elewacjach budynków usługowych zlokalizowanych wzdłuż ulic: Czerniakowskiej, Jurija Gagarina, Belwederskiej, Jana III Sobieskiego, Chełmskiej, Dolnej, za wyjątkiem budynków wpisanych do rejestru zabytków lub będących w gminnej ewidencji zabytków, przy czym szyldy świetlne umieszczane powyżej parteru mogą mieć maksymalnie wysokość odpowiadającą  $\frac{1}{8}$  wysokości ściany, na której są umieszczane,
  - f) odległość pomiędzy poszczególnymi szyldami świetlnymi umieszczanymi na budynkach wzdłuż jednej pierzei ulicy nie może być mniejsza niż 20 m,
  - g) na budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną w planie lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub będących dobrem kultury współczesnej dopuszczalna wielkość nośnika reklamowego umieszczanego na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy może wynosić do 30% powierzchni siatki osłaniającej elewację; wskazane jest, aby część siatki pokryta była grafiką odwzorowującą elewację budynku,
  - h) w zakresie realizacji szyldów dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem miejscowym ustala się:
    - umieszczanie szyldów w formie tablic wyłącznie w pasie wyodrębnionego cokołu budynku, a jeżeli brak tego pasa lub jest niższy niż kondygnacja parteru, w obrębie kondygnacji parteru, oraz w oknach wystawowych w poziomie parteru, przy czym przestawianie dopuszcza się wyłącznie w zakresie do 30% powierzchni otworu okiennego,
    - wysokość szyldu umieszczanego na elewacji budynku nie może być większa niż 0,6 m,
    - umieszczanie szyldów na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wyłącznie przy tym wejściu do budynku, z którego następuje wejście do lokalu, którego szyld dotyczy,
    - w przypadku lokalizacji więcej niż jednego szyldu przy jednym wejściu do budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego, szyldy muszą być umieszczane w linii pionowej, przy czym wszystkie tablice szyldów umieszczanych przy jednych drzwiach wejściowych muszą posiadać jednakowe wymiary,
    - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dopuszcza się umieszczanie szyldów maksymalnie w dwóch rzędach w sąsiedztwie każdego wejścia do budynku i nie wyżej niż na wysokość górnej krawędzi drzwi zewnętrznych budynku,
    - zakazuje się umieszczania szyldów bannerowych,
- 11) określeniu zasad realizacji ogrodzeń:
- a) zakazuje się wygradzania poszczególnych budynków lub zespołów budynków istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 160 cm mierząc od poziomu chodnika, terenu lub opaski budynku do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - c) ograniczenie maksymalnej wysokości ogrodzeń nie dotyczy ogrodzeń realizowanych wokół terenowych obiektów i urządzeń sportowych,
  - d) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych nie może przekraczać 30 cm mierząc od chodnika lub opaski budynku,



e) ogrodzenia od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i terenów zieleni urządzonej muszą być minimum w 50% ażurowe, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi i terenem lub podmurówką,

f) na widocznych od strony przestrzeni publicznych częściach ogrodzeń zakazuje się stosowania następujących materiałów:

- prefabrykowanych płyt betonowych o grubości większej niż 3 cm,
- blach fałdowych, w tym falistych i trapezowych,
- poliwęglanu,

- ostro zakończonych elementów szklanych bądź ceramicznych,

g) na terenach od strony drogi KDG-02 (ul. Belwederska i ul. Jana III Sobieskiego) oraz ul.

Czerniakowskiej (droga poza obszarem planu) - w tym skrzyżowań i placów, przez które przechodzą, na widocznych częściach ogrodzeń - zakazuje się stosowania:

- prefabrykowanych płyt betonowych o grubości większej niż 3 cm,
- blach fałdowych, w tym falistych i trapezowych,
- poliwęglanu,
- ostro zakończonych elementów szklanych bądź ceramicznych,
- prętów zbrojeniowych żebrowanych,
- drutu o średnicy mniejszej niż 5 mm, w tym wykonanych z niego siatek plecionych i zgrzewanych – za wyjątkiem ogrodzeń urządzeń sportowych,
- drewna o grubości mniejszej niż 3 cm,

h) na terenach, o których mowa w lit. g nakazuje się malowanie widocznych części ogrodzeń na kolory achromatyczne,

i) przepisom lit. f – h nie podlegają ogrodzenia, których sytuowanie, rodzaj i cechy muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych lub ochrony konserwatorskiej,

j) dopuszcza się stosowanie żywopłotów do wypełniania ogrodzeń.

#### § 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się ochronę pojedynczych drzew i grup drzew oznaczonych na rysunku planu jako pojedyncze drzewa lub grupy drzew do zachowania, poprzez uwzględnienie ich w docelowym zagospodarowaniu terenu, przy czym dopuszcza się ich usunięcie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zachowanie, uzupełnianie i kształtowanie rzędów drzew w rejonie lokalizacji rzędu drzew oznaczonym na rysunku planu, dla których:

a) nakazuje się nasadzenia drzew rodzimych dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej w odległości drzewa od drzewa nie większej niż 10 m,

b) nakazuje się sadzenie drzew na gruncie w sposób zapewniający naturalną vegetację,

c) w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się sadzenie drzew inaczej niż w gruncie, w sposób zapewniający ich wieloletnią vegetację,

d) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd;



3) ustala się ochronę istniejącej zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie wraz z istniejącymi obiektami małej architektury, układem ścieżek i alejek, oznaczonych na rysunku planu jako skwery, w zasięgu których:

- a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
- b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
- c) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną z minimum 40% udziałem drzew i krzewów ozdobnych w pokryciu powierzchni terenu, w odniesieniu do powierzchni fragmentu działki w zasięgu skweru,
- d) nakazuje się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
- e) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego lub obiektów małej architektury,
- f) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 30% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni fragmentu działki w zasięgu skweru,
- g) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych z wyłączeniem miejsc postojowych dla rowerów,
- h) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;

4) ustala się zagospodarowanie przedogródków, głównie zielenią niską np.: karłowate gatunki drzew i krzewów, byliny szczególnie okrywowe, trawniki;

5) ustala się ochronę i zachowanie Kanału Sieleckiego oznaczonego symbolami: E-45WS, E-46WS i E-47WS oraz znajdujących się w jego sąsiedztwie terenów Parku Sieleckiego;

6) ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi, podlegają pomniki przyrody wskazane na rysunku planu tj.: dąb szypułkowy znajdujący się przy ul. Sobieskiego 103 na terenie D-13MW oraz olsza czarna znajdująca się przy ul. Bobrowieckiej 9 na terenie E-25MW; pomniki przyrody podlegają ochronie i zakazom, w granicach lokalizacji, która obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa;

7) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez:

- a) zachowanie przebiegu i drożności Kanału Sieleckiego oraz zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód Kanału,
- b) zachowanie przebiegu i drożności odwadniającego rowu Piaseczyńskiego zlokalizowanego w liniach rozgraniczających dróg: ulicy Piaseczyńskiej (KDZ-04, KDD-49), przez ulicę Belwederską (KDG-02) i dalej w ulicy L. Nabelaka (KDD-25);

8) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez:

- a) nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów biologicznie czynnych do ziemi w granicach poszczególnych działek, przy czym odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi musi być prowadzone bez pogarszania warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich,
- b) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacyjnych realizowanych w granicach terenów zieleni urządzonej (za wyjątkiem komunikacji rowerowej oraz urządzeń sportowych), oraz na dojściach i dojazdach do budynków w obszarach zabudowy mieszkaniowej,
- c) obowiązek podczyszczania wód opadowych lub roztopowych odprowadzanych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez:

1) przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MW, U/MW, UN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) dla terenów oznaczonych symbolami UK/UO lub UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) dla terenów oznaczonych symbolem UZ jak dla terenów szpitali w miastach,

e) dla terenów oznaczonych symbolami ZP poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) na terenach: A-25U/MW, B-37U, B-39U, B-40U, B-41U, B-2U, C-18U, D-22U, E-29U zakaz lokalizacji:

a) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) domów opieki społecznej i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym pobytem osób oraz szpitali;

3) dla zabudowy zlokalizowanej w pierwszej linii zabudowy wzdłuż ulic: Czerniakowskiej, Gagarina, Belwederskiej, Jana III Sobieskiego, Chełmskiej, Dolnej i Piaseczyńskiej na odcinku od ul. Dolnej do Noworacławickiej stosowanie rozwiązań zapewniających dotrzymanie standardów akustycznych, np.: elewacji tłumiących hałas, szczelnych przegród, okien dźwiękoszczelnych, wentylacji i klimatyzacji;

4) w przypadku budowy lub przebudowy dróg lub torowisk zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań polegających np. na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu.

3. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez:

1) zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

2) nakaz zachowania istniejących pasów zieleni izolacyjnej, w tym w formie rzędów drzew, wzdłuż ulicy Gagarina oznaczonej symbolem KDG-01;

3) nakaz wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej, w tym w formie rzędów drzew, wzdłuż ulic: Belwederskiej i Jana III Sobieskiego oznaczonych symbolem KDG-02, na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

4. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

1) zakaz składowania odpadów w miejscach ich powstawania;

2) nakaz zapewnienia na terenie każdej nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów, z uwzględnieniem zasad ich segregacji, określonych w przepisach odrębnych;

3) dla działek ewidencyjnych, znajdujących się w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi lub stanowiących miejsce wystąpienia szkody w środowisku, obowiązują przepisy odrębne.

5. Zakazuje się lokalizacji, za wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej, inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz zakazuje się lokalizowania nowych stacji paliw.
6. Uciążliwości wynikające z charakteru prowadzonej działalności nie mogą przekraczać dopuszczalnej na podstawie przepisów odrębnych wielkości ani granic nieruchomości.
7. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
- 1) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
  - 2) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w tym: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów i obiektów sportowych;
  - 3) stacji paliw na terenach oznaczonych symbolem: B-50UP i D-22U;
  - 4) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
  - 5) dróg;
  - 6) tras tramwajowych oraz metra wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
  - 7) instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wskazuje się na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, następujące obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - a) zespół budynków Zakładu Zgromadzenia Sióstr Najświętszej Rodziny z Nazaretu zlokalizowany przy ul. Czerniakowskiej 137, (wpisany pod nr A-774, decyzją z dnia 13.12.2007 r.), w skład zespołu budynków wchodzi: gmach Zgromadzenia Sióstr Nazaretanek, mieszczący szkołę podstawową i liceum, klasztor i pensjonat oraz kościół p.w. św. Józefa Oblubieńca (parafia św. Stefana Króla) wraz z ceglany murem od strony ul. Czerniakowskiej, biegnącym wzdłuż granicy działki ew. nr 2 obręb 10302, na której znajdują się budynki Zgromadzenia,
  - b) zespół pałacowy „Sielce” (pałac, pawilon południowy i północny, park krajobrazowy) zlokalizowany przy ul. Chełmskiej 21 oraz w kwartale ulic Hańczy, Jazgarzewskiej, Sobieszyńskiej i Węgrzyna, Z. Cybulskiego (wpisany pod nr 50, decyzją z dnia 12.09.1977 r. zmienioną w dniu 24.12.2002 r.), obejmujący obszar działek ew. o nr 15, 16/1, 16/3 (w części) i 17/1 z obrębu 10311 oraz działkę ew. nr 24/3 z obrębu 10310,
  - c) kamienica przy ul. Podchorążych 79 (wpisana pod nr 1216, decyzją z dnia 09.01.1983 r.),
  - d) Willa „Czerwona” wraz z otoczeniem, położona przy ul. Sułkowskiej 3 (wpisana pod nr A-859, decyzją z dnia 02.06.2009 r.),
  - e) budynek przy ul. Kaszubskiej 4 (wpisany pod nr A-1528, decyzją z dn. 27 sierpnia 2019 r.);
- 2) wskazuje się na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, granice obszaru archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-48;
- 3) ustala się ochronę następujących obiektów oznaczonych na rysunku planu jako „budynki zabytkowe objęte ochroną w planie”:
  - a) budynki przy ul. Belwederskiej 2, 4, 10,

- b) salon wystawienniczy samochodów i warsztaty firmy „Auto Koncern” firmy Chrysler, obecnie budynek garażowo-administracyjny Komendy Stołecznej Policji przy ul. Belwederskiej 16,
- c) Willa Neumanów przy ul. Belwederskiej 18A,
- d) budynki przy ul. Chełmskiej 16, 20,
- e) Rzymsko-Katolicki Kościół parafialny pw. Św. Kazimierza przy ul. Chełmskiej 21A,
- f) budynek Zgromadzenia księży Zmartwychwstańców przy ul. Chełmskiej 21A,
- g) Instytut Leków i Wytwórnia Surowic (gmach Narodowego Instytutu Leków): budynek główny i budynek administracyjny pomocniczy nr 2 oraz ogrodzenie z cegły cementowej wraz z reprezentacyjną bramą wjazdową przy ul. Chełmskiej 30/34 wraz z budynkiem pomocniczym nr 1 przy ul. Iwickiej 1,
- h) budynek przy ul. Chełmskiej 36, 42/44, 50,
- i) Kamienica Jana Puchalskiego przy ul. Chełmskiej 38,
- j) dom przy ul. Czerniakowskiej 127,
- k) Kamienica z Oficyną przy ul. Czerniakowskiej 143A,
- l) Kamienica Cz. Jedlińskiego przy ul. Czerniakowskiej 147,
- m) Kamienica Jana Laskiego przy ul. Czerniakowskiej 149,
- n) Kamienica Szatołowa przy ul. Czerskiej 1,
- o) Kamienica Puchalskiej przy ul. Czerskiej 3,
- p) budynki przy ul. Czerskiej 15, 17 i 21, 26/28,
- q) budynki przy ul. Dolnej 8, 15, 20, 21,
- r) dom Edwarda Grucy przy ul. Dolnej 21A,
- s) domy przy ul. Dolnej 24, 30, i 30A,
- t) budynki przy ul. Gagarina 2, 4, 6, 8, 10 i 10A, 12, 16,
- u) budynki przy ul. Gagarina 7, 9, 11, 13, 15, 17,
- v) Kamienica P. Bukowskiego przy ul. Gagarina 18,
- w) Dom J. Przepiórkiewicza przy ul. Gagarina 30,
- x) Kamienice Abrama Pinkkierta i Jankiela Polakiewicza przy ul. Gagarina 30A, 32 i 32A,
- y) dom H. Rulskiej przy ul. Gagarina 31,
- z) Domy Jenkiela Hersza Steinberga przy ul. Gagarina 33 i 35,
- aa) budynki przy ul. Górskiej 4A, 6/10, 12, 14/16, 30,
- ab) budynki przy ul. Górskiej 7, 9B, 9D, 11/15, 11/15B,
- ac) budynek przy ul. Hołówki 3,
- ad) budynek administracyjny i hala KGP przy ul. Iwickiej 14,
- ae) budynki przy ul. Iwickiej 2A, 4, 6, 8A, 19 i 21, 24 i 26, 36 bl. I i 36 bl. II, 38, 40, 47, 47A, 47B, 49 i 51,
- af) budynki przy ul. Konduktorskiej 20 i 22,
- ag) budynek szkoły przy ul. Krasnołęckiej 3,
- ah) Willa Pauliny Wierzbickiej przy ul. L. Nabelaka 4,
- ai) Kamienica Ignacego Bugaja przy ul. L. Nabelaka 9,
- aj) Kamienica Rene Kuhna-Bubno przy ul. L. Nabelaka 11,
- ak) Kamienica Jana Rudzkiego przy ul. L. Nabelaka 13,
- al) Kamienica firmy Przemysł Chemiczny „Synerga” przy ul. L. Nabelaka 15,

