



URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ŚW. KATARZYNY CZ. II

WYKŁADANY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH 20.06 -11.07.2022 r.

SPORZĄDZIŁ:

PREZYDENT m. st. WARSZAWY

OPRACOWAŁ:

Zespół Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w składzie:

Główny Projektant planu: **mgr inż. arch. Małgorzata Szubska**

urbanistyka: **mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk**

ochrona środowiska: **mgr Joanna Rojek**

komunikacja: **mgr inż. Katarzyna Krasieńska**

ekonomia: **mgr Jerzy Wojtecki**

infrastruktura techniczna: **mgr inż. Grzegorz Badałow**

obsługa graficzna: **techn. Anna Kasjaniuk**

Warszawa 2022

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 20.. r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu św. Katarzyny – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003, nr 80 poz.717 z późn. zm. ¹), w związku z uchwałą Nr LVI/1512/2005 Rady m. st. Warszawy z dnia 8 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu św. Katarzyny, uchwałą Nr XLVII/1267/2012 Rady m. st. Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu św. Katarzyny i uchwałą Nr L/1421/2013 Rady m. st. Warszawy z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie sprostowania załącznika graficznego do uchwały Nr XLVII/1267/2012 Rady m. st. Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu św. Katarzyny, Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm. ²) uchwała co następuje:

¹ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2004 r. nr 6 poz. 41, nr 92 poz. 880, nr 141 poz. 1492; z 2005 r. nr 113 poz. 954, nr 130 poz. 1087; z 2006 r. nr 45 poz. 319, nr 225 poz. 1635; z 2008 r. nr 199 poz. 1227, nr 201 poz. 1237, nr 220 poz. 1413; z 2010 r. nr 24 poz. 124, nr 75 poz. 474, nr 106 poz. 675, nr 119 poz. 804, nr 130 poz. 871, nr 149 poz. 996, nr 155 poz. 1043; z 2011 r. nr 32 poz. 159, nr 153 poz. 901; z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133; z 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830; z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; z 2017 r. poz. 730, poz.1566; z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544; z 2019 poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz.1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696, poz. 1815, z 2020 poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11, poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986.

² Zmiany Studium wprowadzone zostały uchwałami: Nr L/1521/ 2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010 r., Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r., Nr XCII/2346/2014 z dnia 16.10.2014 r. , Nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 01.03.2018 r. i Nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu św. Katarzyny – część II, zwany dalej planem, obejmujący obszar położony w dzielnicy Ursynów, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego zachodu: południowa linia rozgraniczająca ulicy Fosa i jej przedłużenie do granicy między dzielnicami Ursynów i Mokotów;
- 2) od północnego wschodu: granica między dzielnicami Ursynów i Mokotów wzdłuż ul. Przy Grobli do przedłużenia południowej granicy działki nr ew. 5 z obrębem 1–10–05;
- 3) od południa: południowa granica działki nr ew. 5 z obrębem 1–10–05 do wschodniej granicy działki nr ew. 9 z obrębem 1–10–05, wschodnia i południowa granica działki nr ew. 9 z obrębem 1-10-05, północna granica działki nr ew. 55 z obrębem 1–10–04 do ogrodzenia cmentarza, ogrodzenie cmentarza w kierunku północnym, ogrodzenie cmentarza w kierunku zachodnim na odcinku 4 m do korony Skarpy Warszawskiej, korona Skarpy Warszawskiej w kierunku północnym do przedłużenia północnej granicy działki nr ew. 10 z obrębem 1–10–04, przedłużenie północnej granicy tej działki oraz jej północna granica do południowo – wschodniej linii rozgraniczającej ul. Fosa.

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

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

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

§ 2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dominancie przestrzennej kształtującej historyczną sylwetę Warszawy – należy przez to rozumieć budynek zlokalizowany na Skarpie Warszawskiej wyróżniający się spośród otoczenia: wartościami kulturowymi, jakością architektury, gabarytami, monumentalnością, reprezentacyjnością;
- 2) historycznej sylwecie Warszawy, układzie przestrzennym, elementach konstrukcyjnych budynków oraz innych elementach obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć autentyczną zachowaną w miejscu sylwetę Warszawy, układ przestrzenny, elementy konstrukcyjne budynków oraz inne elementy obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu, potwierdzone w materiałach historycznych albo w wyniku badań konserwatorskich lub archeologicznych;
- 3) Miejskim Systemie Informacji (MSI) – należy przez to rozumieć kompleksowy system oznakowania budynków, dróg i informacji kierunkowej, przyjęty dla m.st. Warszawy na podstawie uchwały Rady Miasta oraz prawa geodezyjnego i kartograficznego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięta ściana zewnętrzna budynku, na zasadach określonych w planie z zastrzeżeniem przepisów § 9 ust. 3;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ścian zewnętrznych budynku, na zasadach określonych w planie z zastrzeżeniem przepisów § 9 ust. 3;
- 6) pawilonie parkowym – należy przez to rozumieć parterowy budynek, w którym możliwe są do zrealizowania funkcje związane z funkcją terenu z zakresu i na zasadach określonych w przepisach szczegółowych;
- 7) powiązaniu pieszym – należy przez to rozumieć element zagospodarowania terenu służący do prowadzenia ruchu pieszego w formie alei, ścieżki lub chodnika, zrealizowany na zasadach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;

- 8) powiązaniu pieszym – ciągu widokowym – należy przez to rozumieć powiązanie piesze, z którego, w miarę przemieszczania się, obserwować można zmieniające się widoki na szczególne elementy zagospodarowania terenu lub elementy krajobrazu położone w obszarze planu;
- 9) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu jest przeważający tzn. stanowi nie mniej niż 60% powierzchni terenu;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, przy czym udział tych funkcji w zagospodarowaniu terenu nie może być większy niż 40% powierzchni terenu chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną na terenie lub w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 13) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej po obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, do powierzchni działki, na której ten budynek jest zlokalizowany;
- 14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieujętych w ust.1 należy stosować definicje zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku symbolem cyfrowo-literowym:
 - a) UKs – teren usług sakralnych,
 - b) ZP/WS – teren zieleni urządzonej – park i wód powierzchniowych śródlądowych,
 - c) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) ZP – teren zieleni urządzonej – park,
 - e) PP – teren placu przykościelnego;

- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa rekreacji;
- 7) dominanta przestrzenna kształtująca historyczną sylwetę Warszawy;
- 8) punkt widokowy z przedpołem ekspozycji;
- 9) oś widokowa;
- 10) rejon lokalizacji platformy pomostu;
- 11) rejon lokalizacji powiązania pieszego - ciągu widokowego;
- 12) rejon lokalizacji powiązania pieszego;
- 13) główne wejście na teren;
- 14) rejon lokalizacji miejsc do parkowania;
- 15) drzewo o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- 16) strefa zieleni wysokiej;
- 17) strefa zieleni niskiej;
- 18) granica stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) zabytku wraz z otoczeniem – zespołu urbanistyczno-architektonicznego (KZ-RZ/1),
 - b) wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-A),
 - c) otoczenia i ekspozycji zabytków (KZ-E);
- 19) rejon lokalizacji miejsca pamięci narodowej;
- 20) obiekt małej architektury;
- 21) granica strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 22) granica strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 23) granica obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych.

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

3. Ustala się, że terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) teren 3.ZP/WS przeznaczony dla realizacji celu związanego z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzeniem, w tym budową lub przebudową oraz dla realizacji celu związanego z budową oraz utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacją i utrzymywaniem wód oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 2) teren 4.WS przeznaczony dla realizacji celu związanego z budową oraz utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacją i utrzymywaniem wód oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 3) teren 5.ZP przeznaczony dla realizacji celu związanego z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzeniem, w tym budową lub przebudową.

4. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów określonymi w przepisach niniejszego planu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie struktury funkcjonalnej i kompozycji przestrzennej, zgodnie z wymogami wynikającymi z ochrony wartości zabytkowych, przyrodniczych i kulturowych:

- 1) wyznacza się tereny:
 - a) usług sakralnych,
 - b) zieleni urządzonej – park i wód powierzchniowych śródlądowych,
 - c) wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) zieleni urządzonej – park,
 - e) placu przykościelnego;
- 2) nakazuje się zachowanie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) ustala się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie ze wskaźnikami podanymi w przepisach szczegółowych dla terenów.

2. Na całym obszarze planu nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zasadami uniwersalnego projektowania.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Wskazuje się na rysunku planu, na terenach: 1.PP, 2.UKs, 3.ZP/WS, granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (oznaczoną symbolem KP-OCHKu), w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

3. Wskazuje się na rysunku planu, na terenie 3.ZP/WS, granicę otuliny rezerwatu przyrody „Skarpa Ursynowska” (oznaczoną symbolem KP-RPo), w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

4. Wskazuje się na rysunku planu, na terenach: 2.UKs i 3.ZP/WS, pomniki przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:

- 1) drzewa wraz z ich strefami ochronnymi o promieniu 15,0 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa;
- 2) murowane podziemie wbudowane w skarpe wiślaną będące ostoją i miejscem zimowania nietoperzy.

5. Cały obszar planu położony jest w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, w obrębie którego:

- 1) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna, przy czym obowiązują przepisy szczegółowe dla terenów: 3.ZP/WS, 4.WS i 5.ZP;
- 2) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe z wyłączeniem prac związanych z:
 - a) zabezpieczaniem przeciwpowodziowym i przeciwoświszkowym,
 - b) utrzymaniem, budową, odbudową i bieżącą konserwacją obiektów zabytkowych,
 - c) utrzymaniem, budową, odbudową i bieżącą konserwacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć na potrzeby infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej,
 - d) odtworzeniem historycznego układu przestrzennego ogrodu „Gucin-Gaj”, w tym rzeźby terenu,przy czym obowiązują przepisy szczegółowe dla terenów 3.ZP/WS, 4.WS oraz 5.ZP ;
- 3) zakazuje się wliczania sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki do udziału powierzchni biologicznie czynnej.

6. Cały obszar planu położony jest w granicach korytarza wymiany powietrza, wchodzącego w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy, w obrębie którego zapewnia się swobodny przepływ i wymianę mas powietrza poprzez określone w planie wskaźniki zabudowy i sposób zagospodarowania terenów.

7. Na terenach: 3.ZP/WS, 4.WS nakazuje się komponowanie zieleni w sposób uwzględniający odtworzenie historycznego układu przestrzennego ogrodu „Gucin-Gaj” z wykorzystaniem w szczególności gatunków roślin rodzimych oraz z uwzględnieniem przepisów ust. 9 oraz § 7 ust.: 10, 11.

8. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, na terenach: 2.UKs, 3.ZP/WS i 4.WS drzewa o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, dla których:

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

9. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu, na terenie 3.ZP/WS, strefę zieleni wysokiej, w obrębie której:

- 1) ustala się komponowanie zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów, przy zachowaniu i adaptacji istniejącego wartościowego drzewostanu oraz poprzez nowe nasadzenia, z zastrzeżeniem przepisów ust. 7 i ust. 9 pkt 2;

- 2) dopuszcza się rozgęszczenie drzew w celu:
 - a) odtworzenia, w historycznej lokalizacji, polany tzn. powierzchni pozbawionej drzew i porośniętej zielenią niską, przy czym ustala się powierzchnię polany nie większą niż 800 m²,
 - b) lokalizacji powiązań pieszych.

10. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu, na terenie 1.PP, strefę zieleni niskiej w obrębie, której ustala się komponowanie zieleni w formie trawników, kwietników lub krzewów, przy czym dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącego wartościowego drzewostanu z zastrzeżeniem przepisów § 7 ust. 10 pkt 6.

11. Ustala się ochronę wód podziemnych poprzez podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wszystkich budynków.

