



## Zarząd Dzielnicy Mokotów Miasta Stołecznego Warszawy

Warszawa,

2024-09-24

**Znak sprawy:** UD-IV-WAB-C.6727.602.2024.MKA  
(2.MKA) nr rej. mpzp/8/IX/2024

**Pan Michał Pachocki**  
ul. Łukowska 2B/22  
04-113 Warszawa

**Dotyczy:** wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **działki ew. nr 5 z obrębu 1-05-17 oraz działki ew. nr 28 z obrębu 0510 przy ul. Powsińskiej** w Warszawie – wniosek z 30 sierpnia 2024 r. (data wpływu 3 września 2024 r.)

Przekazujemy w załączeniu wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **obszaru Sadyby Północnej – część pierwsza** uchwalonego Uchwałą Rady m. st. Warszawy Nr LXVIII/1817/2013 z 17 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 26 listopada 2013 r. poz. 12259).

W ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

- **działka ew. nr 5 z obrębu 1-05-17** znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy publicznej, głównej ruchu przyspieszonego, wg § 4, ust. 2, pkt 19, § 15, ust. 2; oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD GP** oraz w części na terenie usług centrum z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wg § 4, ust. 2, pkt 7; w kwartale oznaczonym na rysunku planu symbolem **E2 UC**;
- **działka ew. nr 28 z obrębu 0510** znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy publicznej, głównej ruchu przyspieszonego, wg § 4, ust. 2, pkt 19, § 15, ust. 2; w oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD GP**.

Ponadto zgodnie z rysunkiem planu na przedmiotowych działkach znajdują się projektowane szpalery drzew.

### Adnotacja:

2 września 2024 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.

### W załączeniu

1. Wypis z m.p.z.p obszaru Sadyby Północnej I - ustalenia szczegółowe- 3 str. A4;
2. Wypis z m.p.z.p obszaru Sadyby Północnej I - ustalenia ogólne- 33 str. A4;
3. Wyrys z m.p.z.p obszaru Sadyby Północnej I – 1str A4 + 1 karta legendy;
4. Klauzula informacyjna RODO – 2str. A4

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

## WYPIS

**dla działki ew. nr 5 z obrębu 1-05-17 oraz działki ew. nr 28 z obrębu 0510 przy ul. Powsińskiej w Warszawie**, sporządzony na podstawie Uchwały Nr LXVIII/1817/2013 z dnia 17 października 2013 r. Rady miasta stołecznego Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej – część pierwsza. (Dz. Urz. woj. maz. z dnia 26 listopada 2013 r. poz. 12259).

Zgodnie z tekstem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby północnej – część I,

- **działka ew. nr 5 z obrębu 1-05-17** znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy publicznej, głównej ruchu przyspieszonego, wg § 4, ust. 2, pkt 19, § 15, ust. 2; oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD GP** oraz w części na terenie usług centrum z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wg § 4, ust. 2, pkt 7; w kwartale oznaczonym na rysunku planu symbolem **E2 UC**;
- **działka ew. nr 28 z obrębu 0510** znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy publicznej, głównej ruchu przyspieszonego, wg § 4, ust. 2, pkt 19, § 15, ust. 2; w oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD GP**.

Ponadto zgodnie z rysunkiem planu na przedmiotowych działkach znajdują się projektowane szpalery drzew.

( ... )

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§ 20.** Ustalenia dla terenów ulic publicznych, terenów komunikacji pieszej, pieszo-jezdnej i terenów publicznych ruchu pieszego wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1. Ustalenia szczegółowe dla ulicy 1KD GP:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren ulicy publicznej, głównej ruchu przyspieszonego, wg § 4, ust. 2, pkt 19, § 15, ust. 2;
- 2) Nazwa ulicy: ul. Czerniakowska - Powsińska;
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dwie jezdnie po trzy pasy ruchu,
  - c) zakaz parkowania przyulicznego,
  - d) dopuszcza się wydzielenie pasa dla środków transportu zbiorowego (autobus),
  - e) ogrodzenia, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 5,
  - f) szpalery drzew według rysunku planu,
  - g) zasady lokalizowania małych kiosków handlowych i kiosków, wg § 10, ust. 5,
  - h) ścieżki rowerowe, wg § 15, ust. 6,
  - i) ustala się zachowanie istniejących przejść dla pieszych i kładki naniesionej na rysunku planu,

- j) dopuszcza się utrzymanie zjazdów na zachodnią jezdnię ulicy Powsińskiej na odcinku od ulicy Idzikowskiego do ul. Św. Bonifacego;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady rozmieszczania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
  - b) dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg § 11,
  - c) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4, pkt 3,
  - d) należy doprowadzić do ograniczenia liczby zjazdów na ulicę do wskazanych na rysunku planu,
  - e) dopuszcza się dla ruchu transportu zbiorowego (autobus) oraz lokalizację przystanków i związanych z nimi zatok,
  - f) dopuszcza się wydzielenie pasa dla środków transportu zbiorowego,
  - g) w pasie ulicy, w rejonie skrzyżowania z ul. Idzikowskiego, usytuowany jest, objęty ochroną pomnik pamięci pomordowanych;
- 5) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów, wg § 16;
- 6) Warunki tymczasowego zagospodarowania: warunki tymczasowego zagospodarowania, wg § 17;
- 7) Stawki procentowe: wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości - nie ustala się. (...)

(...)

#### **§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu E2 UC:**

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny usług centrum z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wg § 4, ust. 2, pkt 7;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu - 3,0,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu - 90%,
  - c) maksymalna wysokość budynków - 25 m,
  - d) minimalna wysokość budynków - 10 m,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu - 0%,
  - f) ogrodzenia, wg § 7 ust. 1, pkt 3,
  - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 1 pkt 2,
  - h) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę lub wymianę istniejącej zabudowy, według gabarytów i wskaźników ustalonych dla terenu,
  - i) na rysunku planu wskazano dominantę sytuacyjną dla podkreślenia lokalizacji wejścia do galerii handlowej;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady rozmieszczania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
  - b) dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg § 11,
  - c) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3, pkt 1, 2, 3, 4, 7, 10, ust. 4, pkt 4,
  - d) ograniczenia związane z możliwością wystąpienia powodzi, wg § 13,
  - e) zasady scalania i podziału nieruchomości, wg § 14;

4) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 16;

5) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) warunki obsługi komunikacyjnej - dojazd przez drogę wewnętrzną E4 DW z ulic Konstancińska 6KD L

i Powsińska 1KD GP oraz bezpośrednio z ul. Konstancińskiej,

b) wskaźniki miejsc parkingowych, wg § 15, ust. 9 i 10,

c) zezwala się na usytuowanie garaży podziemnych w granicach określonych na rysunku planu, wg § 5, ust. 1, pkt 2 lit. g;

6) Inne: zezwala się na utrzymanie stacji paliw z myjnią samochodów osobowych;

7) Warunki tymczasowego zagospodarowania: warunki tymczasowego zagospodarowania, wg § 17;

8) Stawki procentowe: wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości - 30%



Rozdział 1  
**Ustalenia ogólne**

( ... )

**§ 2. Definicje pojęć ujętych w planie:**

1. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) detalu urbanistycznym - należy przez to rozumieć wszelkie, występujące poza pomieszczeniami wewnątrz zabudowy, elementy zagospodarowania terenu decydujące o jego cechach użytkowych i walorach estetycznych;
- 2) dominancie urbanistycznej wysokościowej lub sytuacyjnej - należy przez to rozumieć kubaturowy element zabudowy lub charakterystyczny obiekt, wyróżniający się wysokością lub kształtem w zabudowie lub otoczeniu (parametry i cechy dominant określają ustalenia szczegółowe planu);
- 3) drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć pas gruntu wydzielony liniami rozgraniczającymi lub liniami podziałów wewnętrznych przeznaczony dla ruchu pieszego i samochodowego oraz postoju samochodów we wskazanych miejscach;
- 4) elementach Miejskiego Systemu Informacji - należy przez to rozumieć jeden, jednolity system informacji miejskiej, na który składają się: tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości, słupy informacyjne, nośniki interaktywnej informacji o mieście, obejmujące obszar m.st. Warszawa;
- 5) funkcji terenu - należy przez to rozumieć przypisane terenowi przeznaczenie i sposób zagospodarowania wynikający z dopuszczonych zadań i działań;
- 6) jednostce urbanistycznej - należy przez to rozumieć części A, B, C, D, E obszaru planu wyznaczone granicami naniesionymi na rysunek planu;
- 7) liniach podziałów wewnętrznych - należy przez to rozumieć wszystkie linie występujące na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, takie jak linie zabudowy, granice lokalizacji usług, garaży podziemnych, wewnętrznych przejść i dróg, skarp wód i innych;
- 8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granicę, wyznaczoną osią linii naniesionej na rysunku planu, oddzielającej tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 9) małym kiosku handlowym lub kiosku - należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację naziemną, o wysokości nie większej niż 3,50 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m<sup>2</sup>;
- 10) miejscach i przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której zewnętrzna krawędź określa najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku, od linii rozgraniczającej;
- 12) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy, tablicy oświetlonej), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklamy;

- 13) obiekcie terenowym - należy przez to rozumieć wszelkie formy ukształtowania terenu, mające przeznaczenie związane z funkcją tego terenu;
- 14) obiektach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią obiekty budowlane, w tym sieciowe, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne wraz z powiązanymi z nimi urządzeniami i instalacjami nie będącymi obiektami budowlanymi, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 15) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i określony w § 1, ust. 2 niniejszej uchwały;
- 16) osi kompozycyjnej - należy przez to rozumieć wyobrażalną linię prostą, wokół której krystalizuje się układ przestrzenny zabudowy, lub kompozycja zieleni;
- 17) osi widokowej - należy przez to rozumieć wyobrażalną linię prostą wyznaczającą kierunek patrzenia na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu, w tym również elementy znajdujące się poza obszarem planu (wyznaczone w planie osie widokowe nie mogą być przecinane obiektami przesłaniającymi uniemożliwiającymi obserwację elementów zagospodarowania, na które zostały skierowane);
- 18) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1 niniejszej uchwały;
- 19) procencie powierzchni biologicznie czynnej terenu - należy przez to rozumieć najmniejszy nieprzekraczalny procentowy udział powierzchni gruntu rodzimego, niezabudowanego i nie stanowiącego nawierzchni dojazdów, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokrytego roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> na danej działce budowlanej lub terenie, dla którego działek budowlanych nie wyznacza się, w całkowitej powierzchni tej działki lub tego terenu;
- 20) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 21) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 22) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie, przeważające w granicach działki budowlanej lub terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi, na którym nie wyznacza się działek budowlanych;
- 23) reklamie - należy przez to rozumieć plansze graficzne umieszczane na materialnym podłożu lub obiekty przestrzenne niosące wizualny przekaz informacyjno-reklamowy, montowane na własnych nośnikach (konstrukcjach nośnych) lub na obiektach budowlanych;
- 24) reklamie remontowej - należy przez to rozumieć banery okrywające rusztowanie budowlane, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie prowadzonych robót budowlanych, dla których uzyskano formalne pozwolenie na budowę;
- 25) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu naniesiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 26) słupie ogłoszeniowym - należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy od 120 cm do 150 cm, wysokości od 270 cm do 440 cm i powierzchni ekspozycyjnej do 8,4 m<sup>2</sup> służący do



- umieszczania materiałów promocyjno-informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach ogłaszanych imprez;
- 27) strefie uspokojonego ruchu - należy przez to rozumieć strefę zamieszkania, na którą wjazd i wyjazd oznaczono znakami drogowymi D-40 i D-41;
- 28) szyldach - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające informację o przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem wymaganej przez przepisy odrębnej informacji o przedsiębiorcy;
- 29) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną płaszczyznę, na której są naklejane lub mocowane plakaty reklamowe;
- 30) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 31) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 32) umiejscowionej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której zewnętrzna krawędź określa obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej;
- 33) usługach - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 34) usługach centrotwórczych - należy przez to rozumieć obiekty usług, które najlepiej funkcjonują jeśli są skupione w ośrodku usługowym, takie jak: administracja, biura, handel detaliczny, finanse, kultura, rozrywka, gastronomia, hotele, drobne rzemiosło i inne wzmacniające jakość przestrzeni publicznych;
- 35) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach terenu inwestycji, a w przypadku usługowych lokali użytkowych o uciążliwości nie większej niż uciążliwości występujące w obiekcie, w którym zostały one umieszczone;
- 36) usługach w parterach budynków - należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych naziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od ulicy, ciągu pieszego, ciągu pieszo-jezdnego lub z drogi wewnętrznej;
- 37) warunku zagospodarowania lub zabudowy - należy przez to rozumieć warunek, od spełnienia którego zależy możliwość dokonania zmian w zagospodarowaniu lub zabudowie terenu;
- 38) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysach zewnętrznych wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej lub terenie, dla którego działek budowlanych nie wyznacza się, do powierzchni tej działki lub tego terenu;
- 39) wskaźniku powierzchni zabudowy terenu - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny procentowy udział powierzchni terenu zajętego przez wszystkie budynki (w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów) zlokalizowane na danej działce budowlanej lub terenie, dla którego działek budowlanych nie wyznacza się, w całkowitej powierzchni tej działki lub tego terenu;

40) wysokości maksymalnej zabudowy lub budynków - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;

41) zasadzie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć regułę opisującą podstawowy sposób zagospodarowania lub zabudowy określonego terenu, (oznaczenia graficzne, wynikające z ustalonych zasad nie mają ścisłego usytuowania na mapie, na której naniesiono rysunek planu).