- am) budynki przy ul. Nowosieleckiej 14, 16, 18,
- an) Kamienica J. Dukota i L. Rotblita przy ul. Nowosieleckiej 22,
- ao) budynki przy ul. Padewskiej 16, 18, 20, 24 oraz 21, 23,
- ap) budynki przy ul. Piaseczyńskiej 55, 57, 59,
- aq) budynki przy ul. Podchorążych 15/19, 16, 18, 22, 26, 25, 25A i 27/29, 37 i 39,
- ar) Willa dra Victora Kuttana przy ul. Podchorążych 69,
- as) budynki przy ul. Podchorążych 69A, 81, 85 i 87,
- at) budynek przy ul. Polkowskiej 5,
- au) budynki przy ul. Promenada 5/7, 17, 19, 21, 23,
- av) budynki przy ul. Pytlańskiego 14, 16, 18,
- aw) budynki przy ul. Sieleckiej 3, 5, 7, 6/8, 10, 26, 28, 48, 50, 52 bl. I i bl. II,
- ax) budynek mieszkalny pracowników biur Radcy Handlowego i Ambasady ZSRR przy ul. Sobieskiego 100,
- ay) budynki przy ul. Stępińskiej 17, 41 i 41A, 45 i 47/49,
- 52) budynek przy ul. Stopowa 4,
- ba) budynek przy ul. Suligowskiego 7,
- bb) budynki przy ul. Sułkowskiej 6 i 8,
- bc) budynki przy ul. Tatrzańskiej 5, 5A, 9,
- bd) budynek przy ul. Tureckiej 1, 2, 4,
- be) budynki przy ul. Zakrzewskiej 2/4, 6, 8, 10, 12, 14, 14A i 16,
- bf) budynek przedszkola przy ul. Zakrzewskiej 13,
- bg) gmach szkolny Liceum im. M. Cervantesa i SP nr 260 im. Jana Matejki przy ul. Zakrzewskiej 24;
- 4) dla obiektów wymienionych w pkt 3, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej, ustala się:
  - a) nakaz zachowania określonego w wyniku badań architektonicznych pierwotnego wyglądu obiektu: formy bryły, gabarytów w tym wysokości,
  - b) zakaz rozbudowy, nadbudowy i dobudowy do budynków w poziomie parteru: garaży, pomieszczeń gospodarczych i usługowych,
  - c) nakaz zachowania określonej w wyniku badań architektonicznych pierwotnej kompozycji elewacji: podziałów, wysięgu gzymsów, faktury tynków lub rodzajów okładzin,
  - d) nakaz odtworzenia określonej w wyniku badań architektonicznych pierwotnej kolorystyki elewacji, podziałów i stolarki,
  - e) zakaz zmiany wielkości określonych w wyniku badań architektonicznych pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych we wszystkich elewacjach budynku, z wyłączeniem otworów okiennych i drzwiowych w parterach budynków, dla których w planie ustalono lokalizację usług dostępnych bezpośrednio z ulicy,
  - f) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych we wszystkich elewacjach budynku, z wyłączeniem:
    - okien połaciowych lub lukarn w dachu, dostosowanych do charakteru i formy architektonicznej budynku,
    - otworów okiennych i drzwiowych w parterach budynków, dla których w planie ustalono lokalizację usług dostępnych bezpośrednio z ulicy,



- g) zakaz usuwania i upraszczania istniejącego detalu architektonicznego na elewacjach, w tym balustrad balkonów i kształtu balkonów,
- h) nakaz zachowania pierwotnej geometrii i rodzaju pokrycia dachu,
- i) zakaz wykonywania robót budowlanych związanych ze zmianą geometrii dachu, tj.: zmianą kąta nachylenia dachu, wysokości poziomu kalenicy,
- j) zakaz zabudowy przejazdów i przejść bramowych;
- 5) ustala się w granicach oznaczonych na rysunku planu ochronę następujących układów urbanistycznych i zespołów budowlanych oraz zespołów zabudowy:
- a) układ urbanistyczny i zespół budowlany osiedla Sielce Północne,
- b) układ urbanistyczny i zespół budowlany osiedla Sielce „A”,
- c) układ urbanistyczny i zespół budowlany osiedla Sielc Południowych,
- d) zespół zabudowy w granicach terenu ograniczonego ulicami: Konduktorską, Promenada, Włoska, Pytlasińskiego,
- e) teren ogrodu willi Jadwigi Lipińskiej - Hugon położony na działce ew. nr 39 obręb 1-03-09 przy ul. Sobieskiego 101;
- 6) dla terenów w granicach układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Sielce Północne, wymienionego w pkt 5 lit. a ustala się:
- a) nakaz zachowania przebiegu ulic, ich przekroju, zieleni niskiej i układu zieleni wysokiej, będących uzupełnieniem kompozycji pierzei tych ulic, przy czym nie dotyczy to ulic, w których realizowana będzie trasa tramwajowa,
- b) nakaz utrzymania relikтового przebiegu ulic: Badowskiej i Banioskiej,
- c) nakaz utrzymania kompozycji pierzei ul. Gagarina na odcinku obu części osiedla między ulicami Sielecką i Czarską,
- d) nakaz zachowania kompozycji urbanistycznej kwartałów zabudowy mieszkaniowej w zakresie rozplanowania budynków oraz kompozycji zieleni poprzez:
- utrzymanie relacji przestrzennych między budynkami,
  - uczytelnienie osi kompozycyjno - widokowych między elementami układu zabudowy,
  - utrzymanie układu skwerów,
- 7) dla terenów w granicach układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Sielce „A”, wymienionego w pkt 5 lit. b ustala się:
- a) nakaz zachowania kompozycji urbanistycznej kwartałów zabudowy mieszkaniowej w zakresie rozplanowania budynków poprzez:
- utrzymanie kompozycji południowej pierzei ul. Gagarina na odcinku obu części osiedla między ulicami: Sielecką i Czarską,
  - utrzymanie kompozycji północnej pierzei ul. Gagarina na odcinku między ulicami: Czarską a Czerniakowską,
  - uczytelnienie osi kompozycyjno-widokowych poprzecznych do ulicy Gagarina,
- b) nakaz zachowania kompozycji zieleni poprzez:
- utrzymanie układu zieleni niskiej oraz wysokiej w obrębie osiedla, w tym zieleni przyulicznej,
  - zakaz zabudowy skwerów,



- 8) dla terenów w granicach układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Sielce Południowe, wymienionego w pkt 5 lit. c ustala się:
- a) nakaz utrzymania istniejącego rozplanowania i układu ulic z zachowaniem ich przekroju,
  - b) nakaz zachowania kompozycji urbanistycznej kwartałów zabudowy mieszkaniowej w zakresie rozplanowania budynków poprzez:
    - utrzymanie ukształtowania wewnątrz kwartałów zabudowy,
    - zachowanie istniejących osi kompozycyjno-widokowych,
  - c) nakaz, przy realizacji nowej zabudowy, nawiązywania do charakteru istniejącej zabudowy, w szczególności poprzez podziały elewacji i wysokości kondygnacji;
- 9) dla terenów w granicach zespołu zabudowy, wymienionego w pkt 5 lit. d ustala się:
- a) utrzymanie istniejącego rozplanowania zabudowy, relacji przestrzennych między istniejącymi budynkami,
  - b) zachowanie przebiegu ulic otaczających zespół, ich przekroju oraz zachowania linii zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,
  - c) utrzymanie ogrodowego charakteru zagospodarowania posesji,
  - d) utrzymanie wygrodzeń i przedogródków wzdłuż zabudowy ulic;
- 10) dla terenu ogrodu willi Jadwigi Lipińskiej – Hugon, wymienionego w pkt 5 lit. e ustala się ochronę zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu D-29UP;
- 11) ustala się na rysunku planu granice strefy ochrony istotnych elementów układu urbanistycznego KZ-B, w zasięgu której - zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów - określa się zasady ochrony środowiska kulturowego poprzez:
- a) zachowanie historycznego układu ulic,
  - b) zachowanie i odtworzenie pierzei ulic,
  - c) zachowanie kompozycji urbanistycznej kwartałów zabudowy mieszkaniowej w zakresie rozplanowania budynków poprzez:
    - ochronę budynków i obiektów zabytkowych,
    - utrzymanie istniejących skwerów i drzew,
    - zakaz zabudowy przejazdów i prześwitów bramowych,
  - d) nawiązanie, w przypadku realizacji nowej zabudowy, do charakteru istniejącej zabudowy, w szczególności podziałów elewacji i wysokości kondygnacji;
- 12) ustala się na rysunku planu granice strefy ochrony wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C, w zasięgu której - zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów - określa się zasady ochrony środowiska kulturowego poprzez:
- a) nawiązanie rozplanowaniem zabudowy do historycznego układu ulic,
  - b) nawiązanie, w przypadku realizacji nowej zabudowy, do charakteru istniejącej zabudowy, w szczególności podziałów elewacji i wysokości kondygnacji,
  - c) ochronę i zachowanie budynków i obiektów zabytkowych,
  - d) utrzymanie istniejących skwerów,
  - e) ochronę istniejących elementów zagospodarowania terenu o walorach historycznych oraz dopuszczenie ich wykorzystania w nowym zagospodarowaniu terenu;

13) ustala się na rysunku planu granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K, w zasięgu której zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów - określa się zasady ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu poprzez:

- a) zachowanie powiązań widokowych,
- b) zachowanie i uzupełnianie zieleni urządzonej,
- c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy dolnego tarasu Wisły do wysokości 2/3 skarpy, tj. nie więcej niż 15 m;

14) wskazuje się, że obiekty, o których mowa w pkt 3, z wyłączeniem budynku przy ul. Podchorążych 26, oraz obszary, o których mowa w pkt 5 lit. a, b, c, e, ujęte są w gminnej ewidencji zabytków.