12. Ustala się ochronę wód powierzchniowych:

- 1) na terenie 3.ZP/WS:
 - a) nakazuje się odtworzenie zbiornika wodnego - Księżego Stawu, jako elementu zagospodarowania terenu pełniącego funkcję przyrodniczą, krajobrazową, rekreacyjną i przeciwpowodziową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony przyrody, przy czym dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowej zbiornika w celu przywrócenia jego pierwotnego zasięgu potwierdzonego w materiałach historycznych albo w wyniku badań konserwatorskich lub archeologicznych, z zastrzeżeniem przepisów ogólnych § 6 ust. 9,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących, mniejszych zbiorników wodnych położonych po zachodniej i po południowej stronie Księżego Stawu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony przyrody, przy czym dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowych zbiorników;
- 2) na terenie 4.WS:
 - a) nakazuje się zachowanie przebiegu, drożności i ciągłości cieków – Potoku Służewieckiego, przy czym dopuszcza się odbudowę i przebudowę elementów układu hydrograficznego,
 - b) zakazuje się kanalizowania i przykrywania cieków za wyjątkiem realizacji przykryć w formie: pomostów i mostków dla pieszych i rowerzystów;
- 3) na terenach 3.ZP/WS i 4.WS, oprócz zasad określonych w pkt 1 i pkt 2:
 - a) nakazuje się stosowanie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów zbiorników wodnych i cieków,
 - b) zakazuje się lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od górnej krawędzi skarpy zbiorników wodnych,
 - c) zakazuje się realizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy zbiorników wodnych i cieków,

- d) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i urządzeń hydrotechnicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

13. Dla całego obszaru planu ustala się ochronę przed zanieczyszczeniem świetlnym poprzez stosowanie rozwiązań w tym: konstrukcji opraw świetlnych, systemów regulujących moc oświetlenia, sposobu rozmieszczenia, które nie powodują nadmiernej emisji światła i nie są uciążliwe dla ludzi i zwierząt.

14. Zakazuje się, na całym obszarze planu:

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

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Cały obszar planu położony jest w granicach Wilanowskiego Parku Kulturowego, dla którego obowiązują zasady ochrony, udostępnienia i zagospodarowania określone w planie ochrony.

2. Wskazuje się na rysunku planu, na terenach: 1.PP, 2.UKs, 3.ZP/WS, granicę obszaru (oznaczoną symbolem RZ) i obiekty (częściowo położone poza obszarem planu) wpisane do rejestru zabytków pod nr 1383–A decyzją z dnia 10 lipca 1989 r. – Zespół kościelny p.w. św. Katarzyny położony przy ul. Fosy 17 w Warszawie, na wzgórzu Gucińskim (Skarpie) złożony z:

- 1) kościoła św. Katarzyny;
- 2) dzwonnicy (poza obszarem planu);
- 3) plebanii (poza obszarem planu);
- 4) wikarówki (poza obszarem planu);
- 5) cmentarza kościelnego z ogrodzeniem wraz ze skarpą z systemem korytarzy podziemnych tzw. „Grobami Masońskimi”,

dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

3. Wskazuje się na rysunku planu, na terenie 2.UKs obiekt małej architektury, wpisany do rejestru zabytków pod nr B-39 decyzją z dnia 31.03.2004 r. - figura Matki Boskiej Niepokalanej z Getta, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

4. Wskazuje się na rysunku planu, na terenach: 1.PP, 2.UKs, 3.ZP/WS, granicę obszaru archeologicznego (oznaczoną symbolem RZ-Arch, częściowo położonego poza obszarem planu) wpisanego do rejestru zabytków pod nr C–52 decyzją z dnia 29 czerwca 1973r. – parafia kościoła

rzymskokatolickiego p.w. św. Katarzyny, Warszawa – Służew, ul. Fosa 2 – grodzisko średniowieczne, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

5. Wskazuje się na rysunku planu, na terenie 3.ZP/WS, granicę obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr URY 15017 – ogród „Gucin-Gaj” (Księży Staw) wraz z otoczeniem (oznaczoną symbolem GEZ).

6. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, na terenach: 1.PP, 2.UKs, 3.ZP/WS (częściowo położoną poza obszarem planu) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku wraz z otoczeniem - zespołu urbanistyczno-architektonicznego – zespół kościelny św. Katarzyny na Wzgórzu Gucińskim (oznaczoną symbolem KZ-RZ/1), w obrębie której nakazuje się:

- 1) zachowanie rozplanowania zabudowy zespołu;
- 2) zachowanie funkcji i jednorodności stylistycznej zespołu.

7. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, na całym obszarze planu, strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, obejmującą ochroną nawarstwienia archeologiczne m.in. wzgórza służewieckiego oraz ogrodu „Gucin-Gaj powstałego na początku XIX w.

8. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, na terenach: 3.ZP/WS, 4.WS, 5.ZP granicę strefy ochrony konserwatorskiej wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego - „Księży Staw – Gucin-Gaj” (oznaczoną symbolem KZ-A).

9. Ustala się, iż cały obszar planu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego Skarpy Warszawskiej.

10. W obrębie stref wymienionych w ust.: 8, 9 ustala się odtworzenie i ochronę historycznego układu przestrzennego ogrodu „Gucin-Gaj” oraz kształtowanie ekspozycji budynku kościoła św. Katarzyny poprzez:

- 1) ochronę rozplanowania zabudowy;
- 2) ograniczenie gabarytów nowych budynków zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 3) odtworzenie zbiornika wodnego - Księży Staw, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony przyrody oraz zgodnie z przepisami ogólnymi § 6 ust.12;
- 4) ochronę i eksponowanie powiązania pieszego - ciągu widokowego, wzdłuż którego dopuszcza się odtworzenie zgodnie z historycznym układem przestrzennym ogrodu „Gucin-Gaj” obustronnych rzędów drzew z kształtowaniem prześwitów między nasadzeniami umożliwiającymi zachowanie powiązań widokowych;
- 5) ochronę i eksponowanie punktów widokowych z przedpolem ekspozycji poprzez:

- a) kontrolowanie zieleni od strony przedpoła ekspozycji w szczególności selekcję istniejącego zadrzewienia przesłaniającego widoki oraz prowadzenie prac pielęgnacyjnych mających na celu uczytelnić widok w kierunku:
 - pałacu w Królikarni z punktu widokowego zlokalizowanego w północnej części terenu 3.ZP/WS w rejonie ul. Dolina Służewiecka oraz
 - pałacu w Wilanowie i kościoła św. Anny z punktu widokowego zlokalizowanego na skarpie w centralnej części terenu 3.ZP/WS oraz
 - kościoła św. Katarzyny z punktu widokowego zlokalizowanego w północno wschodniej części obszaru,
 - b) realizację obiektów małej architektury, nawierzchni oraz zieleni przy zachowaniu widoków na przedpole ekspozycji,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów małej architektury o wysokości przekraczającej 1,5 m od poziomu gruntu,
 - d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych od strony przedpoła ekspozycji;
- 6) ochronę osi widokowych ukierunkowanych na ekspozycję kościoła w pasie o szerokości 10,0 m wzdłuż osi , po 5,0 m po obu stronach osi, poprzez:
- a) kontrolowanie zieleni w szczególności selekcję istniejącego zadrzewienia przesłaniającego widoki oraz prowadzenie prac pielęgnacyjnych mających na celu uczytelnić widok w kierunku kościoła,
 - b) realizację obiektów małej architektury, nawierzchni oraz zieleni przy zachowaniu widoków na przedpole ekspozycji,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów małej architektury o wysokości przekraczającej 1,5 m od poziomu gruntu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy obiektu małej architektury będącego obiektem kultu religijnego, o którym mowa w ust.13 pkt 1,
 - d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zakaz lokalizowania masztów telekomunikacyjnych.

11. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, na terenie 3.ZP/WS granicę strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków – „Gucin-Gaj - otoczenie”, (oznaczoną symbolem KZ–E), w obrębie której ustala się:

- 1) ochronę przedpoła panoramy miasta historycznego poprzez kontrolowanie zieleni w szczególności selekcję istniejącego zadrzewienia przesłaniającego widoki oraz prowadzenie prac pielęgnacyjnych mających na celu je uczytelnić z uwzględnieniem przepisów ust.10 pkt 5 i pkt 6 oraz przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- 2) zakaz lokalizowania masztów telekomunikacyjnych.

12. Ustala się zachowanie i ochronę rejonu lokalizacji miejsca pamięci narodowej - pomnika „Ofiar Terroru Komunistycznego 1944-1956”, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowanego na

terenie 1.PP, dla którego nakazuje wyeksponowanie poprzez kształtowanie otaczającego zagospodarowania w szczególności zieleni.

13.Ustala się zachowanie i ochronę obiektów małej architektury wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) figury Matki Boskiej Nieustającej Pomocy wraz z jej ogrodzeniem i dwoma latarniami zlokalizowanych na terenie: 1.PP, oznaczonych nr 1;
- 2) czterech latarni zlokalizowanych na terenie 2.UKs, oznaczonych nr 2;
- 3) drewnianego krzyża zlokalizowanego na terenie 2.UKs, oznaczonego nr 3, dla których nakazuje się wyeksponowanie poprzez kształtowanie otaczającego zagospodarowania w szczególności nawierzchni posadzki i zieleni.

14.Ustala się zachowanie i ochronę, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu, obrysu historycznych, kamiennych fundamentów najstarszej świątyni na terenie 2.UKs, dla których:

- 1) zakazuje się zasypywania;
- 2) nakazuje wyeksponowanie poprzez kształtowanie otaczającego zagospodarowania w szczególności zieleni.

15.Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem wyeksponowanie obrysu historycznych fundamentów, poprzez kształtowanie otaczającego zagospodarowania w szczególności zieleni.

16.Dopuszcza się, zgodnie z rysunkiem planu, na terenie 3.ZP/WS, lokalizację historycznych obiektów małej architektury: sarkofagu i obelisku, oznaczonych kolejno numerami 4 i 5.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) placu przykościelnego: 1.PP;
- 2) zieleni urządzonej – park i wód powierzchniowych śródlądowych: 3.ZP/WS;
- 3) wód powierzchniowych śródlądowych: 4.WS;
- 4) zieleni urządzonej – park: 5.ZP.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego zwłaszcza chodników, pochylni, schodów do potrzeb osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym dla osób z niepełnosprawnościami zgodnie z przepisami z § 5 ust. 2;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, dla których:
 - a) ustala się maksymalną wysokość 5,0 m od poziomu gruntu, z zastrzeżeniem przepisów § 7 ust. 10 pkt 5 lit. c, pkt 6 lit. c,

- b) nakazuje się zastosowanie materiałów o długotrwałej odporności na proces starzenia, w szczególności metalu i drewna, przy czym w przypadku malowania metalowych widocznych części ww. obiektów:
 - nakazuje się kolory achromatyczne o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%,
 - dopuszcza się kolory chromatyczne wyłącznie w formie akcentowania, przy czym dla terenów 3.ZP/WS, 4.WS i 5.ZP obowiązują przepisy ust. 5,
- c) nakazuje się ich lokalizowanie w taki sposób, aby:
 - nie kolidowały z ruchem pieszym i rowerowym, w szczególności przemieszczaniem się osób o ograniczonej mobilności i percepcji w tym dla osób z niepełnosprawnościami,
 - układem podkreślały istotne elementy zagospodarowania terenów;
- 3) dla obiektów kultu religijnego i obiektów odtwarzanych w ich historycznej formie i materiałach nie obowiązują przepisy pkt 2 lit. a, b.

3. W zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamowych: zakazuje się rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem:

- 1) elementów MSI oraz oznakowań związanych z ochroną i udostępnianiem Wilanowskiego Parku Kulturowego;
- 2) szyldu ażurowego, będącego urządzeniem reklamowym składającym się z pozbawionych tła elementów takich jak napis, symbol lub kompozycja graficzna, umieszczonego na elewacji pawilonu parkowego, zlokalizowanego na terenie 3.ZP/WS, dla którego ustala się realizację zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) dopuszcza się umieszczanie wyłącznie jednego szyldu,
 - b) powierzchnia prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach elementów ażurowych przeznaczonych do ekspozycji nie może być większa niż 5,0 m²,
 - c) powierzchnia elementów ażurowych przeznaczonych do ekspozycji nie może być większa niż 50% powierzchni prostokąta, opisanego na zewnętrznych krawędziach tego szyldu,
 - d) nakaz lokalizacji płaszczyzny ekspozycji równoległe do elewacji pawilonu parkowego,
 - e) zakaz przesłaniania okien, detali architektonicznych oraz innych elementów elewacji pawilonu parkowego,
 - f) zakaz sytuowania powyżej zwieńczenia elewacji.