### § 3. Ustalenia zawarte na rysunku planu:

1. Ustalenia, zawarte w tekście planu, wskazuje się na mapie, która stanowi załącznik nr 1, o którym mowa w § 1 ust. 3.
2. Na rysunku planu - załącznik nr 1 - w legendzie użyto następujące symbole graficzne:
  - 1) w zakresie granic i linii rozgraniczających wyróżniające: granice obszaru objętego planem, granice i symbol jednostki urbanistycznej, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
  - 2) w zakresie przeznaczenia terenów wyróżniające: określono funkcje przy pomocy oznaczeń literowych i oznaczeń graficznych;
  - 3) w zakresie ustaleń dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów wyróżniono: linie zabudowy umiejscowione, linie zabudowy nieprzekraczalne, partery budynków przeznaczone na lokale usługowe, dominanty wysokościowe i sytuacyjne, kryte pasaże i przejazdy bramowe, główne wejścia do budynków, miejsca, w których obowiązuje dostosowanie wysokości nowej zabudowy do istniejącej zabudowy, granice lokalizacji lokali usługowych i kiosków, granice parkingów i garaży podziemnych, skarpy do zachowania, wody powierzchniowe do zachowania, szpalery drzew istniejące do zachowania i projektowane, skupiska drzew istniejące do zachowania, granice terenów ochrony konserwatorskiej, osie kompozycyjne, osie widokowe;
  - 4) w zakresie ustaleń dotyczących urządzeń transportu i inżynierii miejskiej wyróżniające: dopuszczone wjazdy i zjazdy na ulice publiczne GP i G, główne ciągi piesze niewydzielone liniami rozgraniczającymi, ścieżki rowerowe dwukierunkowe, ciągi dopuszczonego sytuowania ekranów akustycznych, elewacje budynków wymagających zabezpieczenia akustycznego, zasięgi stref od linii energetycznych wysokiego napięcia i ochrony sanitarnej od cmentarza;
  - 5) w zakresie informacji planu wyróżniono: budynki istniejące zgodne z ustaleniami planu, przystanki autobusowe i tramwajowe, drogi wewnętrzne niewydzielone liniami rozgraniczającymi (dr), kładki piesze, napowietrzną istniejącą linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia do skablowania, istniejący kolektor kanalizacyjny i magistralę centralnego ogrzewania.

### § 4. Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1. W planie wyznacza się granice podziału obszaru planistycznego na jednostki urbanistyczne, oznaczone na rysunku planu wielkimi literami i granicami pokrywającymi się z liniami rozgraniczającymi ulic:



- 1) Jednostkę A wyznacza się liniami rozgraniczającymi ulic: Al. Wincentego Witosa, Czerniakowska i Ludwika Idzikowskiego;
  - 2) Jednostkę B wyznacza się liniami rozgraniczającymi ulic: Idzikowskiego, Powsińska, Bolesława Limanowskiego, Jana III Sobieskiego, z wyłączeniem terenu w granicach od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Powsińskiej na odcinku od północnej granicy działki ew. nr 3/8 z obrębu 1-05-09 do północnej linii rozgraniczającej ul. Limanowskiego, od południa: północna linia rozgraniczająca ul. Limanowskiego na odcinku od zachodniej linii rozgraniczającej ul. Powsińskiej do wschodniej granicy działki ew. nr 9/2 z obrębu 1-05-09, od zachodu: wschodnia granica działki ew. nr 9/2 i zachodnia granica działki ew. nr 3/6 z obrębu 1-05-09 na odcinku od północnej linii rozgraniczającej ul. Limanowskiego do północnej granicy działki ew. nr 3/6 z obrębu 1-05-09; od północy: północna granica działek ew. nr 3/6, 3/1, 23, 3/8 z obrębu 1-05-09 na odcinku od zachodniej granicy działki ew. nr 3/6 z obrębu 1-05-09 do zachodniej linii rozgraniczającej ul. Powsińskiej;
  - 3) Jednostkę C wyznacza się liniami rozgraniczającymi ulic: Jana III Sobieskiego, Bolesława Limanowskiego, Konstancińska, Czarnomorska i jej przedłużeniem do ul. Konstancińskiej według linii zaznaczonej na rysunku planu;
  - 4) Jednostkę D wyznacza się liniami rozgraniczającymi ulic: Konstancińska, Św. Bonifacego, Jana III Sobieskiego, Czarnomorska z jej przedłużeniem do ul. Konstancińskiej według linii zaznaczonej na rysunku planu;
  - 5) Jednostkę E wyznacza się liniami rozgraniczającymi ulic: Bolesława Limanowskiego, Powsińska, Św. Bonifacego i Konstancińska.
2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisanych symbolami literowymi określającymi ich funkcje. Dopuszcza się łączenie funkcji podstawowych, jeśli teren został opisany podwójnym symbolem literowym (na przykład MW/U). Symbol użyty jako pierwszy wskazuje na funkcję, która ma być przeważająca w stosunku do drugiej funkcji podstawowej:
- 1) dla terenów usług administracji i biur oznaczonych symbolem UA ustala się:
    - a) przeznaczenie podstawowe: budynki biurowe, w tym przedstawicielstw różnych instytucji, pracowni projektowych i naukowo-badawczych, administracji, obsługi finansowej i turystycznej,
    - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla bezpośredniego sąsiedztwa, których powierzchnia użytkowa nie będzie wynosiła więcej niż połowa całej powierzchni użytkowej budynku, takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło usługowe, drobna wytwórczość, hotele, obiekty kultury, rozrywki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, oświaty, poczty i telekomunikacji, nauki, wystawiennictwa, a także obiekty infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków,
    - c) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza usług, obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice działki; w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej oraz obiektów obsługi komunikacji, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, a także lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń tymczasowych z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

2) dla terenów usług handlu detalicznego, oznaczonych symbolem UH, dopuszczonych do lokalizowania łącznie na jednym terenie z inną funkcją podstawową, ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii i rzemiosła usługowego dla ludności, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi dla ludności, w szczególności: z zakresu obsługi finansowej, administracji, turystyki, kultury, rozrywki, zdrowia, sportu i rekreacji, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, poczty i telekomunikacji, wystawiennictwa,
- c) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: usług, obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice działki; w szczególności zakazuje się lokalizowania obiektów przemysłowych i rzemiosła produkcyjnego oraz obsługi komunikacji, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

3) dla terenów usług nauki, oznaczonych symbolem UN, dopuszczonych do łączenia na jednym terenie z inną funkcją podstawową pod warunkiem, że nie będzie ona kolidowała z usługami nauki, ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja instytutów i placówek naukowo-badawczych i laboratoriów za wyjątkiem laboratoriów prowadzących badania niebezpieczne, uciążliwe lub szkodliwe dla otoczenia,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i lokale pracy biurowej, administracji, szkolnictwa, sal zebrań i konferencji, wystaw, pokoi gościnnych, a także innych nieuciążliwych usług dla bezpośredniego otoczenia oraz obiekty infrastruktury technicznej i przyłącza do budynków,
- c) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone pod lit. a/b, a szczególnie: usług, obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice działki; zwłaszcza zakazuje się lokalizowania obiektów przemysłowych i rzemiosła produkcyjnego oraz obsługi komunikacji, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, a także lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

4) dla terenów usług oświaty, oznaczonych symbolem UO, które w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty - szkoły o różnym szczeblu nauczania, zarówno publiczne jak i niepubliczne oraz przedszkola i żłobki zarówno publiczne jak i niepubliczne,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty związane z wychowaniem i kulturą, w szczególności: biblioteki, czytelnie, obiekty sportu i rekreacji oraz opieki nad dziećmi, w tym świetlice, a także obiekty infrastruktury technicznej i przyłącza do budynków,
- c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż wymienione pod lit. a/b, zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej, obiektów służby zdrowia, za wyjątkiem gabinetów lekarskich służących funkcji podstawowej, usług, obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice działki; w szczególności związanych z produkcją i transportem, takich jak: stacje paliw, warsztaty



samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, a także lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

5) dla terenów usług społecznych, oznaczonych symbolem UP, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: obiekty związane z działalnością na rzecz dialogu społecznego, edukacji, pomocy socjalnej i innych form zorganizowanej społecznej aktywności,

b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty uzupełniające przeznaczenie podstawowe, w szczególności: pomieszczenia hotelowe, pensjonatowe, internaty, schroniska młodzieżowe, ośrodki dla samotnych osób starszych i innych grup społecznych wymagających opieki oraz usługi kultury, opieki zdrowotnej, sportu i rekreacji, a także obiekty infrastruktury technicznej i przyłącza do budynków,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż wymienione pod lit. a/b, zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej, usług, obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice działki, w szczególności: obiektów produkcyjnych i transportowych, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, a także lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

6) dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US, które w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: budynki i obiekty terenowe sportu, w tym również sportu widowiskowego i rekreacyjnego, w szczególności: baseny, sale ćwiczeń gimnastycznych i gier oraz korty tenisowe, z zapleczem sanitarnym i technicznym,

b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty uzupełniające przeznaczenie podstawowe, w szczególności: usługi gastronomii, rozrywki i kultury, a także obiekty infrastruktury technicznej i przyłącza do budynków,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji usługowych innych niż wymienione pod lit. a/b, zwłaszcza: zabudowy mieszkaniowej i usług oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice działki, w szczególności: zakazuje się lokalizowania obiektów produkcyjno-magazynowych i transportu takich jak: parkingi, stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, a także lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

7) dla terenów usług centrum, oznaczonych symbolem UC, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi centrotwórcze, takie jak obiekty handlu detalicznego, również o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, kultury, rozrywki, drobnego usługowego rzemiosła, biur, instytucji finansowych i innych usług nieuciążliwych dla otoczenia,

b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty uzupełniające przeznaczenie podstawowe, w szczególności: usługi administracji, turystyki, służby zdrowia, sportu i rekreacji, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, poczty i telekomunikacji, wystawiennictwa, a także hotele i apartamenty, jeśli ich łączna

powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż połowa całej powierzchni użytkowej zabudowy występującej na terenie, a także obiekty infrastruktury technicznej i przyłącza do budynków,  
c) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: usług, obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice działki; w szczególności: zakazuje się lokalizowania obiektów przemysłowo-magazynowych i rzemiosła produkcyjnego oraz usług transportowych, takich jak: warsztaty samochodowe i stacje obsługi pojazdów, a także lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