**§ 8. 1.** Określa się teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem KDG-02, stanowiący ciąg ulic Belwederskiej i Jana III Sobieskiego będących fragmentem Traktu Królewskiego, jako przestrzeń publiczną o charakterze reprezentacyjnym.

2. Dla przestrzeni publicznej o charakterze reprezentacyjnym, wymienionej w ust. 1 ustala się:

1) wykonanie nawierzchni posadzek ulic, w szczególności w częściach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego, tj.:

- a) rozdzielenie ruchu pieszego i rowerowego za pomocą kolorystyki lub faktury materiału budowlanego lub za pomocą różnych materiałów budowlanych w jednym poziomie nawierzchni,
- b) likwidacja nawierzchni asfaltowych na ciągach pieszych,
- c) do budowy nawierzchni ciągów pieszych:

- stosowanie materiałów naturalnych, w szczególności kamienia naturalnego,
- zakaz stosowania kostki betonowej,

d) wzór posadzek spójny dla przestrzeni publicznych w ciągach poszczególnych ulic, przy czym nakazuje się realizację nawierzchni z materiałów o wysokim standardzie jakościowym, układanych w sposób podkreślający reprezentacyjny charakter przestrzeni,

e) dla ścieżek rowerowych ustala się nawierzchnie asfaltowe;

2) zastosowanie detalu architektonicznego i obiektów małej architektury o odniesieniu historycznym, spójnym dla przestrzeni publicznych w ciągach poszczególnych ulic;

3) uzupełnienie przestrzeni publicznych zielenią urządzoną, w formie:

- a) jednorodnych rzędów drzew oraz grup ozdobnych krzewów i kwietników na skwerach osiedlowych stykających się lub widocznych z ulic Belwederskiej, Sobieskiego i Gagarina, zlokalizowanych w szczególności na terenach o funkcjach mieszkaniowych i usługowych,
- b) zieleni niskiej na pasach dzielących jezdnie;

4) ustala się lokalizację trzech Punktów Informacyjnych jako obiekty małej architektury prezentujące informacje o Trakcie Królewskim, a w szczególności o odcinku Traktu, na którym zlokalizowano Punkt, w następujących miejscach:

- a) ul. Belwederska róg Gagarina,
- b) ul. Belwederska róg Chełmskiej,
- c) ul. Sobieskiego róg Beethovena;

5) ustala się lokalizację kiosków handlowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wyłącznie w odległości maksymalnie 30 m od znaku drogowego D15 (przystanek), przy czym w rejonie jednego przystanku możliwe jest lokalizowanie tylko jednego kiosku;

6) kioski, o których mowa w pkt 5, realizowane są według wzorca stosowanego na Trakcie Królewskim na ul. Krakowskie Przedmieście i w Alejach Ujazdowskich, tj. spełniające następujące wymagania:

- a) rzut kiosku na planie prostokąta, przy czym krótsze boki zaokrąglone,
- b) wysokość całkowita: 2,8 – 3,0 m,
- c) powierzchnia wewnętrzna: 7-10 m<sup>2</sup>,
- d) powierzchnia rzutu dachu odpowiednio: 14 -20 m<sup>2</sup>,
- e) dach płaski jednospadowy wykonany ze szklanych płyt w formie wspornikowej, wystające symetrycznie poza obrys ścian kiosku maksymalnie o 0,6 m,
- f) suma przeszkleń nie mniejsza niż 80% powierzchni wszystkich ścian, a w przypadku elewacji frontowej 90% powierzchni tej elewacji,
- g) kolorystyka elementów konstrukcyjnych i elewacyjnych ciemnoszara, achromatyczna o stopniu szernienia nie mniejszym niż 65%;

7) ustala się realizację wiat przystankowych: tramwajowych i autobusowych, według wzorca stosowanego na Trakcie Królewskim na ul. Krakowskie Przedmieście i w Alejach Ujazdowskich, tj. spełniające następujące wymagania:

- a) konstrukcja w układzie bramowym złożona z dwóch słupów i opartej na nich belce z dwoma wspornikami,
- b) obudowa ze szkła bezszprosowego, odsunięta względem osi bramy konstrukcyjnej do tyłu,
- c) zadaszenie ze szkła w formie wspornikowej,
- d) ławka z drewna liściastego,
- e) podświetlana belka z numerami linii,
- f) umieszczenie panelu reklamowego typu CLP jako integralnej części wiaty;

3. Ustala się, iż na obszarze objętym planem przestrzeniami publicznymi są tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KDG, KDZ, KDL, KDD), ciągów pieszych (CP) oraz tereny: zieleni urządzonej (ZP). Układ przestrzeni publicznych dopełniają otwarte i niewygrozdzone tereny obiektów usług publicznych (UP, UO) i pozostałych usług nieuciążliwych.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych wymienionych w ust. 3:

1) dopuszcza się lokalizację kiosków handlowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wyłącznie w odległości maksymalnie 30 m od znaku drogowego D15 (przystanek), przy czym w rejonie jednego przystanku możliwe jest lokalizowanie tylko jednego kiosku;

2) dla kiosków, o których mowa w pkt 1 określa się wymagania:

- a) dach płaski jednospadowy,
- b) suma przeszkleń nie mniejsza niż 40% powierzchni wszystkich ścian, a w przypadku elewacji frontowej 70% powierzchni tej elewacji,
- c) kolorystyka elementów konstrukcyjnych i elewacyjnych achromatyczna o stopniu szernienia nie mniejszym niż 65%,

- d) zadaszenie nie wysunięte poza obrys kiosku, z wyłączeniem szklanych płyt wspornikowych o wysięgu do 0,6 m;
- 3) dla terenów dróg publicznych w ciągach ulic: Sieleckiej; Iwickiej; Zakrzewskiej; ul. Jazgarzewskiej nakazuje się zaprojektowanie i zrealizowanie ciągów spacerowych uzupełnionych zielenią urządzoną i miejscami odpoczynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację pomników oraz obiektów małej architektury;
- 5) nakazuje się zachowanie jednolitej formy architektonicznej elementów wyposażenia powtarzalnego lub obiektów małej architektury dla poszczególnych przestrzeni publicznych (np.: poszczególnych ciągów ulic) lub w obrębie poszczególnych skrzyżowań ulic w zakresie kolorystyki oraz rodzaju użytych materiałów, przy czym:
- a) nakazuje się stosowanie materiałów o długotrwałej odporności na procesy starzenia, w szczególności metalu i drewna,
- b) nakazuje się stosowanie na malowanych widocznych częściach metalowych elementów wyposażenia powtarzalnego kolorów achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50% z dopuszczeniem akcentowania kolorami chromatycznymi;
- 6) nakazuje się wydzielanie miejsc wyłącznie dla ruchu pieszego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wymagających wykonania, odróżniającej się od pozostałych przestrzeni, kompozycji posadзки z użyciem w szczególności betonowych płyt chodnikowych, z wykluczeniem stosowania kostki betonowej;
- 7) dopuszcza się realizację sezonowych ogródków gastronomicznych dla których ustala się:
- a) lokalizowanie w sposób nie kolidujący z ruchem ulicznym, w odległości nie większej niż 6,0 m od wejścia do lokalu gastronomicznego posiadającego zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi pracowników i gości,
- b) zakaz sytuowania w obrysie ogródka: namiotów, zadaszeń oraz obudowy, za wyjątkiem parasoli ogrodowych, dla których ustala się kolor biały jako obowiązujący na Trakcie Królewskim,
- c) dopuszczenie realizacji ogrodzeń nie związanych trwale z gruntem o maksymalnej wysokości:
- 80 cm dla ogrodzeń o lekkiej konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu lub drewna,
  - 110 cm w przypadku wykorzystania donic z roślinnością,
- d) dopuszczenie umieszczenia nazwy własnej lokalu na ogrodzeniu, z zastrzeżeniem wkomponowania tabliczki z logo w ogrodzenie, o wielkości nie przekraczającej 15% przęsła ogrodzenia,
- e) dopuszczenie stosowania markiz składanych, mocowanych do elewacji budynku o kolorystyce komponującej się z elewacją, tylko w przypadku, gdy teren ogródka przylega bezpośrednio do elewacji budynku,
- f) dopuszczenie umieszczenia nazwy własnej lokalu lub nazwy sponsora wyłącznie na obrzeżach parasoli - otokach, falbanach, których szerokość nie może przekraczać 15 cm, przy czym na powierzchni markiz dopuszcza się umieszczanie wyłącznie nazwy własnej lokalu,
- g) dopuszczenie ustawiania rozbieganych podestów o wysokości nieprzekraczającej 15 cm, które po zakończeniu działalności muszą być zdemontowane,
- h) wraz z zakończeniem okresu funkcjonowania sezonowych ogródków gastronomicznych likwidacji podlegają wszystkie elementy ich zagospodarowania;

5. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) obniżenie krawężnika drogi, w rejonach przejść dla pieszych, do poziomu jezdni na szerokości nie mniejszej niż 1,8 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
- 2) wprowadzenie w jezdni, w rejonach przejść dla pieszych, nawierzchni równej, nieśliskiej, twardej i stabilnej;
- 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 4) wyposażenie przejścia z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
- 5) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
- 6) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy, dostosowaną do osób słabo widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
- 7) stosowanie, w liniach rozgraniczających ulic, krawężników opuszczonych w miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych;
- 8) dopuszczenie zajęcia fragmentu ulicy niezbędnego do lokalizowania wejść, ramp, podjazdów, wind zewnętrznych do budynków sytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy wyłącznie do lokali usługowych, kiedy nie jest to możliwe do zrealizowania na działce.

§ 9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określa się:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - e) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) rodzaj i spadek dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w zakresie kształtowania zagospodarowania terenu, dla całego obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej:
  - a) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzoną lub wodą,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych, podziemnych sieci infrastruktury technicznej służącej zasilaniu zabudowy oraz dróg wewnętrznych,
  - c) zakazuje się lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 3) w zakresie elewacji zewnętrznych, dla całego obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej:
  - a) dla kolorów zabudowy Sielc na powierzchniach tynkowanych:
    - obowiązuje stosowanie kolorów jasnych i nisko chromatycznych, to jest na przykład w odniesieniu do wzornika w systemie NCS, barw o odcieniach posiadających maksymalnie do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 20% chromatyczności barwy,



- dopuszcza się stosowanie odcieni o wyższej chromatyczności, to jest spoza wyznaczonych przedziałów, wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
- b) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową, falistą lub blachą malowaną oraz panelami z tworzyw PCV,
- c) dopuszcza się stosowanie na elewacji materiałów barwionych lub w naturalnej kolorystyce takich jak: metal, szkło, drewno, kamień, ceramika, cegła betonowa, a na dachach materiałów takich jak metal i ceramika w ich naturalnej kolorystyce oraz innych materiałów we wszystkich odcieniach szarości,
- d) stolarka okienna i drzwiowa otworów zewnętrznych w obrębie poszczególnych budynków musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolory: biały, czarny, odcienie brązu i szarości oraz naturalne kolory drewna oraz stali,
- e) zakazuje się: fragmentarycznego odnawiania elewacji zewnętrznych, polegającego na:
  - indywidualnym malowaniu fragmentu elewacji zewnętrznych w obrębie ścian pojedynczego lokalu, nienawiązującego do całościowej kolorystyki i wystroju elewacji budynku,
  - indywidualnym zadaszaniu i zabudowywaniu balkonów, tarasów, logii,
- f) w lokalach mieszkalnych zakazuje się montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych od strony zewnętrznej elewacji,
- g) dopuszcza się montowanie żaluzji zewnętrznych z zastrzeżeniem, że użyte żaluzje w obrębie jednego budynku będą w jednakowym kolorze: białym, szarym lub brązowym, w zależności od dominującej kolorystyki elewacji zewnętrznej budynku;
- 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury 5,0 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości 1,5 metra od granicy z działką sąsiednią, za wyjątkiem sytuacji, kiedy koliduje to z istniejącą zabudową;
- 6) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, w tym zabudowy niespełniającej ustaleń planu;
- 7) dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy na warunkach określonych w niniejszym planie;
- 8) dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy na warunkach określonych niniejszym planem, za wyjątkiem obiektów chronionych, wymienionych w §7 pkt 1, 3;
- 9) dopuszcza się sytuowanie obiektów niezbędnych do prowadzenia robót budowlanych wyłącznie na czas ważności pozwolenia na budowę;
- 10) zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej oraz z zastrzeżeniem §8 ust. 2 pkt 5, §8 ust. 4 pkt 1 i §8 ust. 4 pkt 7.

**§ 10.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice:
  - a) obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
  - b) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;



- 2) wyznacza się na rysunku planu granice terenów zamkniętych;
- 3) zakazuje się nadbudowy budynków zlokalizowanych na terenach sąsiadujących z granicą terenów zamkniętych, tj. na terenach oznaczonych symbolami: A-21MW, A-22MW, A-23MW;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych w zasięgu wskazanego na rysunku planu obszaru, dla którego obowiązują nieprzekraczalne wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, nie może przekroczyć wysokości 220 metrów liczonej od poziomu morza;
- 5) wyznacza się na rysunku planu granice strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, w zasięgu której ustala się:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających stabilność zboczy,
  - b) zakaz odprowadzania na zbocza stoku skarpy wód opadowych i roztopowych ujętych w system kanalizacyjny,
  - c) nakaz zachowania, pielęgnacji i uzupełniania roślinności ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej ich stabilność.

**§ 11. 1.** W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość oraz minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów w Rozdziale 2 - Przepisy szczegółowe dla terenów;
  - 2) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 70 stopni do 110 stopni.
3. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów.

**§ 12. 1.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) następujące drogi publiczne stanowią ciąg powiązań ponadlokalnych:
  - a) drogi publiczne klasy głównej: oznaczona symbolem KDG-02 - ulica Belwederska i Jana III Sobieskiego i oznaczona symbolem KDG-01 - ulica Gagarina,
  - b) drogi publiczne klasy zbiorczej: oznaczona symbolem KDZ-03 – ul. Chełmska i ul. Dolna oraz oznaczona symbolem KDZ-04 - ul. Piaseczyńska;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW zapewniają obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym;
- 3) ustala się dla dróg przylegających do obszaru planu linie rozgraniczające, które stanowią granicę pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) południową ul. Gagarina na odcinku od KDD-26 ul. Sułkowska do przedłużenia KDD-10 ul. Podchorążych,