4. W zakresie zasad sytuowania ogrodzeń:

- 1) zakazuje się realizacji ogrodzeń terenów wymienionych w ust. 1, przy czym:
 - a) dopuszcza się grodzenie placów zabaw lokalizowanych w granicach terenu 3.ZP/WS, dla których:
 - ustala się maksymalną wysokość: 1,2 m od poziomu gruntu,
 - ustala się kształtowanie ogrodzenia, jako ażurowego o powierzchni prześwitów stanowiących nie mniej niż 70% powierzchni każdego odcinka ogrodzenia,
 - nakazuje się stosowanie kolorów achromatycznych,

- dopuszcza się realizację podmurówki z zastosowaniem fundamentów punktowych lub nie wystającej ponad poziom gruntu, z zastrzeżeniem przepisów tiret 5,
 - dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie żywopłotów,
- b) dopuszcza się, z zastrzeżeniem przepisów § 12 ust.3 pkt 1, realizację jednego ogrodzenia obejmującego łącznie tereny 3.ZP/WS, 4.WS i 5.ZP, dla którego:
- ustala się maksymalną wysokość: 1,8 m od poziomu gruntu,
 - ustala się kształtowanie ogrodzenia, jako ażurowego o powierzchni prześwitów stanowiących nie mniej niż 70% powierzchni każdego odcinka ogrodzenia z zastrzeżeniem przepisów tiret 9,
 - nakazuje się stosowanie materiałów o długotrwałej odporności na procesy starzenia się,
 - nakazuje się stosowanie kolorów achromatycznych z zastrzeżeniem przepisów tiret 9,
 - dopuszcza się realizację podmurówki z zastosowaniem fundamentów punktowych lub nie wystającej ponad poziom gruntu, lub z przerwami w postaci otworów o średnicy min. 25 cm w rozstawie 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu gruntu, lub z zachowaniem prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia jako przejścia dla drobnych zwierząt, z zastrzeżeniem przepisów tiret 9 ,
 - dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie żywopłotów z zastrzeżeniem przepisów tiret 9,
 - nakazuje się realizację ogrodzenia w sposób nie kolidujący z istniejącymi drzewami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych, blachy, tworzyw sztucznych (poliwęglanu), drutu o średnicy mniejszej niż 5 mm i wykonanych z niego siatek,
 - zakazuje się stosowania ogrodzeń o ostro zakończonych elementach szklanych bądź ceramicznych,
 - dopuszcza się, że zachodni odcinek ogrodzenia terenu 3.ZP/WS stanowić będą : ogrodzenie cmentarza parafialnego rzymsko-katolickiego (cmentarz na Służewie przy ul. Renety) – położonego poza obszarem planu i do niego przylegającego oraz historyczne ogrodzenie terenu 2.UKs oraz kamienny mur zlokalizowany wzdłuż północno-wschodniej linii rozgraniczającej terenu 1.PP, stanowiący integralną część „Pomnika Ofiar Terroru Komunistycznego”.

5. Ustala się spójne urządzenie przestrzeni, w tym dobór obiektów małej architektury, zieleni i nawierzchni na terenach: 3.ZP/WS, 4.WS i 5.ZP, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

§ 9. 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów, takie jak:

- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;

- a) dla terenu 2.UKs w stosunku do powierzchni działki,
 - b) dla terenów: 1.PP, 3.ZP/WS, 4.WS, 5.ZP w stosunku do powierzchni terenu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy w metrach;
 - 5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
 - 6) geometrię dachu;
 - 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów.

2. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w przepisach szczegółowych.

3. Ustala się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do:

- 1) odtwarzanych historycznych elementów konstrukcyjnych budynków do wysokości: 0,5 m od poziomu gruntu;
- 2) podziemnych części budynków, chyba że wystają one ponad poziom terenu z zastrzeżeniem przepisów pkt 1;
- 3) elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, pochylni, podestów, ramp, dla których dopuszcza się wysunięcie na odległość nie większą niż 1,5 m poza linie zabudowy, przy czym ograniczenie to nie dotyczy istniejących elementów wejść do budynku kościoła;
- 4) budowli;
- 5) obiektów małej architektury.

4. Dla istniejącej zabudowy niezgodnej z określonymi w przepisach szczegółowych zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do remontu, bieżącej konserwacji lub przebudowy, bez prawa do rozbudowy i nadbudowy.

5. Dopuszcza się instalowanie wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków, przy czym ustala się realizację wymienionych urządzeń jako elementów wkomponowanych w istniejące i projektowane budynki, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: ustala się, zgodnie z rysunkiem planu granicę obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych określonego na podstawie rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których występują te ruchy, w ramach których obowiązują ustalenia jak dla stref ochrony bezpośredniej i pośredniej stoku Skarpy Warszawskiej, zgodnie z przepisami ogólnymi § 12 ust.: 2, 3.

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

1. Ustala się parametry dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 250,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°, przy dopuszczalnym odchyleniu o 30°.

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

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

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

1. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice następujących stref ochrony stoku Skarpy Warszawskiej:

- 1) granicę strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 2) granicę strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej.

2. W obrębie stref bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązują przepisy odrębne oraz:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających stabilność zboczy;
- 2) zakazuje się odprowadzania na zbocza Skarpy wód opadowych i roztopowych i ujmowanie ich w system kanalizacyjny;
- 3) nakazuje się zachowanie, pielęgnację i uzupełnianie roślinności, ograniczającej erozję zbocza oraz utrzymującej jego stabilność z uwzględnieniem przepisów §7 ust. 10, ust. 11.

3. W obrębie strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązują ustalenia ust. 2 oraz:

- 1) zakazuje się grodzenia stoków Skarpy i pasa terenu do 20 m od jej podnóża;
- 2) zakazuje się, w przypadku zagrożenia stabilności zbocza:
 - a) lokalizowania nowych obiektów budowlanych;
 - b) nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych;
 - c) realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie układu drogowo-ulicznego, infrastruktury technicznej;
 - d) grodzenia z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1.

4. Wskazuje się na rysunku planu, granice stref ochronnych od cmentarza:

- 1) granice strefy ochronnej od cmentarza 50 m;
- 2) granice strefy ochronnej od cmentarza 150 m;
- 3) granice strefy ochronnej od cmentarza 500 m, poza obszarem planu, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy.