8) dla terenów innych usług, oznaczonych symbolem U, których rodzaj określa się w ustaleniach szczegółowych, dopuszczonych do lokalizowania na jednym terenie również z inną funkcją podstawową, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne: lokale usług dla ludności, których uciążliwość nie będzie większa niż uciążliwość występująca na terenie lub w obiekcie, w którym zostały usytuowane, a także w występująca najbliższym sąsiedztwie,

b) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone pod lit. a, zwłaszcza: zakazuje się lokalizowania obiektów obsługi transportowej takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe i rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie, a także lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

9) dla terenów usług motoryzacyjnych, oznaczonych symbolem **UT**, których rodzaj określa się w ustaleniach szczegółowych, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne: stacja paliw z podstawową obsługą samochodów i myjnią samochodów osobowych oraz infrastrukturą towarzyszącą pod warunkiem, że ich uciążliwość ograniczona zostanie do granicy działki,

b) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone pod lit. a, zwłaszcza zakazuje się lokalizowania uciążliwych obiektów obsługi komunikacji takich, jak: warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów ciężarowych i inne, a także lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

10) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem MW, które w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy traktować jako tereny mieszkaniowe, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty zamieszkania zbiorowego w postaci lokali przystosowanych dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, również usługi z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 50 m<sup>2</sup>, biur, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła usługowego dla ludności, kultury, turystyki, poczty i telekomunikacji i innych usług nieuciążliwych dla otoczenia, występujących wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w parterach budynków, a także obiekty infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków,



c) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, budynków hoteli, schronisk młodzieżowych, usług, obiektów i urządzeń uciążliwych dla najbliższego otoczenia, w szczególności: zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych, obiektów obsługi transportowej, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, a także lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

11) dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem U/MW, które w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi dla ludności i lokale pracy biurowej oraz mieszkalnictwo wielorodzinne, złącznie w jednym budynku, lub występujące w budynkach oddzielnych, w szczególności usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 400 m<sup>2</sup>, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej i pocztowej, lokali biurowych i administracji do 100 m<sup>2</sup>, turystyki oraz opieki nad dziećmi, nie oddziałujące negatywnie na funkcję mieszkaniową,

b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, drobnego rzemiosła usługowego, kultury, rozrywki, oświaty, sportu i rekreacji, a także obiekty infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków,

c) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: obiektów produkcyjnomagazynowych oraz usług i urządzeń uciążliwych, których oddziaływanie na bezpośrednie sąsiedztwo wykracza poza granice działki na której są usytuowane, w szczególności: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, zakazuje się także lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

12) dla terenów zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej i usługowej, oznaczonych symbolem MW/U, które w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne w połączeniu z usługami dla ludności i pracy biurowej, lokalizowane łącznie w jednym budynku, z tym, że usługi sytuować należy w dwóch dolnych kondygnacjach, zwłaszcza usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 200 m<sup>2</sup>, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej i pocztowej, lokali biurowych i administracji do 100 m<sup>2</sup> oraz opieki nad dziećmi, nie oddziałujących negatywnie na funkcję mieszkaniową,

b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, drobnego rzemiosła usługowego, kultury, oświaty, indywidualnej rekreacji, a także obiekty infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków,

c) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: obiektów produkcyjnomagazynowych oraz usług wielkopowierzchniowych i urządzeń uciążliwych, których oddziaływanie na bezpośrednie sąsiedztwo wykracza poza granice działki na której są usytuowane, w

szczegółności stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, a również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

13) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową, oznaczonych symbolem MWu, które w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe, ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne, z dopuszczeniem w parterach budynków nieuciążliwych drobnych usług dla ludności,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu: rzemiosła usługowego i handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 50 m<sup>2</sup>, gastronomii obejmującej wydawanie posiłków bez ich przygotowania, rekreacji, kultury, obsługi finansowej, lokali biurowych o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, opieki zdrowotnej oraz obiektów zamieszkania zbiorowego w postaci mieszkań dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, a także obiekty infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków,
- c) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: usług, obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice działki, w szczególności: obiektów obsługi transportu, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów i myjnie, zakazuje się również lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wolnostojących budynków usługowych, poza miejscami specjalnie na ten cel wskazanymi i oznaczonymi na rysunku planu literą u oraz lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

14) teren zieleni parkowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa, oznaczony symbolem ZP/MU, ustalenie dotyczy jednej działki, na której dopuszcza się utrzymanie istniejącej formy zabudowy, bez prawa rozbudowy istniejących budynków i dobudowy nowych. Dopuszcza się zmianę funkcji terenu na zielen parkową ZPp, lub uzupełnienie funkcji mieszkaniowej usługową, funkcjonalnie związaną z terenem ZPp;

15) dla terenów zieleni urządzonej - parkowej, oznaczonych symbolem ZPp, które w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy traktować jako tereny rekreacyjnowypoczynkowe, ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: zielen urządzona - ogólnodostępny park osiedlowy, z zachowaniem i ochroną istniejącej wartościowej zieleni, w szczególności istniejącego drzewostanu,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: niekubaturowe obiekty budowlane i małej architektury, takie jak: urządzenia zabawowe dla dzieci, urządzenia sportowe, rekreacyjne, wypoczynkowe, imprez kulturalnych i rozrywki, z dopuszczeniem utwardzenia części terenu w postaci placów i ciągów pieszych przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej terenu podanej w ustaleniach szczegółowych, a także urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem zieleni, oświetleniem i odwodnieniem terenu,
- c) zakazuje się lokalizowania: obiektów innych niż określone pod lit. a/b, a szczególnie: placów postojowych dla samochodów, reklam, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów i urządzeń



uciążliwych, placów składowych oraz wszelkich budynków chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

16) dla terenów zieleni urządzonej - osiedlowej, oznaczonych symbolem ZPo, które w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy traktować jako tereny rekreacyjnowypoczynkowe, ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: obiekty zabawowe i rekreacyjne w zieleni dla mieszkańców osiedla,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i obiekty terenowe sportowe i wypoczynkowe oraz obiekty małej architektury, przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej terenu, podanej w ustaleniach szczegółowych, a także urządzenia techniczne związane z utrzymaniem zieleni, oświetleniem i odwodnieniem terenu,
- c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: miejsc postojowych dla samochodów, reklam, wszelkich tymczasowych i stałych budynków i obiektów budowlanych, z wyjątkiem określonych pod lit. b, a także urządzeń uciążliwych dla otoczenia;

17) dla terenów zieleni z urządzeniami sportowymi, oznaczonych symbolem ZS, które w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy traktować jako tereny rekreacyjnowypoczynkowe, ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: usytuowane w zieleni boiska do gier i place ćwiczeń dla mieszkańców osiedla,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i obiekty terenowe zabawowe, rekreacyjne i wypoczynkowe oraz obiekty małej architektury, przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej, podanej w ustaleniach szczegółowych, a także urządzenia techniczne związane z utrzymaniem, oświetleniem i odwodnieniem terenu,
- c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone pod lit. a/b, a szczególnie: parkingów, reklam, wszelkich tymczasowych i stałych budynków i obiektów budowlanych, z wyjątkiem określonych pod lit. b, a także urządzeń uciążliwych dla otoczenia;

18) dla terenów obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę, oznaczonych symbolem IW, ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: ujęcie wód podziemnych z utworów oligoceńskich -ogólnodostępny punkt czerpalny,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zezwala się na wykorzystywanie nieczynnego obiektu inżynierskiego, znajdującego się na terenie D16IW, na usługi nieuciążliwe dla bezpośredniego otoczenia i dla ujęcia wód,
- c) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni, wznoszenie budynków i urządzeń nie związanych z funkcją podstawową;

19) dla terenów ulic publicznych, oznaczonych symbolami KD GP, KD G, KD Z i KD L ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja samochodowa, piesza i rowerowa oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych rodzajów ulic, a także zieleń izolacyjna w postaci szpalerów drzew i trawników oraz obiekty infrastruktury technicznej związane z uzbrojeniem obszaru, oświetleniem i odwodnieniem ulic,

b) przeznaczenie dopuszczalne: transport zbiorowy ( autobusowy na ulicach KD GP, KD G, KD Z oraz tramwajowy na ulicy KD G), przyłącza do budynków, a także słupy ogłoszeniowe, kioski, obiekty małej architektury będące elementami wyposażenia ulic, w tym wiaty przystankowe, ekrany akustyczne oraz inne urządzenia terenowe w formie detalu urbanistycznego,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: zabudowy, z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń, związanych z remontem i modernizacją urządzeń transportowych i obiektów uzbrojenia inżynierskiego oraz z innymi pracami budowlanymi, jeśli inwestor uzyska zgodę na czasowe zajęcie terenu ulicy;

20) dla terenów dróg wewnętrznych, z miejscami postojowymi dla samochodów, oznaczonych symbolem DW, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: dojścia i dojazdy do budynków, urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem terenu,

b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzone osiedlowe zatoki postojowe dla samochodów, obiekty podziemnego uzbrojenia technicznego,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: zabudowy i innych obiektów mogących utrudnić ruch pieszy;

21) dla terenów dróg wewnętrznych z miejscami postojowymi dla samochodów i garaży dla samochodów osobowych, oznaczonych symbolem DW/G, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: dojścia i dojazdy do budynków, urządzone osiedlowe parkingi i wielopoziomowe garaże podziemne dla samochodów osobowych - w miejscach oznaczonych na rysunku planu - o dopuszczonej maksymalnej liczbie poziomów parkowania oraz sposobie izolacji ich uciążliwości dla otoczenia, określonych w ustaleniach szczegółowych,

b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w kubaturę garaży, przestrzenie dla sytuowania uzbrojenia technicznego (kanały zbiorcze, korytarze techniczne), urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem terenu, dopuszcza się wyniesienie górnego stropu garażu ponad poziom terenu do 1,50 m, wyłącznie w sytuacji gdy nie będzie ono utrudniało ruchu pieszego i pojazdów,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza obiektów budowlanych mogących utrudnić ruch pieszy, z tym że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i wyróżnionych na rysunku planu symbolami literowymi i graficznymi:

1) dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych symbolem graficznym i literowym p, podanym w legendzie rysunku planu, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe - ciąg ruchu pieszego z urządzeniami technicznymi związanymi z oświetleniem i odwodnieniem terenu,

b) przeznaczenie dopuszczalne: ruch rowerowy oraz obiekty infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków,



- c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: zabudowy, miejsc postojowych dla samochodów, tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych przy granicy terenu;
- 2) dla terenów publicznej komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczonych symbolem graficznym i literowym pj, podanym w legendzie rysunku planu, ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: ciąg ruchu pieszego z urządzeniami technicznymi związanymi z oświetleniem i odwodnieniem terenu,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja kołowa - dojazdy do terenów i obiekty infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków,
- c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: miejsc postojowych dla samochodów, zabudowy, tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych przy granicy terenu;
- 3) dla terenów ruchu pieszego, wymagających ujednoliconego zagospodarowania, oznaczonych symbolem graficznym i literowym pu, podanym w legendzie rysunku planu, ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne przestrzenie typu placowego lub poszerzonych ciągów pieszych, urządzone wyłącznie dla ruchu pieszego, uzupełnione szpalerami drzew jednego gatunku, kwietnikami, ozdobnymi krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z oświetleniem i ich odwodnieniem,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja rowerowa i obiekty infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków,
- c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone pod lit. a/b, zwłaszcza: miejsc postojowych dla samochodów, zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia placów, tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych przy granicy terenu.