- b) zachodnią ul. Czerniakowskiej,
  - c) północną projektowanej ul. Noworacławickiej,
  - d) wschodnią ul. Ludowej na odcinku od KDL-05 ul. Dolnej do KDD-45 ul. Huculskiej oraz ul. Konduktorskiej na odcinku od KDD-50 ul. Promenada do KDD-46 ul. Pytłasińskiego;
  - 4) ustala się powiązania dróg publicznych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) ustala się obsługę transportem publicznym:
    - a) komunikacją autobusową prowadzoną w drogach: KDG-01 – ul. Gagarina; KDG-02 – ulice Belwederska i Jana III Sobieskiego; KDZ-03 – ul. Chełmska; KDZ-04 – ul. Dolna i ul. Piaseczyńska; KDL-08 – ul. Bobrowiecka i KDD-36 – ul. Kierbedzia,
    - b) komunikacją tramwajową prowadzoną w drogach: KDG-01 – ul. Gagarina; KDG-02 – ul. Belwederska i ul. Jana III Sobieskiego;
  - 6) ustala się komunikację rowerową na terenach dróg publicznych: KDG-01 – ul. Gagarina, KDG-02 – ul. Belwederskiej i ul. Jana III Sobieskiego, KDZ-04 – ul. Dolnej i ul. Piaseczyńskiej, KDL-08 – ul. Bobrowieckiej, KDL-09 – ul. Czerskiej, KDL-10 – ul. Podchorążych, KDD-11 – ul. Suligowskiego, KDD-21 – ul. Sieleckiej, KDD-33 w zasięgu obszaru lokalnych powiązań pieszo-rowerowych – ul. Jazgarzewskiej, KDD-43 – ul. Konduktorskiej, KDD-44 – ul. Konduktorskiej, KDD-49 – ul. Piaseczyńskiej, KDD-50 – ul. Promenada oraz przez teren Parku Sieleckiego oznaczonego symbolem E-48ZP;
  - 7) dopuszcza się możliwość prowadzenia ruchu rowerowego w pozostałych drogach publicznych lub poza nimi;
  - 8) dopuszcza się na obszarze całego planu realizację stacji roweru miejskiego i stojaków dla rowerów;
  - 9) ustala się obszary kształtowania lokalnych powiązań pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów dróg;
  - 10) ustala się na terenach dróg publicznych:
    - a) dla dróg klasy G, Z i L - prowadzenie chodników po obu stronach jezdni,
    - b) dla dróg klasy D - prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie jezdni lub przekrój jednoprzestrzenny;
  - 11) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zlokalizowanych w drogach publicznych.
2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, dla budynków nowo realizowanych nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w następującej liczbie:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny dla terenów położonych na północ od terenu KDG-01 (ul. Gagarina) oraz minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania na pozostałym obszarze objętym planem miejscowym;
  - 3) dla biur i urzędów minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków dla terenów położonych na północ od terenu KDG-01 (ul. Gagarina) oraz minimum 14 miejsc

postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków na pozostałym obszarze objętym planem miejscowym;

- 4) dla obiektów oświaty, w tym szkół podstawowych, liceów oraz przedszkoli i żłobków – minimum 2 miejsca postojowe na 100 uczniów lub 100 dzieci dla terenów położonych na północ od terenu KDG-01 (ul. Gagarina) oraz minimum 3 miejsca postojowe na 100 uczniów lub 100 dzieci na pozostałym obszarze objętym planem miejscowym, z czego przynajmniej 3 miejsca postojowe muszą być ogólnodostępne;
- 5) dla obiektów nauki minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dydaktycznych;
- 6) dla domów kultury i bibliotek minimum 9 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) dla obiektów kultu religijnego minimum 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 8) dla szpitali minimum 50 miejsc postojowych na 100 łóżek szpitalnych;
- 9) dla przychodni zdrowia minimum 12 miejsc postojowych na 10 gabinetów lekarskich;
- 10) dla handlu i pozostałych usług minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 11) dla restauracji, kawiarni, barów i klubów minimum 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych.

3. Ustala się, iż na obszarze objętym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla biur i urzędów, w tym dla administracji publicznej minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lecz nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
- 3) dla obiektów oświaty, w tym szkół podstawowych, liceów oraz przedszkoli i żłobków – minimum 20 miejsc postojowych na 100 uczniów oraz 5 miejsc postojowych na 100 dzieci;
- 4) dla obiektów nauki minimum 20 miejsc postojowych na 100 miejsc dydaktycznych;
- 5) dla domów kultury i bibliotek minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla obiektów kultu religijnego minimum 3 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych;
- 7) dla szpitali minimum 10 miejsc postojowych na 100 łóżek szpitalnych;
- 8) dla przychodni zdrowia minimum 3 miejsca postojowe na 10 gabinetów, lecz nie mniej niż 6 miejsc postojowych;
- 9) dla handlu i pozostałych usług minimum 6 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 10) dla restauracji, barów, kawiarni, klubów minimum 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, lecz nie mniej niż 5 miejsc postojowych.

4. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie inwestycji.

5. W przypadku, gdy realizacja nowej inwestycji, o której mowa w ust. 2, wpływa na zmniejszenie liczby istniejących w danym terenie miejsc postojowych, likwidacja tych miejsc musi być uprzednio

zrekompensowana poprzez realizację nowych ogólnodostępnych miejsc postojowych na przedmiotowym terenie w liczbie przynajmniej równej liczbie likwidowanych miejsc postojowych.

6. Nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

7. Dopuszcza się realizację parkingów podziemnych lub na poziomie terenu, przy czym:

- 1) zasięg i powierzchnia parkingów podziemnych i naziemnych powinna być kształtowana w zależności od potrzeb parkingowych i od istniejącego zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się łączenie parkingów podziemnych pomiędzy sąsiadującymi terenami na poziomie podziemia.

8. Dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych będących uzupełnieniem obsługi komunikacyjnej istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem, przy czym:

- 1) ustala się szerokość działki wydzielonej pod drogę wewnętrzną nie mniejszą niż 10,0 m dla terenów oznaczonych symbolem U, dla pozostałych terenów nie mniejszą niż 8,0 m;
- 2) ustala się nie mniej niż dwa włączenia dróg wewnętrznych do układu dróg publicznych z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;
- 3) dopuszcza się jedno włączenie do układu dróg publicznych dla dróg wewnętrznych o długości poniżej 60,0 m;
- 4) dopuszcza się jedno włączenie do układu dróg publicznych dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 60,0 m pod warunkiem zakończenia placem do zawracania.

**§ 13. 1.** Ustala się zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) nakazuje się budowę infrastruktury technicznej w drogach publicznych i wewnętrznych oraz ciągach pieszych w sposób nie kolidujący z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi;
- 3) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych, określonych w §4 ust. 2 w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 4) dopuszcza się budowę urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasilaniu zabudowy na całym obszarze objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach określonych przepisami niniejszej uchwały;
- 5) minimalne parametry dla sieci rozdzielczych na obszarze objętym planem: wodociągowej – DN 100, kanalizacyjnej grawitacyjnej – DN 200, ciepłowniczej – DN 20, gazowniczej – DN 32, elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 6) zakazuje się budowy naziemnych oraz nadziemnych liniowych sieci infrastruktury technicznej, przy czym zakaz ten nie dotyczy realizacji trasy tramwajowej;
- 7) dopuszcza się lokalizację tuneli wieloprzewodowych zgodnie z pkt 2 i 3.

**2.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem przewodów rozdzielczych,

zasilanych z:

- a) magistrali wodociągowej zlokalizowanej w terenie KGD-01 ul. J. Gagarina,
- b) magistral wodociągowych zlokalizowanych poza obszarem planu w liniach rozgraniczających ul. Czerniakowskiej,
- c) magistrali wodociągowej zlokalizowanej poza obszarem planu w liniach rozgraniczających ul. Puławskiej lub,
- d) innych istniejących i projektowanych magistral;

2) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych oraz obiektów służby zdrowia.

3. W zakresie odprowadzania ścieków: nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do kanałów sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej odprowadzającej ścieki za pośrednictwem:

- 1) kolektora ogólnospawnego zlokalizowanego w liniach rozgraniczających terenów: KDL-08 ul. Bobrowieckiej, KDZ-03 ul. Chełmskiej i KDD-19 ul. Iwickiej;
- 2) kolektora ogólnospawnego zlokalizowanego w liniach rozgraniczających terenu KDL-10 ul. Podchorążych;
- 3) kolektora ogólnospawnego zlokalizowanego w liniach rozgraniczających terenów: KDD-25 ul. L. Nabelaka, KDG-01 ul. J. Gagarina, KDD-12 ul. Stępińskiej;
- 4) innych istniejących i projektowanych kolektorów.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, przy czym na terenach E-24MW, E-32U, E-42Uw nakazuje się realizację rozwiązań służących retencji wód opadowych lub roztopowych, w szczególności takich jak: fontanny z retencją, place wodne, niecki filtracyjne, pasaże roślinne, ogrody deszczowe, skrzynki rozsączające, skrzynki korzeniowe itp.;

2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej za pośrednictwem:

- a) kolektora ogólnospawnego zlokalizowanego w liniach rozgraniczających terenów: KDL-08 ul. Bobrowieckiej, KDZ-03 ul. Chełmskiej i KDD-19 ul. Iwickiej,
- b) kolektora ogólnospawnego zlokalizowanego w liniach rozgraniczających terenu KDL-10 ul. Podchorążych lub,
- c) kolektora ogólnospawnego zlokalizowanego w liniach rozgraniczających terenów: KDD-25 ul. L. Nabelaka, KDG-01 ul. J. Gagarina, KDD-12 ul. Stępińskiej lub,
- d) innych istniejących i projektowanych kolektorów;