5. Wskazuje się na rysunku planu, zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że dla obiektów budowlanych obowiązują maksymalne wysokości zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

6. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie układu drogowego ustala się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) linię rozgraniczającą, która stanowi północną granicę pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej na odcinku o długości 30m mierzonym po granicy planu od południowo-zachodniego narożnika terenu 1.PP w kierunku wschodnim;
- 2) linię rozgraniczającą, która stanowi południowo-wschodnią granicę pasa drogowego ulicy Fosa - drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej.

2. W zakresie obsługi transportem zbiorowym - wskazuje się obsługę terenu komunikacją autobusową prowadzoną w drogach położonych poza obszarem planu: ul. Dolina Służewiecka i Al. Wilanowska.

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

1. Dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej na całym obszarze planu w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z ust. 2.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci wodociągowych – DN 80;
- 3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 160, a dla kanałów tłocznych – DN 75.

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów powyżej 4 miejsc parkingowych do zbiorników retencyjnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem przepisów § 12 ust.2 pkt 2;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich, z zastrzeżeniem przepisów § 12 ust.2 pkt 2;
- 4) przy braku możliwości odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi dopuszcza się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
- 5) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej – DN 300;
- 6) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych lub roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, a także innych obiektach retencyjnych i elementach błękitno-zielonej infrastruktury, zlokalizowanych w granicach działek własnych;
- 7) dopuszcza się na obszarze planu, w szczególności na terenie zieleni urządzonej (ZP) oraz terenie zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych (ZP/WS) lokalizowanie urządzeń służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

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

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła energii będą wykorzystywały urządzenia kogeneracyjne lub odnawialne źródła energii wykorzystujące wyłącznie energię promieniowania słonecznego, wiatrową lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem przepisów § 9 ust.5;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 4) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych lokalizowanymi na budynkach, z uwzględnieniem przepisów § 9 ust.5;
- 4) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

11. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

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

12. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

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

1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy;

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

- 1) sezonowych ogródków gastronomicznych działających w powiązaniu z pawilonem parkowym na terenie 3.ZP/WS, przy czym w obrysie ogródka nie dopuszcza się montażu form kubaturowych w szczególności: namiotów, altan, wiat lub innych konstrukcji posiadających trwałe zadaszenia;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą:
 - a) sezonowych wystaw, pokazów, występów artystycznych,
 - b) okazjonalnego handlu artykułami cmentarnymi na terenie 1.PP.

§ 16. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, określono w przepisach szczegółowych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenu **1.PP** określa się:

1. Przeznaczenie - teren placu przykościelnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 2) ustala się zagospodarowania terenu zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) nakazuje się realizację obiektów małej architektury, nawierzchni i zieleni w sposób podkreślający główne wejście na teren 2.UKs oraz ekspozycje budynku kościoła z uwzględnieniem przepisów § 7 ust. 10 pkt 6,
 - b) nakazuje się dobór indywidualnych, spójnych stylistycznie i materiałowo obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów § 8 ust. 2,
 - c) nakazuje się stosowanie nawierzchni z materiałów o wysokiej jakości, odpornych na procesy starzenia się, w szczególności: bruku kamiennego, kostki granitowej, kostki bazaltowej, drewna,
 - d) nakazuje się realizację oświetlenia placu z uwzględnieniem przepisów § 6 ust.13,
 - e) zakazuje się stosowania kostki betonowej i asfaltu;
- 3) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń: zgodnie z przepisami § 8 ust. 4;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię działki: 1 900 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach strefy ochrony urbanistycznej WOCHK (KP-OCHKu) zgodnie z przepisami § 6 ust. 2;

2) dla strefy zieleni niskiej zgodnie z przepisami ogólnymi § 6 ust.10.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1383-A: zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
- 2) w granicach obszaru archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr C-52: zgodnie z przepisami § 7 ust. 4;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku wraz z otoczeniem (KZ-RZ/1): zgodnie z przepisami § 7 ust. 6;
- 4) dla rejonu lokalizacji miejsca pamięci narodowej: zgodnie z przepisami § 7 ust. 12;
- 5) dla obiektu małej architektury: zgodnie z przepisami § 7 ust. 13.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej: zgodnie z przepisami § 12 ust. 2;
- 2) w granicach strefy ochronnej od cmentarza - 150 m: zgodnie z przepisami § 12 ust. 4;
- 3) w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie: zgodnie z przepisami § 12 ust. 5.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi publicznej klasy dojazdowej położonej poza obszarem planu i do niego przylegającej lub od ul. Fosa - drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) ustala się realizację miejsc do parkowania: zgodnie z przepisami § 18 ust. 6 pkt 2 z zastrzeżeniem przepisów § 18 ust. 6 pkt 3.

7. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: nie określa się.

§ 18. Dla terenu **2.UKs** określa się:

1. Przeznaczenie - teren usług sakralnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku kościoła, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 1, z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 22%;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 23,0 m, przy czym wysokość ta stanowi jednocześnie maksymalną wysokość dla dominanty przestrzennej kształtującej historyczną sylwetę Warszawy;
- 6) ustala się obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem przepisów § 9 ust. 3;
- 7) ustala się geometrię dachu: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45%;
- 8) dla pozostałej istniejącej zabudowy ustala się prawo do bieżącej konserwacji lub przebudowy, bez prawa do rozbudowy, nadbudowy i wymiany;
- 9) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) nakazuje się realizację obiektów małej architektury, nawierzchni i zieleni w sposób podkreślający główne wejście do budynku kościoła oraz jego ekspozycje z uwzględnieniem przepisów § 7 ust. 10 pkt 6,
 - b) nakazuje się dobór indywidualnych, spójnych stylistycznie i materiałowo obiektów małej architektury,
 - c) nakazuje się stosowanie nawierzchni z materiałów o wysokiej jakości, odpornych na procesy starzenia się, w szczególności: bruku kamiennego, kostki granitowej, kostki bazaltowej drewna,
 - d) nakazuje się realizację oświetlenia terenu oraz budynku kościoła z uwzględnieniem przepisów § 6 ust.13,
 - e) zakazuje się stosowania kostki betonowej i asfaltu;
- 10) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń: zgodnie z przepisami § 8 ust. 4;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię działki: 2 400 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach strefy ochrony urbanistycznej WOCHK (KP-OCHKu) zgodnie z przepisami § 6 ust. 2;
- 2) dla pomnika przyrody – drzewa: zgodnie z przepisami ogólnymi § 6 ust. 4;
- 3) dla drzew o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych: zgodnie z przepisami § 6 ust. 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1383-A: zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
- 2) w granicach obszaru archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr C-52: zgodnie z przepisami § 7 ust. 4;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku wraz z otoczeniem (KZ-RZ/1): zgodnie z przepisami § 7 ust. 6;
- 4) dla obiektów małej architektury: zgodnie z przepisami § 7 ust. 13;
- 5) dla obrysu historycznych, kamiennych fundamentów najstarszej świątyni: zgodnie z przepisami § 7 ust. 14.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej: zgodnie z przepisami § 12 ust. 2, 3;
- 2) w granicach strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej: zgodnie z przepisami § 12 ust 2;
- 3) w granicach strefy ochronnej od cmentarza - 150 m: zgodnie z przepisami § 12 ust 4;
- 4) w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie: zgodnie z przepisami § 12 ust. 5.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od ul. Fosa lub od drogi publicznej klasy dojazdowej – dróg poza obszarem planu i do niego przylegających, poprzez teren 1.PP;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) samochodów osobowych – 12 miejsc do parkowania,
 - b) rowerów – 15 miejsc postojowych;
- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie 1.PP.

7. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 19. Dla terenu **3.ZP/WS** określa się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren zieleni urządzonej – park i wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi z zakresu kultury, wystawiennictwa, sportu i rekreacji,
 - b) usługi gastronomii zrealizowane na nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej pawilonu parkowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu wielowarstwową zielenią komponowaną, uwzględniając adaptację istniejącego drzewostanu oraz nowe nasadzenia drzew, krzewów lub zieleni niskiej, z uwzględnieniem przepisów § 6 oraz § 7;
- 2) dopuszcza się lokalizację pawilonu parkowego, w którym możliwe są do zrealizowania funkcje z zakresu kultury, wystawiennictwa, gastronomii zgodnie z przepisami ust. 2 pkt 2-8 oraz następującymi zasadami:
 - a) nakazuje się sytuowanie pawilonu parkowego dłuższą osią wzdłuż kierunku zbliżonego do kierunku północ-południe,
 - b) nakazuje się traktowanie wszystkich elewacji pawilonu parkowego jako eksponowanych, dla których nakazuje się stosowanie rozwiązań architektoniczno-plastycznych w szczególności

- polegających na użyciu odpornych na procesy starzenia się materiałów elewacyjnych w szczególności: betonu architektonicznego, blachy miedzianej, cynkowej, stalowej nierdzewnej lub typu corten, drewna niemalowanego, kamienia, tynków szlachetnych,
- c) nakazuje się realizację co najmniej 50 % powierzchni każdej elewacji jako szklanej, przy czym nakazuje się stosowanie na niej rozwiązań minimalizujących wpływ na śmiertelność zwierząt w szczególności takich jak: matowienie, znaczniki, stosowanie szyb z filtrami UV,
 - d) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów jasnych, achromatycznych, w przypadku pozostałych materiałów elewacyjnych należy je zastosować w kolorach dla nich naturalnych,
 - e) dopuszcza się odtworzenie w historycznej formie i gabarytach budynku tzw. Domku Rządcy, w powiązaniu funkcjonalno- przestrzennym z pawilonem parkowym;
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,01;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
 - 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9%;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem przepisów § 9 ust. 3;
 - 8) ustala się geometrię dachu: dach płaski o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dach spadzisty o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub dach krzywiznowy;
 - 9) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, rejon lokalizacji platformy pomostu, w obrębie którego:
 - a) nakazuje się realizację platformy pomostu z materiałów o wysokiej jakości, odpornych na procesy starzenia się w szczególności: drewna, kamienia, betonu architektonicznego,
 - b) nakazuje się kształtowanie płaszczyzny platformy pomostu w formie tarasów schodzących w kierunku zbiornika wodnego - Księżego Stawu,
 - c) dopuszcza się realizację platformy pomostu w powiązaniu funkcjonalno-przestrzennym z pawilonem parkowym;
 - 10) ustala się zgodnie z rysunkiem planu strefę rekreacji, w obrębie której:
 - a) dopuszcza się realizację terenowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności takich jak: place zabaw, place do gier terenowych typu „boule”, przy czym ich realizacja nie może kolidować z istniejącym wartościowym drzewostanem,
 - b) nakazuje się dobór indywidualnych, spójnych stylistycznie i materiałowo obiektów i urządzeń wymienionych w literze a, z wykorzystaniem naturalnych materiałów takich jak drewno w kolorze naturalnym, kamień naturalny,
 - c) nakazuje się stosowanie nawierzchni: trawiastych, mineralnych, żywiczno-mineralnych, piasku lub innych przepuszczalnych dla wody,
 - d) dopuszcza się zachowanie i zaadaptowanie w zagospodarowaniu strefy istniejących form terenowych związanych z dawnymi stawami rybnymi, w szczególności: przepławek, odłówków, obniżeń terenowych, zlokalizowanych w północnej części strefy,