#### § 5. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu:

1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi oraz liniami podziałów wewnętrznych podział obszaru planu na:

- a) tereny zabudowy ograniczone liniami zabudowy,
- b) tereny zieleni, występującej na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usług, bez prawa zabudowy, poza szczególnymi przypadkami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- c) tereny zieleni urządzonej, parkowej, osiedlowej oraz sportu i rekreacji,
- d) tereny komunikacji pieszej i samochodowej, parkingów i garaży podziemnych oraz urządzeń technicznych;

2) wyznacza się linie zabudowy umiejscowione i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu oraz zasady zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do istniejących budynków, zgodnych z ustaleniami planu, ustala się w odległości, która pozwoli, wszędzie gdzie jest to możliwe, na ich rozbudowę, lub dobudowę do nich balkonów, loggii, przedsionków i innych związanych z budynkiem kubatur,

- b) linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi oznaczają dopuszczenie lokalizacji budynków w ostrej granicy działki,
- c) umiejscowione i nieprzekraczalne linie zabudowy, w odniesieniu do budynków nowych, wymienianych na nowe oraz w odniesieniu do istniejących budynków rozbudowywanych, ustala się w nawiązaniu do zabudowy istniejącej spełniającej ustalenia planu, wskazując na rysunku planu miejsca, w których istnieje obowiązek dostosowania wysokości i formy nowej zabudowy do istniejącej,
- d) dopuszczone w ustaleniach szczegółowych minimalne i maksymalne wysokości budynków nie dotyczą takich obiektów jak: kioski, śmietniki, stacje transformatorowe i inne obiekty budowlane związane z urządzeniem i uzbrojeniem technicznym terenu,
- e) dopuszcza się zachowanie i bieżący remont budynków usytuowanych niezgodnie z ustaleniami planu do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z tymi ustaleniami,
- f) dopuszcza się zachowanie i bieżący remont budynków usytuowanych niezgodnie z ustaleniami planu do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z tymi ustaleniami,
- g) granice dopuszczalnej lokalizacji garaży/parkingów podziemnych, oznaczone symbolem literowym g i symbolem graficznym podanym w legendzie rysunku planu, oznaczają zasięg kondygnacji podziemnej, której strop, może być przeznaczony na cele parkingowe i dojazdowe, dla ruchu pieszego, lub pokryty roślinnością, a także, jeśli nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu, wzniesiony do 1,5 m ponad istniejący poziom terenu;

3) wskazuje się partery budynków przeznaczonych na lokale usługowe, zgodnie z rysunkiem planu. W wyznaczonych parterach ustala się obowiązek lokalizacji ogólnodostępnych lokali usługowych z wejściami bezpośrednio od strony ulicy/drogi lub placu, ustalenie powyższe dotyczy zarówno istniejących, jak i projektowanych budynków;

4) ustala się lokalizację głównych wejść do budynków użyteczności publicznej od strony głównych przestrzeni publicznych w miejscach wskazanych na rysunku planu.

2. Wyznacza się osie kompozycyjne i osie widokowe, zgodnie z rysunkiem planu i ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających powiązania widokowe określone tymi osiami, w szczególności sytuowania: urządzeń reklamowych, zieleni wyższej niż 1 m oraz ogrodzeń pełnych oraz obiektów i budynków tymczasowych;

2) zakaz lokalizowania obiektów zacierających czytelność osi kompozycyjnej i nakaz uczytelnienia kompozycji poprzez odpowiednie kształtowanie zieleni, posadzki i urządzeń terenowych.

3. Wyznacza się dominanty wysokościowe i sytuacyjne, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Wyznacza się obowiązek utrzymania bądź wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulic i ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Wyznacza się grupy zieleni wysokiej wymagające utrzymania bądź odtworzenia nowymi nasadzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Na obszarze objętym planem, z uwagi na warunki wysokościowe związane z funkcjonowaniem lotnisk, obowiązują zmienne, nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, tj. od 233 do 250 m nad poziom morza, uzależnione od ewentualnego położenia inwestycji względem lotniska

Warszawa - Okęcie.



**§ 6. Zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych:**

1. Na obszarze planu dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji (MSI), jeśli nie będą kolidowały z ruchem pojazdów i pieszych.
2. Na terenie planu dopuszcza się lokalizowanie:
  - 1) słupów ogłoszeniowych, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 4 pkt 2;
  - 2) reklam o powierzchniach nie większych niż 3 m<sup>2</sup>, wyłącznie na terenach ulic, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 4 pkt 1, ust. 5, 6, 7, 10, 11, 14, 15;
  - 3) reklam na przystankach komunikacji miejskiej, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 8;
  - 4) reklam na małych obiektach handlowych - kioskach, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 9;
  - 5) szyldów, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 9 i 12.
3. Zabrania się lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych innych niż wymienione w ust. 2, w szczególności zabrania się lokalizowania reklam na budynkach, za wyjątkiem reklam świetlnych na budynkach usług oraz czasowych reklam remontowych.
4. Ustala się następujące minimalne odległości reklam od innych elementów zagospodarowania przestrzeni miejskiej:
  - 1) reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> należy sytuować w odległościach nie mniejszych niż:
    - a) 20 m od innych reklam,
    - b) 20 m od słupów ogłoszeniowych,
    - c) 10 m od znaków drogowych i wolnostojących znaków Miejskiego Systemu Informacji,
    - d) 2,5 m od krawędzi jezdni,
    - e) 5 m od krawędzi przejścia dla pieszych,
    - f) 10 m od granicy terenów zieleni urządzonej; 5 m od pnia drzewa,
    - g) 50 m od granic terenów objętych w planie ochroną dóbr kultury,
    - h) 50 m od skrzyżowań;
  - 2) słupy ogłoszeniowe należy sytuować w odległościach nie mniejszych niż:
    - a) 20 m od innych słupów ogłoszeniowych,
    - b) 20 m od reklam,
    - c) 10 m od znaków drogowych i wolnostojących znaków Miejskiego Systemu Informacji,
    - d) 2,5 m od krawędzi jezdni,
    - e) 5 m od krawędzi przejścia dla pieszych,
    - f) 10 m od granicy terenów zieleni urządzonej,
    - g) 5 m od pnia drzewa,
    - h) 20 m od granic terenów objętych w planie ochroną dóbr kultury;
5. Określa się zasady sytuowania nośników reklamowych:
  - 1) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować wzdłuż lub prostopadłe do osi jezdni, fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie;
  - 2) umieszczanie reklam obok siebie na jednym nośniku możliwe jest jedynie dla reklam o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i w formie skomponowanej; przy czym łączna powierzchnia takiego zestawu nie może przekraczać 8 m<sup>2</sup> ;

3) w obrębie jednego skrzyżowania formaty reklam powinny być jednakowe, zawieszane na jednej wysokości;

4) Na jednym ciągu komunikacyjnym, w obszarze podobnie zagospodarowanym, formaty reklam do 3 m<sup>2</sup> sytuowane we wzajemnych odległościach od 20 m do 50 m należy stosować jednakowe, jednakowo ukierunkowane, zawieszane na jednej wysokości i możliwie w jednakowych odległościach.

6. Nie dopuszcza się umieszczania reklam, nośników reklamy i słupów ogłoszeniowych:

1) w pasie dzielącym jezdnie;

2) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych dominant i widoków, a także innych widoków na obiekty występujące poza granicą planu;

3) w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew lub zgrupowań zieleni;

4) wewnątrz terenów mieszkaniowych MW, MW/U i MWu;

5) na terenach zieleni urządzonej, ZPp, ZPo, ZS;

6) w szpalerach drzew;

7) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetatywnych drzew lub przycinania gałęzi i naruszanie systemu korzeniowego;

8) w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego.

7. Nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamy i reklam:

1) na barierkach oddzielających jezdnie, torowiska i przystanki;

2) na kładkach;

3) na latarniach ulicznych;

4) na pomnikach i miejscach pamięci;

5) na ogrodzeniach parków, skwerów i innych terenów zieleni;

6) na innych ogrodzeniach w sposób, który przesłaniałby widok poprzez ich płaszczyzny ażurowe;

7) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych, itp., o ile elementy te nie są projektowane specjalnie, jako nośniki reklamy;

8) w odległości mniejszej niż 120 cm od znaków Miejskiego Systemu Informacji, umieszczonych na obiekcie.

8. Określa się zasady umieszczania reklam na przystankach komunikacji miejskiej - zbiorowej:

1) na wiatrach przystankowych (dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych pól reklamowych o powierzchni nie większej niż 2,5 m każda) na ich ściankach, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej tych ścianek;

2) wyklucza się umieszczanie reklam na attyce wiaty lub na jej dachu.

9. Określa się zasady umieszczania reklam i szyldów na małych obiektach handlowych - kioskach:

1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o powierzchni łącznej nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku;

2) reklamy nie mogą wystawać poza obrys ściany o więcej niż 15 cm;

3) nie dopuszcza się umieszczania reklam na attyce kiosku lub na jego dachu;



- 4) dopuszcza się lokalizowanie szyldu wyłącznie na ścianie lub attyce, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać proporcji 1:5 w stosunku do wysokości ściany;
- 5) wyklucza się umieszczanie szyldów na dachach, a szyldów semaforowych na ścianach.
10. Powierzchni reklam dwustronnych - przy równoległym usytuowaniu obu płaszczyzn ekspozycyjnych oraz reklam zmiennych nie sumuje się, traktując je, jako reklamy jednostronne.
11. Reklamy świetlne - posiadające własne wewnętrzne źródło światła i podświetlane - posiadające własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie może być uciążliwe dla użytkowników budynku oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni. Nośniki reklamowe ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, którego czas zmiany ekspozycji byłby krótszy niż 10 sekund (w tym obraz telewizyjny), mogą być umieszczane tylko w odległości większej niż 50 metrów od krawędzi ulicy i 100 m od skrzyżowania ulic.
12. Określa się zasady umieszczania szyldów na elewacjach budynków:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, w których zlokalizowane są partery usługowe; przy czym nie dotyczy to szyldów semaforowych;
  - 2) szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku;
  - 3) szyldy nie mogą wystawać poza obrys budynku więcej niż 1 m;
  - 4) szyldy nie mogą być wyższe niż 0,7 m.
13. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.
14. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o jednostkowej powierzchni do 3 m<sup>2</sup>, bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
15. Usytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszo-jezdnich i placów miejskich musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego.

#### **§ 7. Zasady lokalizowania ogrodzeń:**

1. Określa się zasady lokalizowania i formy ogrodzeń trwałych:
- 1) dopuszcza się ogradzanie poszczególnych terenów wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, a także ogradzanie działek wydzielonych w ich granicach według zasad określonych w § 14, tak aby ogrodzenia nie zamykały możliwości dojazdu w przypadku pożaru lub innych sytuacji awaryjnych oraz nie eliminowały przejść i przejazdów wzdłuż ciągów i dróg wyznaczonych na rysunku planu. Ustalenie nie dotyczy terenów podanych w pkt. 3 i 4;
  - 2) zakazuje się poprzecznego dzielenia ogrodzeniami terenów komunikacji publicznej (KD), a także terenów ciągów pieszych (p), pieszo-jezdnich (pj), terenów ruchu pieszego (pu) i terenów dróg wewnętrznych (DW, DW/G) wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z tym że nie dotyczy on otwieranych przegród ograniczających wjazd na tereny p, pj, pu, DW, DW/G. Zakazuje się również lokalizowania ogrodzeń pomiędzy terenami komunikacji;
  - 3) zakazuje się dzielenia ogrodzeniami terenów: zieleni urządzonej parkowej i osiedlowej (ZPp i ZPo) oraz terenów zieleni sportu i terenów usług sportu i rekreacji (US, ZS). Zakaz nie dotyczy ogrodzeń

miejsz zabaw dla dzieci, miejsc wypuszczania psów oraz ogrodzeń boisk sportowych. Zakaz nie dotyczy ogrodzeń ujęć wody oligoceńskiej oraz urządzeń technicznych wymagających ogrodzenia zgodnego z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń na terenach UC, U/MW, UA/UH i UT za wyjątkiem miejsc, gdzie służą one bezpieczeństwu ruchu pieszego;

5) nie uważa się za ogrodzenia obiektów detalu urbanistycznego takich, jak: pachotki, słupki, pojemniki na kwiaty, okresowe wydzielenia ogródków kawiarnianych oraz niskich do 0,60 m ogrodzeń przedogródków;

6) wprowadza się obowiązek ujednolicania form i materiałów stosowanych w ogrodzeniach.

2. Ogrodzenia terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U, MWu) powinny spełniać następujące warunki:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,20 m od poziomu terenu;

2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu, przy czym dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb terenu nie większe niż 2 m;

3) dopuszcza się tylko ogrodzenia ażurowe, sytuowane na cokole o wysokości do 0,30 m od poziomu terenu, o łącznej powierzchni prześwitów w ogrodzeniu nie mniejszej niż 60% ich powierzchni, lub ogrodzenia z murków pełnych o wysokości nie wyższej niż 0,60 m od poziomu terenu;

4) zaleca się ograniczenie ogradzania terenów MW/U, MWu, MW do niezbędnego minimum wynikającego z utrzymania porządku i bezpieczeństwa w użytkowaniu terenów osiedlowych.