3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem I-G7 poprzez:



- a) gazociągi średniego ciśnienia zlokalizowane w terenach: KDZ-04 ul. Piaseczyńskiej, KDW-61 ul. Sobieszyńskiej,
  - b) gazociągi niskiego ciśnienia zlokalizowane w terenach: KDG-01 ul. J. Gagarina, KDL-08 ul. Bobrowieckiej, KDZ-03 ul. Chełmskiej, KDL-05 ul. Dolnej, KDG-02 ul. Jana III Sobieskiego, KDL-09 ul. Czerskiej, KDD-41 ul. J. F. Piwarskiego, KDI-07 ul. F. Kostrzewskiego lub,
  - c) inne istniejące i projektowane gazociągi;
- 2) zachowuje się stację redukcyjno-pomiarową gazu na terenie oznaczonym symbolem I-G7;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z:
- a) magistral zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów KDG-02 ul. Jana III Sobieskiego i KDG-01 ul. J. Gagarina,
  - b) magistrali zlokalizowanej poza obszarem planu w liniach rozgraniczających ul. Czerniakowskiej lub,
  - c) innych istniejących i projektowanych magistral;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:
- a) indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
- a) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 2) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 3) nakazuje się budowę nowych stacji transformatorowych wyłącznie jako wewnętrznych wbudowanych lub podziemnych.
8. W zakresie dostępu do telekomunikacyjnych sieci kablowych:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.
9. W zakresie dostępu do telekomunikacyjnych sieci bezprzewodowych:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu warunku nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowych z antenami sektorowymi i antenami radiolinii wyłącznie w powiązaniu z istniejącą i projektowaną zabudową funkcji podstawowej lub uzupełniającej, przy czym wysokość stacji bazowej na budynku oznaczonym



jako dominanta przestrzenna - wysokościowa, nie może przekroczyć 1/5 wysokości tego budynku, z zastrzeżeniem §20 ust. 50 pkt 2 lit. d.

10. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

**§ 14.** Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów.

**§ 15. 1.** Ustala się następujące zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy w obszarze ograniczonym od zachodu i północy Ludową, Huculską, Konduktorską, następnie Promenady i osią ulicy Belwederskiej, od północy ulicą Gagarina, od wschodu ulicą Czerniakowską, od południa ulicą Chełmską do Sobieskiego, a następnie nowoprojektowaną ulicą Noworacławicką od południa o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) przebudowa i rozbudowa istniejących budynków, polegająca np. na:
  - a) modernizacji elewacji budynków,
  - b) powiększeniu powierzchni lokali mieszkalnych,
  - c) wzmocnieniu konstrukcji budynków,
  - d) termomodernizacji budynków;
- 2) odtwarzanie elewacji istniejącej zabudowy, szczególnie przy ocieplaniu zewnętrznych ścian budynków;
- 3) kolorystyka odtwarzanych elewacji w pierwotnej kolorystyce budynków lub w kolorach zabudowy Sielc;
- 4) wymiana pokryć dachowych przy zachowaniu pierwotnych kształtów dachów oraz pierwotnych rodzajów materiałów pokryć dachów, przy czym dopuszcza się wykonywanie lukarn i okien połaciowych oraz adaptację poddaszy na mieszkania zgodnie z przepisami szczegółowymi, za wyjątkiem budynków wymienionych w §7 pkt. 1 i 3;
- 5) lukarny i okna połaciowe wykonywane w dachach spadzistych muszą być ujednolicone w obrębie poszczególnych budynków, w szczególności w zakresie:
  - a) wielkości otworów okiennych,
  - b) kształtu otworów okiennych,
  - c) rozmieszczenia otworów okiennych w stosunku do krawędzi dachu,
  - d) podziałów;
- 6) otwory okienne i drzwiowe w obrębie poszczególnych budynków muszą być ujednolicone w zakresie materiału i kolorystyki z zachowaniem pierwotnych kształtów i podziałów;
- 7) zachowanie pierwotnych kształtów i rodzajów materiałów detali architektonicznych takich jak: schody, tarasy, balkony;
- 8) porządkowanie zapleczy i otoczenia istniejącej zabudowy poprzez wymianę nawierzchni ciągów komunikacyjnych, rewaloryzację układów zieleni osiedlowej;
- 9) realizacja parkingów kubaturowych lub terenowych;
- 10) rewaloryzacja zieleni osiedlowej i układu ciągów komunikacyjnych.

2. Ustalenia ust 1. nie dotyczą budynków i zespołów budowlanych wymienionych w § 7 pkt 3 i 5.

**§ 16.** Ustala się przeprowadzenie rewaloryzacji obszaru Parku Sieleckiego oznaczonego symbolami terenu: E-45WS, E-46WS, E-47ZP, E-48ZP, E-49ZP, E-50ZP, zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach szczegółowych dla tych terenów w §23 ust. 33 i 34.

**§ 17.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych niniejszym planem miejscowym, dla których w wyniku uchwalenia planu wzrosła wartość nieruchomości na 30%, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, określonych w § 4 ust. 2.

(...)

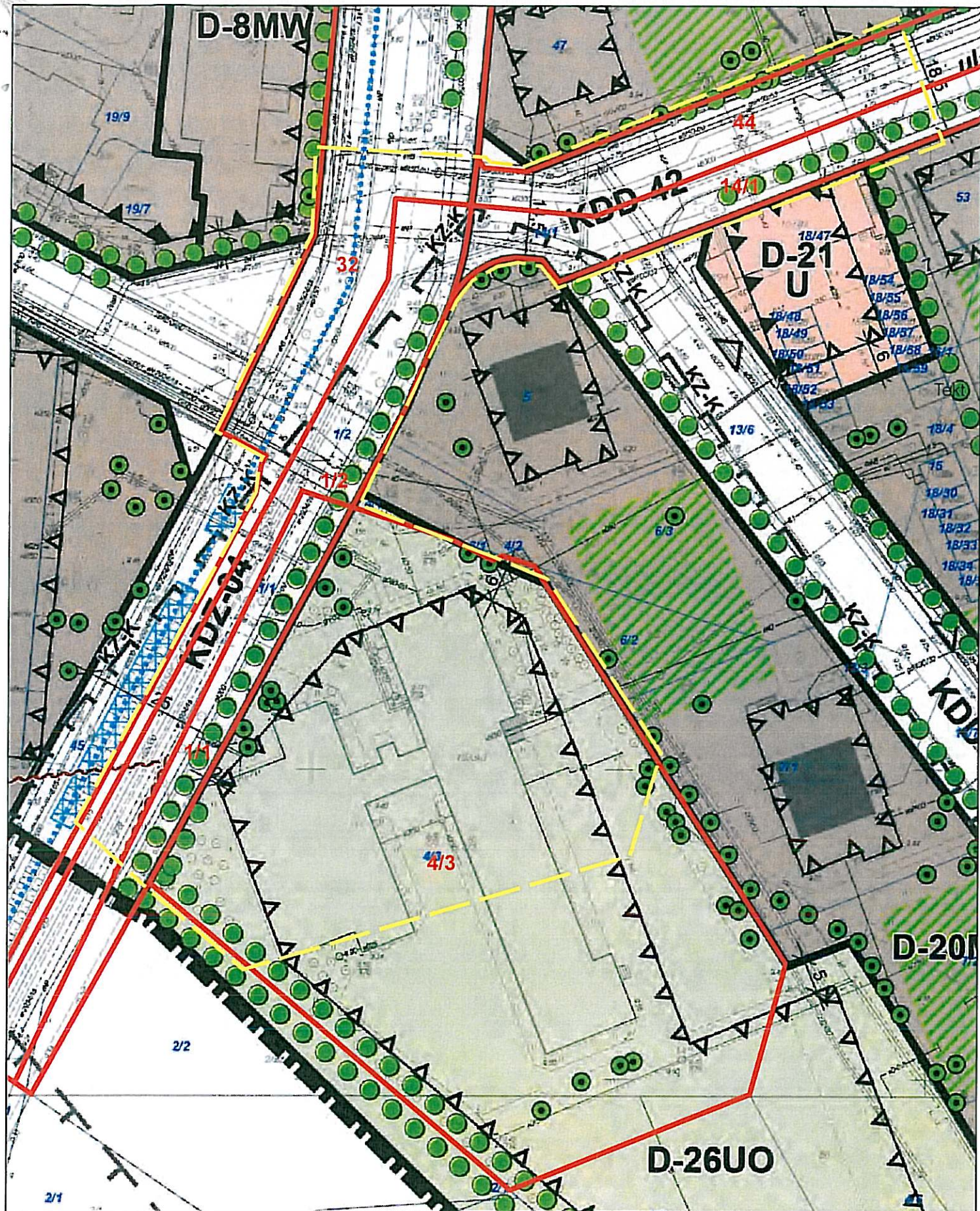
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