- 11) ustala się realizację punktów widokowych z przedpołem ekspozycji, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami § 7 ust. 10 pkt 5;
- 12) ustala się rejon lokalizacji powiązania pieszego – ciągu widokowego oraz rejon lokalizacji powiązań pieszych, zgodnie z rysunkiem planu oraz następującymi zasadami:
 - a) przebieg powiązań należy kształtować w szczególności w oparciu o historyczny układ przestrzenny ogrodu „Gucin-Gaj” z uwzględnieniem ich kontynuacji i powiązań z układem poza obszarem planu, przy czym ich przebieg nie może kolidować z istniejącym wartościowym drzewostanem, w tym drzewami – pomnikami przyrody,
 - b) nakazuje się stosowanie nawierzchni mineralnych, żywiczno-mineralnych lub innych przepuszczalnych dla wody,
 - c) dopuszcza się realizację w formie drewnianego podestu, mostu lub grobli,
 - d) dopuszcza się realizację oświetlenia wzdłuż powiązań;
- 13) dopuszcza się realizację powiązań pieszych innych niż wyznaczone na rysunku planu zgodnie z przepisami ust.2 pkt 12;
- 14) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego;
- 15) ustala się zachowanie i wyeksponowanie głównego wejścia na teren od strony ul. Fosa - drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej, oraz realizację nowego od strony terenu 1.PP, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń: zgodnie z przepisami § 8 ust. 4;
- 17) ustala się minimalną powierzchnię działki: 69 000 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach strefy ochrony urbanistycznej WOCHK (KP-OCHKu) zgodnie z przepisami § 6 ust. 2;
- 2) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Szarpa Ursynowska” (KP-RPo) zgodnie z przepisami § 6 ust. 3;
- 3) dla pomników przyrody – drzew oraz murowanego podziemia wbudowanego w Skarpę Wiślaną będącego ostoją i miejscem zimowania nietoperzy: zgodnie z przepisami ogólnymi § 6 ust. 4;
- 4) dla drzew o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych: zgodnie z przepisami § 6 ust. 8;
- 5) dla strefy zieleni wysokiej: zgodnie z przepisami § 6 ust. 9;
- 6) dla wód powierzchniowych: zgodnie z przepisami § 6 ust. 12.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1383-A: zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
- 2) w granicach obszaru archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr C-52: zgodnie z przepisami § 7 ust. 4;
- 3) w granicach obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr URY 15017: zgodnie z przepisami § 7 ust. 5;

- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku wraz z otoczeniem (KZ-RZ/1): zgodnie z przepisami § 7 ust. 6;
- 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-A): zgodnie z przepisami § 7 ust. 10;
- 6) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków (KZ-E): zgodnie z przepisami § 7 ust. 11;
- 7) dla obiektów małej architektury: zgodnie z przepisami § 7 ust. 16.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej: zgodnie z przepisami § 12 ust. 2, 3;
- 2) w granicach strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej: zgodnie z przepisami § 12 ust. 2.
- 3) w granicach strefy ochronnej od cmentarza - 50 m: zgodnie z przepisami § 12 ust. 4;
- 4) w granicach strefy ochronnej od cmentarza - 150 m: zgodnie z przepisami § 12 ust. 4;
- 5) w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie: zgodnie z przepisami § 12 ust. 5.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę od ul. Fosa - drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) obsługę terenu od ul. Fosa - drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej, poprzez teren 1.PP,
 - b) obsługę techniczną w tym dojazd przeciwpożarowy do pawilonu parkowego od ul. Fosa - drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej, poprzez: powiązanie piesze i powiązanie piesze – ciąg widokowy;
- 3) ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) nie więcej niż 10 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - b) co najmniej 20 miejsc postojowych dla rowerów;
- 4) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, rejon lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w obrębie którego należy realizować ustalenia pkt 3.

7. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego: zgodnie z przepisami §4 ust. 3 pkt 1.

8. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: nie określa się.

§ 20. Dla terenu **4.WS** określa się:

1. Przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu, niezajętego przez wody powierzchniowe, wielowarstwową zielenią komponowaną, uwzględniając adaptację istniejącego drzewostanu oraz nowe nasadzenia drzew, krzewów lub zieleni niskiej, z uwzględnieniem przepisów § 6 oraz § 7;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) ustala się rejon lokalizacji powiązania pieszego, zgodnie z rysunkiem planu oraz następującymi zasadami:
 - a) przebieg powiązania należy kształtować z uwzględnieniem jego kontynuacji i powiązań z układem poza obszarem planu, przy czym jego przebieg nie może kolidować z istniejącym wartościowym drzewostanem, w tym drzewami – pomnikami przyrody,
 - b) nakazuje się stosowanie nawierzchni mineralnych, żywiczo-mineralnych lub innych przepuszczalnych dla wody,
 - c) dopuszcza się realizację w formie drewnianego podestu,
 - d) dopuszcza się realizację oświetlenia wzdłuż powiązania;
- 4) dopuszcza się realizację powiazań pieszych innych niż wyznaczone na rysunku planu zgodnie przepisami ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego;
- 6) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń: zgodnie z przepisami § 8 ust. 4;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki: 5 000 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się 15,0 m strefę ochronną dla drzew pomników przyrody zlokalizowanych na terenie 3.ZP;
- 2) dla drzew o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych: zgodnie z przepisami § 6 ust. 8;
- 3) dla wód powierzchniowych: zgodnie z przepisami § 6 ust. 12.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-A): zgodnie z przepisami § 7 ust. 10.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie: zgodnie z przepisami § 12 ust. 5.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę od ul. Fosa - drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej.

7. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego: zgodnie z przepisami § 4 ust. 3 pkt 2.

8. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: nie określa się.

§ 21. Dla terenu **5.ZP** określa się:

1. Przeznaczenie - teren zieleni urządzonej – park.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu wielowarstwową zielenią komponowaną, uwzględniając adaptację istniejącego drzewostanu oraz nowe nasadzenia drzew, krzewów lub zieleni niskiej;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) dopuszcza się realizację powiazań pieszych zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) przebieg powiazań należy kształtować z uwzględnieniem ich kontynuacji i powiazań z układem poza obszarem planu, przy czym ich przebieg nie może kolidować z istniejącym wartościowym drzewostanem,
 - b) nakazuje się stosowanie nawierzchni mineralnych, żywiczo-mineralnych lub innych przepuszczalnych dla wody,
 - c) dopuszcza się realizację w formie drewnianego podestu,
 - d) dopuszcza się realizację oświetlenia wzdłuż powiazań;
- 4) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego;
- 5) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń: zgodnie z przepisami § 8 ust. 4;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki: 250 m².

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-A): zgodnie z przepisami § 7 ust. 10.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie: zgodnie z przepisami § 12 ust. 5;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji transformatorowej w obecnej lokalizacji, przy czym dopuszcza się jej przebudowę lub wymianę na podziemną.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę od ul. Fosa - drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej.

6. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego: zgodnie z przepisami §4 ust. 3 pkt 3.

7. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: nie określa się.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

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

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

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady

Miasta Stołecznego Warszawy