3. Ogrodzenia terenów: usług oświaty (UO), usług społecznych (UP), usług nauki (UN), powinny spełniać następujące warunki:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,80 m od poziomu terenu. Ograniczenie wysokości nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych;

2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu, przy czym dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb terenu nie większe niż 2 m;

3) dopuszcza się również ogrodzenia ażurowe, sytuowane na cokole o wysokości do 0,60 m od poziomu terenu o łącznej powierzchni prześwitów w ogrodzeniu nie większej niż 60% ich powierzchni.

4. Ogrodzenia terenów: usług sportu i rekreacji (US), zieleni z urządzeniami sportowymi (ZS), zieleni urządzonej osiedlowej (ZPo) powinny spełniać następujące warunki:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,20 m od poziomu terenu. Ograniczenie wysokości nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych;

2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu, przy czym dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb terenu nie większe niż 2 m;

3) dopuszcza się tylko ogrodzenia ażurowe, bez cokołu o łącznej powierzchni prześwitów w ogrodzeniu nie mniejszej niż 80% ich powierzchni, lub ogrodzenia z murków pełnych o wysokości nie wyższej niż 0,60 m od poziomu terenu.

5. Ogrodzenia na terenach parkowej zieleni urządzonej (ZPp) powinny spełniać następujące warunki:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia: 0,60 m od poziomu terenu. Ograniczenie wysokości nie dotyczy ogrodzeń kortów tenisowych i boisk do gry w piłkę;



- 2) w ramach zieleni urządzonej ogradzać można tylko tereny wymagające wydzielenia ze względu na ich funkcję i bezpieczeństwo użytkowników, a szczególnie miejsc zabaw dla dzieci, miejsc wypuszczania psów, boisk do gry w piłkę, kortów tenisowych oraz urządzeń technicznych;
- 3) dopuszcza się tylko ogrodzenia ażurowe, bez cokołu o łącznej powierzchni prześwitów w ogrodzeniu nie mniejszej niż 90% ich powierzchni, lub ogrodzenia z murków pełnych o wysokości nie wyższej niż 0,60 m od poziomu terenu;
- 4) ogrodzenia na terenach zieleni parkowej mogą być tylko tak sytuowane i kształtowane, aby zapewniały ogólną dostępność terenów parkowych.

#### § 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się, że obszar objęty planem znajduje się w strefie mieszkalno-usługowej miasta. Obszar ten zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, na którym poziom hałasu nie może przekraczać wartości wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych. W obszarze tym funkcją podstawową jest mieszkalnictwo łącznie z usługami dla ludności z dopuszczeniem innych funkcji usługowych i technicznych nie kolidujących z funkcją podstawową.
2. W obszarze planu nie występują tereny i obiekty objęte prawną formą ochroną przyrody na podstawie przepisów odrębnych.
3. Wprowadza się lokalne zasady ochrony środowiska, które obejmują następujące ustalenia:
  - 1) zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów oraz urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego rozwiązania;
  - 2) nakaz ograniczenia do granic własnej działki uciążliwości wywoływanych przez istniejące obiekty lub prowadzoną działalność;
  - 3) ochronę powietrza przez ograniczenie emisji substancji szkodliwych, a w szczególności:
    - a) przez zakaz lokalizowania usług uciążliwych dla otoczenia,
    - b) przez zachowanie i wzmocnienie biologiczne istniejącego układu terenów otwartych i zieleni, umożliwiających przewietrzanie obszaru;
  - 4) obowiązek stosowania, w konstrukcjach budowlanych rozwiązań ograniczających uciążliwość akustyczną dla nowej zabudowy lokalizowanej na działkach położonych wzdłuż ulic Al. Witosa, Czerniakowska - Powsińska i Jana III Sobieskiego, w szczególności projektowania przegród o wysokiej izolacyjności w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - 5) dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków w pierzejach ulic wymienionych w pkt. 4, jako ścian izolujących akustycznie istniejącą zabudowę występującą wewnątrz osiedli;
  - 6) dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi przez wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz akustycznego zabezpieczania elewacji; zakaz realizacji obiektów wymagających ustanowienia wokół nich stref ograniczonego użytkowania, jeśli ich zasięg wykraczałby poza granice własnej działki;
  - 7) dopuszcza się skablowanie napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110kV, biegnącej wzdłuż ul. Idzikowskiego, a do tego czasu ustalenie strefy ochrony drugiego stopnia wzdłuż tej linii, którą wyznaczono na rysunku planu w odległości poziomej 14,50 m od skrajnych przewodów elektrycznych w każdą stronę. Na obszarze strefy ochronnej drugiego stopnia dopuszcza się czasowe

przebywanie ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną i rekreacyjną. W strefie wprowadza się zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony jak: szpitale, żłobki, przedszkola;

8) na rysunku planu naniesiono strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50 m od muru zabytkowego cmentarza przy ul. Powsińskiej (poza granicą planu). W strefie tej nie dopuszcza się pobierania wód w głębszych, a także lokalizowania nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia oraz produkcji i składów żywności.

4. Wprowadza się lokalne zasady ochrony przyrody, które obejmują następujące ustalenia:

1) ochronę i obowiązek pielęgnacji zieleni wysokiej i niskiej na terenach: zieleni urządzonej (ZPp), zieleni urządzonej osiedlowej (ZPo) i zieleni z urządzeniami sportu (ZS), przez jej zachowanie, pielęgnację, a w przypadkach uzasadnionych wymianę, w szczególności utrzymanie istniejącego drzewostanu;

2) ochronę istniejących nasadzeń zieleni wysokiej i zieleni ozdobnej na terenach zabudowy (MW/U, MW, MWu, ZP/MU, U, UN, UO, UP, US, ), przez jej zachowanie i pielęgnację, a w przypadku konieczności jej usunięcia, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wprowadza się obowiązek jej uzupełnienia po zakończeniu robót budowlanych;

3) ochronę zieleni na terenach ulic przez:

a) zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew, określonych na rysunku planu,

b) ochronę zieleni na terenie ulic i placów m.in. poprzez wydzielenie i wygrodzenie w posadzce chodnika przestrzeni trawników o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m dla szpaleru drzew,

c) wyklucza się lokalizację innych obiektów, w szczególności parkingów i nośników reklam, na trawnikach określonych pod lit. b;

4) ochronę wód przez:

a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów ulic oraz parkingów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem § 16 ust. 4,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów, szczególnie z terenów zieleni do ziemi lub do lokalnych zbiorników wód powierzchniowych, z uwzględnieniem § 16 ust. 4,

c) zachowanie i zabezpieczenie przed zarastaniem wód powierzchniowych, a szczególnie podjęcie działań prowadzących do utrzymania lustra wody i rewaloryzację fosi fortecznej Bernardyńska Woda,

d) zapewnić możliwość połączenia fosi fortecznej Bernardyńska Woda z fosą Fortu Piłsudskiego przy ul. Idzikowskiego;

5) ochronę środowiska przez ustalenie minimalnych procentowych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej dla wyodrębnianych terenów i działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz zakaz zmiany i zubożenia gatunkowego istniejących drzew i krzewów, za wyjątkiem niezbędnych działań pielęgnacyjnych, porządkowych i bezpieczeństwa, a także dopuszczonych ustaleniami planu działań inwestycyjnych.

5. Wprowadza się zasady ochrony krajobrazu kulturowego, które obejmują następujące ustalenia:

1) ochronę kompozycji urbanistycznej osiedli mieszkaniowych w granicach jednostek

urbanistycznych, za wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu zmian w ciągu zabudowy wzdłuż ul. Jana III Sobieskiego, przez:



- a) zakaz różnicowania formy architektonicznej budynków, zwłaszcza nadbudowywania istniejących budynków mieszkalnych i zwiększania w nich liczby lokali mieszkalnych,
- b) utrzymanie przedogródków przylegających do mieszkań w parterach budynków o wysokości do V kondygnacji,
- c) ochronę istniejących układów zieleni i ukształtowania rzeźby terenu,
- d) utrzymanie czytelności krajobrazowej osi kompozycyjnej osiedli przebiegającej od ul. Św. Bonifacego do węzła Czerniakowska/Witosa,
- e) utrzymanie osi widokowych z dawnego wału fortecznego w kierunku kościoła czerniakowskiego oraz osi widokowej od szkoły (D12 UO) w kierunku budynku na terenie (D6 MW);
- 2) utrzymanie powiązań przyrodniczo-krajobrazowych:
  - a) wzdłuż fosi „Bernardyńska Woda” (B1 ZPp), w kierunku zachodnim wzdłuż ul. Idzikowskiego,
  - b) od fosi „Bernardyńska Woda” na południe wzdłuż ciągu pieszego przez tereny Parku Stanisława Dygata (7p, B21 ZPp, C12 ZPp, 13pu) w kierunku ul. Zdrojowej.

#### § 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury:

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej wokół odcinka wału między fortowego wraz z fosą „Bernardyńska Woda”. Granica strefy wyznaczona została na rysunku planu, wzdłuż linii rozgraniczających terenu B1 ZPp i B2 ZP/MU. W strefie tej ustala się:
  - 1) objęcie ochroną konserwatorską zachowanych elementów dziewiętnastowiecznych fortyfikacji Warszawy, z nakazem utrzymania akwenu fosi o szerokości 20 m, na całym odcinku, według oznaczenia na rysunku planu dla wód powierzchniowych;
  - 2) objęcie ochroną formy historycznej rzeźby terenu - skarp przy fosie i wału między fortowego oraz dopuszczenie możliwości przywrócenia pierwotnych profilów narysów wału lub wprowadzenia ciągu zieleni, w miejscu zniszczonego odcinka wału, (pomiędzy B2 ZP/MU i ul. Powsińską);
  - 3) obowiązek ukrycia magistrali ciepłowniczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „c.o”, w istniejącym współczesnym nasypie, z dopuszczeniem poprowadzenia ciągu spacerowego oraz ścieżki rowerowej po koronie nasypu;
  - 4) dopuszczenie, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, przeprowadzenia ciągu pieszego oraz przerzucenia nad fosą kładki pieszej (mostka) o konstrukcji drewnianej lub lekkiej metalowej (żeliwnej) - wyłącznie dla ruchu pieszego - projekt mostka i szczegółowa jego lokalizacja oraz ukształtowanie ciągu pieszego wymagają uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków.
2. Ustala się zasady zagospodarowania przestrzeni ciągu „Traktu Królewskiego”, którego odcinek stanowi ul. Jana III Sobieskiego oraz pas terenowy sąsiadujący z tą ulicą. Zasady te obejmują:
  - 1) dopuszczenie przebudowy i urządzenia ciągu na podstawie skoordynowanych projektów dotyczących między innymi:
    - a) uzupełnienia zabudowy w pierzejach przez nadanie jej skomponowanego wyrazu architektonicznego oraz kolorystyki,
    - b) utrzymania w liniach rozgraniczających ulicy jednolitej nawierzchni jezdni, ciągu rowerowego i chodników, a także przedzielających je pasów zieleni,
    - c) uporządkowania zieleni, przez stosowanie drzew i krzewów o wzajemnie skomponowanym pokroju i gatunku,

d) przebudowy infrastruktury technicznej, a w szczególności oświetlenia, odwodnienia jezdni i chodników oraz przełożenia przewodów uzbrojenia podziemnego kolidujących z ustaleniami niniejszego planu,

e) opracowania oraz doboru stosownego detalu urbanistycznego, umebrowania ulicy, obiektów małej architektury i elementów informacji wizualnej i reklamy;