**§ 26.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wymaga opublikowania na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

**§ 27.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 40 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym





Załącznik nr 3 do pisma znak: UD-IV-WAB-C.6727.408.2024.JLA  
 dotyczy: części działek ew. nr 14/1, 1/2, 1/1, 4/3 z obrębu 0309 oraz części działek ew. nr 44, 32  
 z obrębu 0308 przy ul. Piaseczyńskiej 114/116 w Warszawie

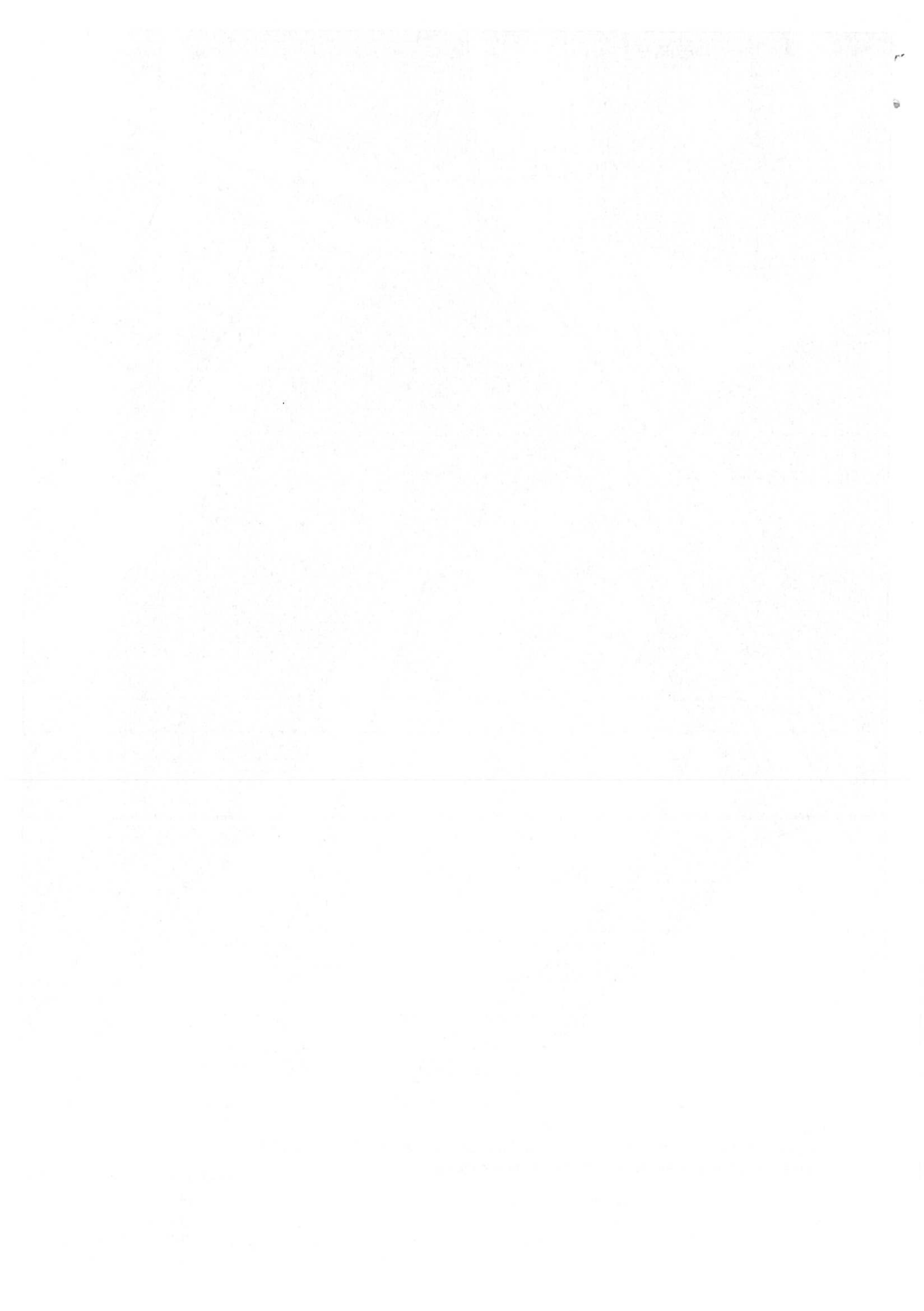
#### WYRYS Z RYSUNKU PLANU

stanowiącego załącznik nr 1 Uchwały nr LVI/1753/2021 Rady m.st. Warszawy z 18 listopada 2021 r.  
 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Solec – część  
 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 30 listopada 2021 r., poz. 10497).

z up. ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW  
 MIST. WARSZAWY

Marek Florka-Sowiak  
 Zastępca Naczelnika  
 Wydziału Architektury i Budownictwa  
 dla Dzielnicy Mokotów





## USTALENIA PLANU

### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- granice terenów zamkniętych
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

### SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW:

I-G	teren obiektów infrastruktury technicznej, stacja redukcyjno - pomiarowa gazu
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U/MW	tereny zabudowy usługowej z mieszkaniową wielorodzinną
U	tereny zabudowy usługowej
UP	tereny zabudowy usług publicznych
Uw	tereny zabudowy usług kinematografii
UD	tereny zabudowy placówek dyplomatycznych
UZ	tereny zabudowy usług zdrowia
UK/UO	tereny zabudowy usług sakralnych i zabudowy usług oświaty
UN	tereny zabudowy usług nauki
UO	tereny zabudowy usług oświaty
ZP	tereny zieleni urządzonej
WS	tereny wód powierzchniowych
KDP	teren garaży samochodowych
CP	tereny ciągów pieszych
KDG	tereny dróg publicznych klasy głównej
KDZ	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych

### ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszenia
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla pawilonu parkowego
- strefa lokalizacji zabudowy o wysokości do 30 m
- strefa lokalizacji zabudowy o wysokości do 25 m
- strefa lokalizacji dominantly wysokościowej
- ośie kompozycyjne
- ośie widokowe
- otwarcia widokowe
- pomnik gen. Wł. Sikorskiego
- dominanty przestrzenne
- zwyżki
- przejazdy i przejścia bramowe
- obszar lokalnych powiązań pieszo - rowerowych
- rejon lokalizacji ścieżki rowerowej
- pojedyncze drzewa lub grupy drzew do zachowania
- rejon lokalizacji rzędu drzew
- skwery

## OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ

- budynki zabytkowe objęte ochroną w planie
- granica układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Sielec Północne, objętego ochroną w planie
- granica układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Sielec "A", objętego ochroną w planie
- granica układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Sielec Południowe, objętego ochroną w planie
- granica zespołu zabudowy ograniczonego ulicami: Kondutorską, Promenada, Właska, Pyłasińskiego, objętego ochroną w planie
- granica ogrodu przy Willi Jadwigi Lipińskiej - Hugon, objętego ochroną w planie
- granica strefy ochrony istotnych elementów układu urbanistycznego
- granica strefy ochrony wybranych parametrów układu urbanistycznego
- granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego
- granica strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej
- INNE
- wymiary

### OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granica administracyjna Dzielnicy Mokotów
- zjazdy na tereny wybranych obiektów z dróg publicznych
- torowiska tramwajowe
- pomniki przyrody
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- granice obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków
- granice obszaru archeologicznego wpisane do rejestru zabytków
- granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
- zasięg obszaru, dla którego obowiązują nieprzekraczalne wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza
- rejon przebiegu przekrytego rowu Piaszczyńskiego
- rejon przebiegu otwartego rowu Piaszczyńskiego