2) nadanie ulicy Jana III Sobieskiego charakteru zielonej alei przez:

a) ozdobienie ulicy szpalerami drzew, po każdej stronie przynajmniej po jednym szpalerze,

b) zachowanie wzdłuż ulicy, bezpośrednio przy jezdni oraz w pasie dzielącym jezdnie, trawników oraz zieleni niskiej, krzewów o wysokości nie przekraczającej 1 m, nie dotyczy to rejonów skrzyżowań oraz przystanków komunikacji miejskiej,

c) utrzymanie pasów zieleni przyulicznej nie węższych niż 2,50 m,

d) kształtowanie zieleni na terenach występujących wzdłuż Traktu Królewskiego w formie urządzonego parku, z wyznaczeniem alejek, wprowadzeniem żywopłotów odgradzających jezdnie i parkingi, modernizacją istniejących nawierzchni, szczególnie parkingów, wprowadzeniem detalu urbanistycznego podobnego jak w liniach rozgraniczających ul. Jana III Sobieskiego,

e) zakaz sytuowania w przestrzeni ciągu „Traktu Królewskiego” reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, z wyjątkiem podanych w pkt. 1, lit. e;

3) traktowanie elewacji budynków i obiektów zlokalizowanych w pierzei ul. Jana III Sobieskiego, jako elewacji eksponowanych, to znaczy przez:

a) dopuszczenie przebudowy elewacji istniejących budynków, tylko w przypadkach jeśli uwzględnić będą wytyczne projektów, o którym mowa w pkt. 1 lit. a,

b) tworzenie w nowych budynkach, zlokalizowanych przy ul. Jana III Sobieskiego, elewacji frontowych oraz głównych wejść przede wszystkim od strony tej ulicy,

c) wykluczenie stosowania elewacji frontowych w całości przeszklonych, tzn. że przynajmniej 50% elewacji musi stanowić ściana pełna, z materiałów szlachetnych, trwałych i o wysokiej jakości, na przykład kamień naturalny lub cegła klinkierowa, z uwzględnieniem ustalenia lit. b i d,

d) obowiązek wyróżniania materiałowego i kolorystycznego płaszczyzny elewacji powyżej V kondygnacji,

e) obowiązek utrzymania w miejscach, w których budynki odsunięte są od linii rozgraniczającej ulicy, zieleni zwartej wysokiej, średniowysokiej lub żywopłotów,

f) obowiązek osłaniania zielenią lub skarpą ziemną sytuowanych wzdłuż ulicy parkingów i garaży.

#### **§ 10. Kształtowanie miejsc i przestrzeni publicznych:**

1. Ustala się jako miejsca i przestrzenie publiczne wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny: urządzonej zieleni parkowej ZPp, publicznych dróg KD, dróg wewnętrznych DW, komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej p, pj oraz ruchu pieszego wymagające ujednoliconego zagospodarowania pu.

2. Zakazuje się na wszystkich terenach wymienionych w ust. 1 lokalizowania:

1) budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i kiosków poza wyznaczonymi miejscami na rysunku planu;



3) ogrodzeń wewnętrznych, przy uwzględnieniu § 7, ust. 1, pkt 2, (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia tymczasowych ogródków kawiarnianych); ustalenie nie dotyczy ogrodzeń lokalizowanych na terenach urządzonej zieleni parkowej (ZPp) zgodnie z § 7, ust. 5.

3. Określa się zasady lokalizowania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów:

1) dopuszcza się możliwość wzbogacania przestrzeni publicznych o detal urbanistyczny oraz lokalizowanie obiektów małej architektury pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z ruchem pieszym i kołowym oraz innymi urządzeniami komunikacyjnymi;

2) określa się zasady lokalizowania w przestrzeni publicznej reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych zgodnie z ustaleniami § 6 i § 9, ust. 2, pkt 2 lit. e;

3) dopuszcza się lokalizowanie w przestrzeni publicznej urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi i wartością zielenią, zgodnie z § 16.

4. Określa się zasady lokalizowania w przestrzeni publicznej zieleni, w formie szpalerów drzew, grup drzew i zieleni niskiej, z uwzględnieniem § 8, ust. 4, pkt 1 -3 oraz § 9, ust. 2, pkt 1 lit. c i pkt 2.

5. Określa się zasady dotyczące lokalizowania i kształtowania małych kiosków handlowych i kiosków:

1) dopuszcza się lokalizowanie kiosków wyłącznie w strefach wyznaczonych na rysunku planu oraz przy przystankach komunikacji publicznej, przy czym przy jednym przystanku komunikacji publicznej dopuszcza się zlokalizowanie nie więcej niż 2 kiosków. Na terenie jednej strefy lokalizacji kiosków handlowych nakazuje się ich lokalizowanie o jednakowej architekturze i wystroju;

2) powierzchnia użytkowa kiosku nie powinna być większa niż 12 m<sup>2</sup>. Rzut kiosku powinien być zwarty, bez przybudówek;

3) wysokość kiosku nie powinna być większa niż 3,50 m. Wysokość wewnątrz kiosku nie mniejsza niż 2,20 m, spód podłogi kiosku nie powinien być wyniesiony wyżej niż 15 cm nad poziom terenu;

4) dopuszcza się stosowanie wyłącznie dachów płaskich, jednospadowych lub łukowatych (o strzałce łuku nieprzekraczającej 1/10 rozpiętości) oraz dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, z uwzględnieniem ustaleń § 12 ust. 1, pkt 5. Dopuszcza się montaż wysuniętego daszku nad oknem sprzedaży, lub ruchomych markiz albo rolet. Elementy wystające poza obrys kiosku takie, jak: okapy, daszki, markizy powinny być sytuowane na wysokości nie mniejszej niż 2,40 m nad poziomem ziemi. Widoczna grubość dachu lub elementu maskującego dach nie może być większa niż 20 cm;

5) elewacje ścian nakazuje się wykonywać z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich, dopuszcza się stosowanie wypełnień ze szkła matowego. Zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej. Widoczne profile konstrukcyjne powinny mieć szerokość nie większą niż 8 cm.

Przeszklenie elewacji kiosku powinno być nie mniejsze niż 40% powierzchni wszystkich elewacji, przy czym przeszklenie elewacji frontowej powinno być nie mniejsze niż 70% powierzchni tej elewacji;

6) elementy reklamowe zgodnie z § 6 ust. 9. Dopuszcza się umieszczanie szyldów w pasie o szerokości ok. 20 cm poniżej dolnej krawędzi dachu;

7) ustalenia powyższe nie dotyczą małych kiosków handlowych i straganów czasowo ustawianych na gruncie bez trwałego fundamentu.

6. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i literowym pu, tereny ruchu pieszego wymagające ujednoliconego zagospodarowania, szczególnie posadzki, wg § 4, ust. 3, pkt 3, na których:

- 1) powierzchnie zieleni nie mogą przekraczać 20% powierzchni terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Ustalenie nie dotyczy zieleni w donicach i pojemnikach stanowiących elementy detalu urbanistycznego;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych form detalu urbanistycznego i lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem skomponowania ich z rysunkiem posadzki.

**§ 11.** Likwidacja barier urbanistycznych oraz dostępność przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych:

1. Na obszarze objętym planem należy stosować rozwiązania urbanistyczne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych przez likwidowanie barier urbanistycznych i nie wprowadzanie nowych barier.
2. W zakresie, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek kształtowania: publicznych ulic, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnym, terenów ruchu pieszego wymagających ujednoliconego zagospodarowania, dróg wewnętrznych i przejść, terenów zieleni urządzonej parkowej i osiedlowej, terenów usług oświaty, terenów usług zdrowia i terenów usług sportu i rekreacji, zgodnie z następującymi zasadami:
  - 1) powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszego powinny mieć nawierzchnię równą, antypoślizgową, twardą i stabilną, wzdłuż chodników należy zachować pasy wolne od przeszkód, przeznaczone wyłącznie dla ruchu pieszego, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, z zastrzeżeniem przepisów o ruchu drogowym;
  - 2) jezdnie mają posiadać nawierzchnię równą, antypoślizgową, twardą i stabilną, szczególnie na oznakowanych przejściach dla pieszych;
  - 3) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na całej szerokości przejścia oraz chodnik z łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni (albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika), tak aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku. W miejscach przecięć ulic/dróg, na których nie są wyznaczone przejścia dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na długości nie mniejszej niż 1,50 m oraz chodnik z łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni (albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika), tak aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku. Przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową. Na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi (wtopionymi) należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
  - 4) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomierne, latarnie i inne źródła światła nie powinny powodować oślepiania. Latarnie powinny być lokalizowane w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni;
  - 5) wszelki detal urbanistyczny i meble uliczne: ławki, kioski, wiaty, tablice i słupy informacyjne itp. powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego. Miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy



przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławek należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;

6) ogródki kawiarniane na chodnikach i w przestrzeniach publicznych powinny być dostępne również dla osób poruszających się na wózkach i zabezpieczone poprzez odpowiednie tymczasowe ogrodzenie, a także nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego;

7) konieczne rampy i pochylnie terenowe powinny być lokalizowane w szczególności na terenach ulic, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnym i dróg wewnętrznych;

8) rampy, pochylnie i podnośniki przy budynkach, lokalizowane na terenach ulic, ciągów pieszych i pieszojezdnym i dróg wewnętrznych, mogą być wprowadzane pod warunkiem zachowania pasa chodnika wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na terenach dróg wewnętrznych DW o szerokości pasa nie mniejszej niż 1 m.

## **§ 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:

1) ustala się wysokość zabudowy minimalną i maksymalną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) ustala się maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) ustala się zasady kształtowania geometrii dachu:

a) nakazuje się stosowanie na wszystkich budynkach dachów płaskich, za wyjątkiem obiektów usługowych nie przekraczających dwóch kondygnacji, o których mowa pod lit. b,

b) dla obiektów usługowych o dwóch kondygnacjach dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych około 25%, ograniczenie nie dotyczy budynków istniejących, w szczególności budynku na terenie D11 UO;

6) zaleca się, aby elewacje budynków nowych, rozbudowywanych, przebudowywanych, modernizowanych i adaptowanych, zwłaszcza sytuowanych wzdłuż ul. Jana III Sobieskiego (ustalenia § 9, ust. 2, pkt 1), były projektowane, w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem poniższych zasad:

a) stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin z kamienia naturalnego lub cegły klinkierowej, przy czym stopień przeszklenia elewacji nie może przekraczać 60% całej powierzchni elewacji, z uwzględnieniem ustaleń lit. b,

b) wprowadzanie na elewacjach przeszklonych ścian kurtynowych wyłącznie w budynkach lokalizowanych na terenach UC, U/MW, UA/UH i UN,

c) nie stosowania na elewacjach okładzin z blachy falistej i profilowanej oraz z tworzyw sztucznych typu siding,

d) używanie na elewacjach drewna wyłącznie, jako elementów detalu architektonicznego, żaluzji rozpraszających światło, okiennic lub barierok balkonów i tarasów,

- e) wprowadzanie na elewacjach tynkowanych kolorów w odcieniach beżu, szarości, bieli i koloru zbliżonego do piaskowca,
- f) unikanie na elewacji wzorów abstrakcyjnych i geometrycznych (pasów poziomych lub pionowych itp.),
- g) w zachowywanej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej unikanie zmian w obecnych podziałach okien i drzwi wejściowych,
- h) wskazane jest stosowanie dachów pokrytych roślinnością,
- i) w przypadku dachów spadzistych (pkt 5 lit. b) stosować dachówki ceramiczne, blachodachówki lub dachówki bitumiczne w odcieniach czerwieni, brązu lub beżu.

**§ 13. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi:**

1. Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego wodą w okresie stanu alarmowego Wisły.
2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodziowe, o którym mowa w ust. 1, a szczególnie zakazuje się:
  - 1) lokalizowania (lub rozbudowy) obiektów i zakładów wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne, zwłaszcza substancje mogące zanieczyszczać glebę lub wodę;
  - 2) lokalizowania składowisk odpadów;
  - 3) lokalizowania obiektów, w których przechowuje się ruchome zabytki kultury, chyba że obiekty te i przechowywane zbiory będą zabezpieczone przed skutkami powodzi;
  - 4) podpiwniczenia budynków poniżej poziomu przewodów kanalizacyjnych, do których odprowadzane są ścieki deszczowe lub sanitarne, z wyjątkiem piwnic, w których zainstalowane będą pompy do usuwania wody.

**§ 14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1. Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości tak, aby ich granice od strony ulic ( dróg publicznych – ulic, dróg publicznych - placów miejskich, dróg publicznych – alei pieszych lub innych miejsc i przestrzeni publicznych były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: front działki od strony ulicy, placu lub alei pieszej nie powinien być mniejszy niż 25 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, w przypadku działek narożnych ustalenie dotyczy przynajmniej jednego frontu działki, kąt granicy działki w stosunku do ulicy powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem o 10°, ustalenie nie dotyczy działek narożnych, powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 300 m<sup>2</sup>;
  - 3) dopuszcza się scalenie działek istniejących w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 4) lokalizacja małych kiosków handlowych i kiosków, reklam, elementów Miejskiego Systemu Informacji nie wymaga wydzielania działek;



5) lokalizacja obiektów i urządzeń inżynierskich nie wymaga wydzielania działek poza obiektami, które usytuowane są na działkach już wydzielonych.

**§ 15. Zasady kształtowania systemów komunikacji, parkingów, i wskaźników parkingowych:**

1. Ustala się na obszarze planu zasady przebudowy (modernizacji), rozbudowy i budowy systemów komunikacji, a w szczególności:

1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi:

a) tereny ulic (dróg) publicznych KD,

b) tereny dróg wewnętrznych i parkingów/garaży DW i DW/G,

c) tereny komunikacji pieszej i komunikacji pieszej z dopuszczeniem ruchu samochodowego p, pj, pu;

2) wskazuje się, w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, lokalizację:

a) głównych ciągów pieszych, niezbędnych dla powiązań osiedlowych, prowadzonych w terenach: zieleni parkowej ZPp, dróg wewnętrznych, parkingów/garaży DW/G, usług centro twórczych UC i usługowo-mieszkaniowych (oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym podanym w legendzie),

b) ścieżek rowerowych dwukierunkowych, (symbol graficzny podany w legendzie na rysunku planu);

3) wprowadza się informację o:

a) istniejących drogach wewnętrznych pożarowych (dw),

b) istniejących i planowanych kładkach (mostkach) pieszych (symbol graficzny podany w legendzie rysunku planu),

c) przystankach autobusowych i planowanych tramwajowych (symbol graficzny podany w legendzie rysunku planu);

4) ustala się dla terenów komunikacji, określonych w pkt. 1 lit. a klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z ust. 2 i rysunkiem planu;

5) ustala się zasady zagospodarowania ulic, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych, terenów ruchu pieszego i dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Dla terenów ulic publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi (ust. 1, pkt 1 lit. a) ustala się następującą klasyfikację i charakter funkcjonalny:

1) ul. Czerniakowska - Powsińska - główna ruchu przyspieszonego KD GP, o dwóch jezdniach po trzy pasy ruchu w każdym kierunku;

2) ul. Jana III Sobieskiego - główna KD G, o dwóch jezdniach po trzy pasy ruchu w każdym kierunku, z dopuszczeniem torowiska tramwajowego;

3) ul. Św. Bonifacego - zbiorcza KD Z, jednojezdniowa, dwupasmowa z obustronnymi pasami do parkowania samochodów;

4) ul. Idzikowskiego - zbiorcza KD Z, jednojezdniowa, dwupasmowa;

5) ul. Limanowskiego - lokalna KD L, jednojezdniowa, dwupasmowa z zatokami parkingowymi;

6) ul. Konstancińska - lokalna KD L, jednojezdniowa, dwupasmowa z zatokami parkingowymi.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych (DW, DW/G) (ust. 1 pkt 1 lit. b): Czarnomorska, Jaszowiecka, Urle, Korczyńska, Przy Bernardyńskiej Wodzie, Jana Piekalkiewicza, Franciszka Bartosza, Heleny Kozłowskiej, Zdrojowej, Klarysewskiej i innych terenów dróg bez nazwy, w tym parkingów i garaży,

ustala się ich pieszojezdny charakter z możliwością wyznaczania zatok parkingowych i z dopuszczeniem parkingów podziemnych w miejscach wskazanych na rysunku planu. Zezwala się na zamykanie otwieranymi szlabanami lub innymi otwieranymi przegrodami wjazdów na te tereny.

4. Dla terenów komunikacji pieszej, pieszo-jezdnej i terenów ruchu pieszego wymagających ujednoliconego zagospodarowania (ust. 1, pkt 1 lit. c), ustala się:

- 1) charakter funkcjonalny, jako wewnętrznych (osiedlowych) przejść i przejazdów umożliwiających obsługę komunikacyjną poszczególnych budynków, a także pełnienie roli dróg pożarowych;
- 2) zakaz wjazdu samochodów na tereny komunikacji pieszej i terenów ruchu pieszego wymagających ujednoliconego zagospodarowania, za wyjątkiem służb miejskich i pojazdów straży pożarnej;
- 3) zakaz sytuowania miejsc parkingowych;
- 4) zezwala się na zamykanie otwieranymi szlabanami lub innymi otwieranymi przegrodami wjazdów na te tereny.

5. Ustala się na obszarze objętym opracowaniem następujące zasady umieszczania ciągów komunikacji pieszej poza wymienionymi w ust. 3 i 4 i niewyznaczonych na rysunku planu:

- 1) rezerwuje się miejsca na usytuowanie chodników na terenach w liniach rozgraniczających ulic publicznych (KD) po obu stronach jezdni - za wyjątkiem pasa dzielącego jezdnie - oraz miejsca dla poszerzeń chodników w rejonach przystanków komunikacji zbiorowej;
- 2) dopuszcza się na wprowadzanie w ramach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, wymienionych w § 4, ust. 2, pkt. 1-20 dodatkowych ciągów komunikacji pieszej oraz niezbędnych dojazdów pod warunkiem, że będą one mieściły się w limicie powierzchni nie zaliczanej do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) wskazuje się lokalizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych (kładek) nad ul. Jana III Sobieskiego i Powsińską, oznaczonych symbolem graficznym i opisem w legendzie rysunku planu;
- 4) wskazuje się lokalizację kładki pieszej (mostka) ponad fosą Bernardyńska Woda na terenie B1 ZPp, oznaczonej symbolem graficznym i opisem w legendzie rysunku planu.

6. Ustala się podstawowy układ komunikacji rowerowej na obszarze objętym opracowaniem:

- 1) rezerwuje się miejsca dla poprowadzenia wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: Wincentego Witosa, Jana III Sobieskiego i Czerniakowska -Powsińska;
- 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic KD Z i KD L;
- 3) dopuszcza się wydzielanie w ramach ciągów pieszych i pieszo-jezdnych pasów dla ścieżek rowerowych;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZPp);
- 5) nakazuje się wydzielanie, w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych, miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów.

7. Określa się zasady obsługi obszaru objętego planem komunikacją autobusową:

- 1) ustala się zagospodarowanie ulic - dróg publicznych KD, tj. ulic: Czerniakowska -Powsińska, Jana III Sobieskiego i Św. Bonifacego, w sposób umożliwiający prowadzenie nimi komunikacji autobusowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych z zatokami lub lokalizację przystanków autobusowych z zatokami w innych miejscach nie oznaczonych na rysunku planu;



- 3) dopuszcza się wydzielanie z jezdni ulic Jana III Sobieskiego i Czerniakowska - Powsińska pasów ruchu dla środków transportu zbiorowego, taksówek i pojazdów uprzywilejowanych.
8. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację tramwajową:
- 1) dopuszcza się przebudowę ul. Jana III Sobieskiego w sposób umożliwiający lokalizację linii tramwajowej z przystankami;
  - 2) rozwiązania techniczne torowiska tramwajowego powinny zapewniać ograniczenie uciążliwości związanej z hałasem i drganiami, tak aby uciążliwość ta nie wykraczała poza linie rozgraniczające ul. Jana III Sobieskiego.
9. Ustala się ogólne zasady lokalizacji miejsc postoju samochodów - parkingów/garaży:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów na poziomie terenu;
  - 2) dopuszcza się przekształcenie istniejących parkingów na poziomie terenu w miejscach oznaczonych na rysunku planu, na parkingi wielopoziomowe, z możliwością ich wyniesienia ponad poziom terenu nie wyżej niż 1,5 m, jeżeli nie spowoduje to utrudnień w ruchu pieszym i kołowym oraz nie będzie kolidowało z istniejącą zabudową;
  - 3) zaleca się realizację parkingów 2-poziomowych zagłębionych o pół poziomu w stosunku do poziomu terenu, obsadzenie konstrukcji parkingów zielenią lub ukrywanie ich za pokrytą zielenią skarpą ziemną;
  - 4) dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów podziemnych;
  - 5) wskazuje się na rysunku planu miejsca lokalizowania dodatkowych parkingów/garaży podziemnych, oznaczone symbolem graficznym, opisanym w legendzie rysunku planu;
  - 6) ustala się zasadę kompensacji miejsc parkingowych: w przypadku likwidacji istniejących miejsc parkingowych, związanej z realizacją nowej zabudowy, ustala się obowiązek odtworzenia likwidowanych miejsc parkingowych na terenach nowej zabudowy przynajmniej w tej samej liczbie, co liczba likwidowanych miejsc parkingowych, plus miejsca parkingowe w liczbie wynikającej z przyrostu powierzchni użytkowej w nowej zabudowie, zgodnie z pkt. 10;
  - 7) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych wydzielonych zatok parkingowych na terenach: ulic - dróg publicznych KD Z, KD L, oraz dróg wewnętrznych DW i DW/G w ich liniach rozgraniczających;
  - 8) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni parkowej (ZPp), terenach zieleni osiedlowej (ZPo), terenach zieleni z urządzeniami sportowymi (ZS);
  - 9) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na terenach usług sportu i rekreacji (US), przy czym nie dotyczy to parkingów podziemnych.
10. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem:
- 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej -nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
  - 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych nie wymienionych w pkt. 1 i 3 - nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub lokali;
  - 3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu nauki - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;
  - 4) dla budynków usługowych z zakresu oświaty - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 uczniów;

- 5) dla budynków usługowych z zakresu ochrony zdrowia - nie mniej niż 12 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich;
- 6) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek;
- 7) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

#### **§ 16. Uzbrojenie terenu:**

1. Określa się następujące zasady przebudowy (modernizacji), rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury inżynierskiej na obszarze objętym opracowaniem:

- 1) ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy oraz obiektów wymagających takiego zaopatrzenia z istniejących lub projektowanych miejskich sieci infrastruktury inżynierskiej;
- 2) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci. Dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy, jeśli nie kolidują z projektowaną zabudową, obiektami budowlanymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 3) ustala się rezerwy przestrzenne w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci uzbrojenia inżynierskiego;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie sieci infrastruktury inżynierskiej do kanałów zbiorczych i korytarzy technicznych, za wyjątkiem grawitacyjnych kolektorów kanalizacyjnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę budynków i obiektów na obszarze objętym planem z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) ustala się rezerwy przestrzenne w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci wodociągowych w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci wodociągowych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się zabezpieczenie odprowadzania ścieków z obiektów istniejących i nowo projektowanych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do istniejącej lub modernizowanej zabudowy oraz do projektowanych obiektów. Dopuszcza się lokalizowanie



urządzeń, sieci i przyłączy poza tymi rezerwami, jeśli nie będą one kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem terenów na te cele przeznaczanych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) z obiektów istniejących wody opadowe i roztopowe ujmowane będą w sposób dotychczasowy;
- 2) z obiektów nowo realizowanych wody opadowe i roztopowe w pierwszej kolejności powinny być zagospodarowane w miejscu ich powstania, tj. w obrębie działki budowlanej;
- 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z nieprzepuszczalnych powierzchni zanieczyszczonych (ulice, drogi, parkingi) należy zagospodarować przez lokalne ich retencjonowanie i wprowadzenie do ziemi po podczyszczeniu. W przypadku braku takiej możliwości wody te należy powierzchniowo odprowadzić do kanalizacji deszczowej:
  - a) po uprzednim zbilansowaniu i uzgodnieniu ilości odprowadzanych wód z dysponentem kanalizacji,
  - b) po ich oczyszczeniu do parametrów zgodnych z wymogami przepisów odrębnych, w lokalnych urządzeniach, w celu usunięcia zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych;
- 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów, tarasów, terenów zieleni, chodników itp. mogą być odprowadzane bez oczyszczenia do ziemi w obrębie działki ich powstania, a jeśli będzie to niemożliwe do kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z urządzeń grzewczych zasilanych z miejskiej sieci gazowej,
  - b) z innych indywidualnych urządzeń grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - c) zaleca się wspomaganie zaopatrzenia w ciepło z alternatywnych, niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii, takich jak kolektory słoneczne, lub z urządzeń wytwarzających ciepło i energię elektryczną w skojarzeniu na potrzeby lokalne;
- 3) zakazuje się zaopatrzenie istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem ciekłym lub stałym;
- 4) ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla realizacji sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci ciepłowniczych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz budynków na obszarze planu z miejskiej sieci gazowej;
- 2) ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci gazowej. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci gazowych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem;
- 3) nie przewiduje się na obszarze planu lokalizacji urządzeń gazowych wymagających szczególnych stref bezpieczeństwa;

4) sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w szczególności:

- a) linie ogrodzeń powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,50 m od gazociągu,
- b) szafki gazowe umieszczane w linii ogrodzenia lub na ścianie budynku i otwierane od strony ulicy, należy montować, jako wbudowane w ogrodzenie lub wbudowane w ścianę budynku, tak aby ich ścianki i drzwiczki nie wystawały poza obrys ogrodzenia lub obrys ściany od strony ulicy, alei pieszej, ciągu pieszo-jezdnego, placu lub ulicy wewnętrznej;

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy oraz urządzeń i obiektów takiego zaopatrzenia wymagających na obszarze planu z miejskiej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych wolnostojących wewnętrznych - w tym podziemnych, oraz wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 3) ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci elektroenergetycznych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem;
- 4) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) ustala się docelowe skablowanie istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej biegnącej wzdłuż ul. Idzikowskiego;
- 6) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zieleni wysokiej w strefie uciążliwości linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zaleca się wspomaganie zaopatrzenia w energię elektryczną z alternatywnych niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii, lub z urządzeń wytwarzających ciepło i energię elektryczną w skojarzeniu na potrzeby lokalne.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci teletechnicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci teletechnicznych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem;
- 4) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

9. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się wywożenie systemem zorganizowanym odpadów powstających na obszarze planu. Firmy świadczące wyżej wymienione usługi powinny posiadać stosowne zezwalające decyzje;



- 2) ustala się wyposażenie każdej działki w urządzenia do zbierania oraz segregacji odpadów, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków, od warunkiem, że będą one administrowane przez jednego właściciela nieruchomości;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki), w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym, terenów publicznych ruchu pieszego oraz na terenach zieleni urządzonej w miejscach niestwarzających uciążliwości dla mieszkańców.

10. W zakresie sieci radiokomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń sieci radiokomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, które nie przekraczają standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

**§ 17. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

1. Ustala się zasady i okres tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych z prawem do bieżących remontów, z wyłączeniem ich rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów w takim stanie, aby ich oddziaływanie na otoczenie nie było uciążliwe dla funkcji mieszkaniowych oraz zieleni parkowej i osiedlowej.

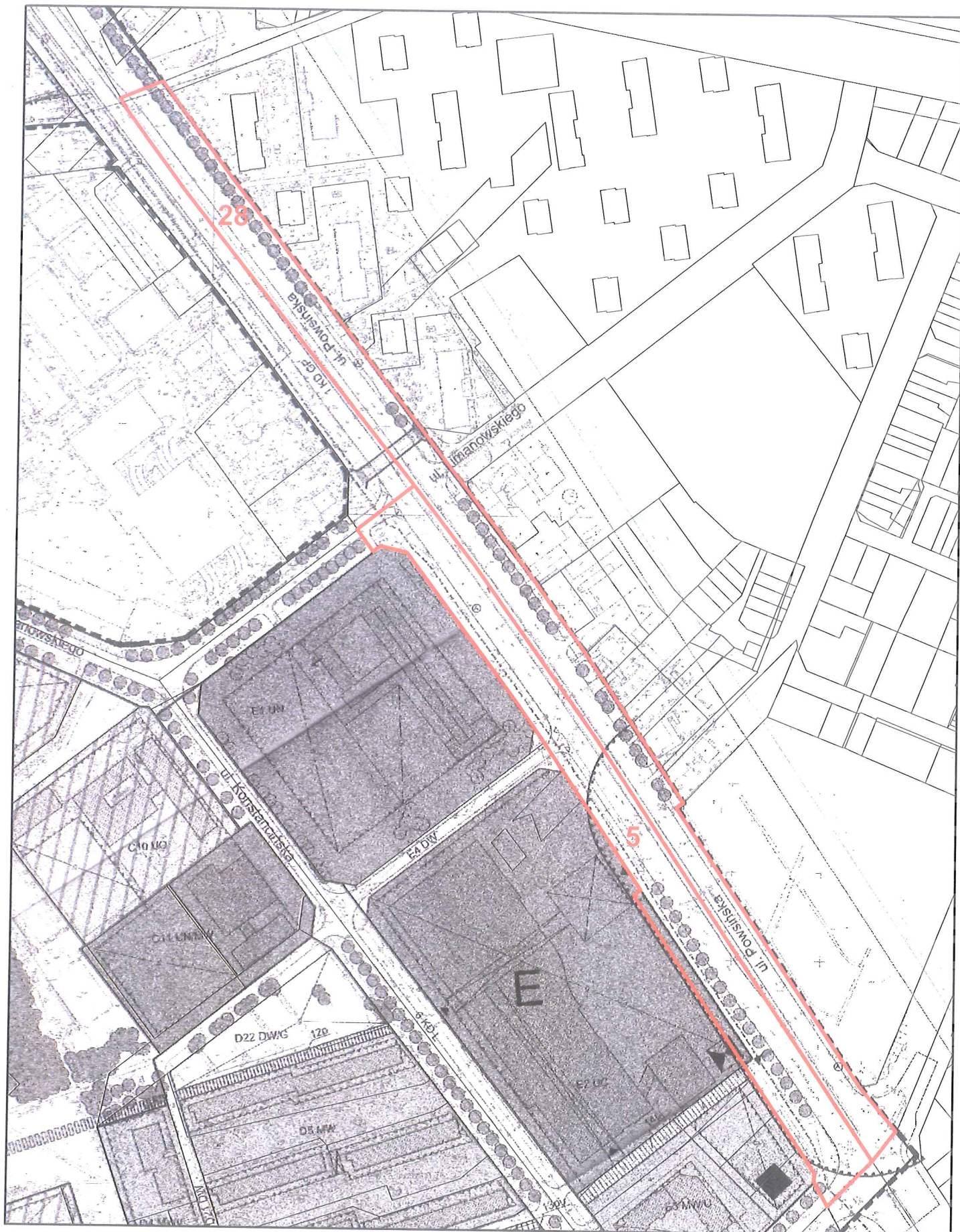
**§ 18. Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości:**

1. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się w wysokości 30%, z wyjątkiem terenów ZPo, ZPp, ZS, KD, DW, p, pj, pu, dla których tej stawki nie ustala się.

( ... )







Załącznik 3 do pisma znak: UD-IV-WAB-D.6727.602.2023.MKA  
dotyczy: działki ew. nr 5 z obręb 1-05-17 oraz działki ew. nr 28 z obręb 0510  
przy ul. Powsińskiej w Warszawie.

#### WYRYS Z RYSUNKU PLANU







stanowiącego załącznik nr 1 Uchwały Nr LXVIII/1817/2013 Rady m. st. Warszawy  
z 17 października 2013r. w sprawie uchwalenia m.p.z.p.  
obszaru Sadyby Północnej – część pierwsza.  
(Dz. Urz. woj. maz. z dnia 26 listopada 2013 r. poz. 12259).

Z UP. ZARZĄDU DZIELNICY MOKOTÓW  
M. ST. WARSZAWY

Maria Paszka-Sowik  
Przewodnicząca Naczelniczka  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Mokotów



USTALENIA DOTYCZĄCE URZĄDZEŃ TRANSPORTU I INŻYNIERII MIEJSKIEJ














-  Dopuszczone zjazdy i wjazdy na ulice publiczne GP i G
-  Główne ciągi piesze niewydzielone liniami rozgraniczającymi
-  Ścieżki rowerowe dwukierunkowe
-  Ciągi dopuszczzonego sytuowania ekranów akustycznych
-  Elewacje budynków wymagające zabezpieczenia akustycznego
-  Strefa ochrony sanitarnej cmentarza i strefa 2-go stopnia linii elektroenergetycznej





















INFORMACJE PLANU

-  Budynki istniejące zgodne z ustaleniami planu
-  Przystanki autobusowe i tramwajowe
-  Drogi wewnętrzne niewydzielone liniami rozgraniczającymi
-  Kładki piesze
-  Napowietrzna istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia do skablowania
-  Istniejący kolektor kanalizacyjny
-  Istniejąca magistrala ciepłownicza

USTALENIA DOTYCZĄCE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW




-  Linie zabudowy umiejscowione
-  Linie zabudowy nieprzekraczalne
-  Partery budynków przeznaczone na lokale usługowe
-  Dominanty wysokościowe
-  Dominanty sytuacyjne

-  Kryte pasaże i przejazdy bramowe
-  Główne wejścia do budynków
-  Obowiązek dostosowania wysokości nowej zabudowy do istniejącej zabudowy i kiosków
-  Granice lokalizacji obiektów usługowych
-  Granice garaży/parkingów podziemnych
-  Skarpy do zachowania
-  Wody powierzchniowe do zachowania
-  Szpalery drzew istniejących do zachowania
-  Szpalery drzew projektowane
-  Skupiska drzew istniejących do zachowania
-  Granice terenów strefy ochrony konserwatorskiej
-  Oś kompozycyjna osiedla
-  Oś widokowa



-  Tereny usług nauki / Instytuty naukowo-badawcze
-  Tereny usług oświaty
-  Tereny usług społecznych
-  Tereny usług sportu i rekreacji
-  Tereny usług centrum z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²
-  Tereny usług nauki i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  Tereny administracji, pracy biurowej i handlu detalicznego
-  Tereny innych usług oznaczonych symbolem "U"
-  Tereny usług motoryzacyjnych
-  Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem wbudowanych usług jako funkcji uzupełniającej
-  Teren zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo - usługowej
-  Tereny zieleni urządzonej - parkowej
-  Tereny zieleni urządzonej - osiedlowej
-  Tereny zieleni z urządzeniami sportowymi
-  Tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę
-  Tereny obiektów i urządzeń kanalizacji zbiorowej i mieszkań
-  Tereny ulic publicznych głównych ruchu przyspieszonego

LEGENDA

USTALENIA PLANU GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  Granica obszaru objętego planem miejscowym
-  Granica i symbol jednostki urbanistycznej
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  Tereny usług administracji i biur
-  Tereny usług handlu detalicznego

**ZALĄCZNIK NR 1**  
do Uchwały Nr LXVIII / 1817 / 2013  
Rady m.st. Warszawy  
z dnia 17. 10. 2013 r.  
w sprawie  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SĄDZBY PÓLNOC**  
w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy

**CZĘŚĆ 1**  
Przewodniczący Rady m.st. Warszawy

**RYSUNEK PLANU**  
SKALA 1:1000  
SKALA WYDRUKU 1:1000 Arkusz Nr .....

prof. dr hab. Jan Maciej Chmielewski - główny projektant  
upr. urb. 1017/89

mgr inż. arch. Jarno Chmielewski  
mgr inż. arch. Marcin Skala  
mgr inż. arch. Michał Wysocki

Publikacja dokonana w:  
Dz.U. Województwa Mazowieckiego Nr.....  
z dnia .....

*Za zgodności z oryginałem  
Zweryfikować moją miarą  
Heating stację 16.2 tek 2007*

OFICJALNA USTAWA  
WYKONANA W DZIAŁALNOŚCI  
W DZIAŁALNOŚCI  
W DZIAŁALNOŚCI