

UCHWAŁA NR XCIII/3099/2024
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 11 stycznia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyskarpowych w
rejonie ul. Merliniego część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) 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 LXXXIV/2861/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyskarpowych w rejonie ul. Merliniego oraz uchwałą Nr LX/1831/2009 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyskarpowych w rejonie ul. Merliniego, 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⁾), uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

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 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696, poz. 1815; z 2020 r. 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; z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747; z 2023 r. poz. 553, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029.

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 dnia 26.08.2021 r.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przyskarpowych w rejonie ul. Merliniego część II, zwany dalej planem, obejmujący obszar położony w dzielnicy Mokotów, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: południowa granica terenów domu parafialnego i Młodzieżowego Domu Kultury, korona skarpy oraz część północnego ogrodzenia terenów KS „Warszawianka” i jego przedłużenie od korony skarpy do ul. Piaseczyńskiej;
- 2) od wschodu: północno-zachodnia linia rozgraniczająca ul. Piaseczyńskiej i jej przedłużenie do północnej granicy działki ew. nr 4/3 z obrębu 0210;
- 3) od południa: północna linia rozgraniczająca ul. Bielawskiej i północna granica działki ew. nr 4/3 z obrębu 0210;
- 4) od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Merliniego, północna linia rozgraniczająca ul. Okolskiej, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Puławskiej od ul. Okolskiej do południowej granicy terenów domu parafialnego i Młodzieżowego Domu Kultury.

2. Granice obszaru objętego planem, 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 niniejszej 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.

4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz 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 służące naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 13) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

5. W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

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

- 1) dachu krzywiznowym – należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe mają kształt krzywoliniowy i nie stanowią powierzchni płaskich;
- 2) historycznych: układzie, materiałach, detalu, kolorystyce, bramie wejściowej, przejściu bramowym przez budynek oraz innych elementach obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć oryginalne: układ, materiały, detal, kolorystykę, bramę wejściową, przejście bramowe przez budynek oraz inne elementy obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu, zachowane w miejscu lub możliwe do ustalenia na podstawie archiwalnej dokumentacji technicznej lub innych źródeł historycznych;
- 3) materiałach naturalnych – należy przez to rozumieć: kamień naturalny, drewno, klinkierową cegłę brukową, naturalne nawierzchnie mineralne lub roślinność;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie maksymalnego zasięgu sytuowania ścian zewnętrznych budynków, z uwzględnieniem § 9 ust. 2, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: balkony, elementy termomodernizacji, windy, schody, podesty, daszki, pochylnie, przy jednoczesnym zakazie realizacji ww. wysunięcia poza linie rozgraniczające terenu, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla stadionu – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, wyłącznie w którym możliwa jest budowa budowli sportowych – stadionów, z uwzględnieniem § 9 ust. 3;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie ścian zewnętrznych budynków, z uwzględnieniem § 9 ust. 2, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: balkony, elementy termomodernizacji, windy, schody, podesty, daszki, pochylnie, przy jednoczesnym zakazie realizacji ww. wysunięcia poza linie rozgraniczające terenu, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie

danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu jest przeważający tzn. stanowi nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na terenie, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie, możliwe do zrealizowania przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, których udział w zagospodarowaniu terenu stanowi nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na terenie, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 10) rzędzie drzew – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew w układzie liniowym;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną na terenie, w budynkach wolnostojących lub w 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;
- 12) usługach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną na terenie, w budowlach, w budynkach wolnostojących lub w lokalach użytkowych, służącą realizacji potrzeb ludności z zakresu uprawiania sportów kwalifikowanych i amatorskich oraz z zakresu aktywnego wypoczynku; obiektami usług sportu i rekreacji mogą być np.: stadiony, sale gimnastyczne, hale sportowe, boiska, korty tenisowe, baseny, siłownie, skateparki, siłownie plenerowe, place zabaw, trasy biegowe lub spacerowe;
- 13) 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;
- 14) zieleni komponowanej – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne, w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym dostosowanym do uwarunkowań siedliskowych i przestrzennych, w sposób zgodny z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, tak aby stanowiły element przyrodniczy i dekoracyjny zagospodarowania przestrzeni.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów składające się z symbolu cyfrowego określającego kolejny numer oraz symbolu literowego przeznaczenia terenu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla stadionu;
- 7) rejony lokalizacji akcentów przestrzennych – żelbetowych tablic wyników;

- 8) rejon lokalizacji akcentu przestrzennego – pomnika;
- 9) punkty widokowe z kierunkowymi otwarciami widokowymi;
- 10) rejon lokalizacji platformy widokowej;
- 11) główne powiązania spacerowe „Aleja Na Skarpie” i „Aleja Pod Skarpą”;
- 12) główne powiązania piesze;
- 13) bramy wejściowe;
- 14) przejście bramowe przez budynek;
- 15) drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- 16) rejony lokalizacji rzędów drzew;
- 17) grupy drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- 18) strefy zieleni;
- 19) rejon lokalizacji historycznego zbiornika lub innych urządzeń wodnych;
- 20) granice Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza;
- 21) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną w planie;
- 22) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ;
- 23) granice strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K;
- 24) granice strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 25) granice strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 26) wymiary w metrach.

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

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

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym, przy czym każdy z terenów został dodatkowo oznaczony numerem od 1 do 21:

- 1) MW/MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) MW(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) UT – teren usług turystyki – hotel;
- 4) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 5) US(U) – tereny usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług;
- 6) ZPp – tereny zieleni urządzonej – parki publiczne;
- 7) WR – tereny rowów odwadniających – infrastruktura związana z odprowadzaniem wód opadowych lub roztopowych;
- 8) KPP – teren placu publicznego;
- 9) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 10) KS – teren parkingu;
- 11) KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 12) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem:

- 1) 1.KD-L, 2.KD-D jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg;
- 2) 7.KPJ, 13.KPJ, 19.KPJ jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę;
- 3) 9.KPP jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe place, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę;
- 4) 4.US, 6.US, 8.US(U), 10.US, 11.US(U), 14.US, 18.US(U) jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem publicznych obiektów sportowych;
- 5) 1.ZPp, 16.ZPp, 17.ZPp jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę;
- 6) 20.WR, 21.WR jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową oraz utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów.

4. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonymi w planie, na terenach innych niż wymienione w ust. 3 z zastrzeżeniem § 10 ust. 4.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej – ustala się zachowanie i rozwój funkcji sportowej i rekreacyjnej na obszarze objętym planem, w szczególności poprzez:

- 1) przywrócenie i zachowanie istotnych elementów założenia urbanistyczno-architektonicznego Klubu Sportowego Warszawianka;
- 2) zachowanie i realizację nowej zabudowy o funkcji sportowej na terenach 4.US, 6.US, 8.US(U), 11.US(U), 14.US i 18.US(U);
- 3) zagospodarowanie i urządzenie terenów zieleni urządzonej – parków publicznych: 1.ZPp, 16.ZPp i 17.ZPp jako przestrzeni publicznych, zgodnie z § 8 ust. 2;
- 4) wyznaczenie terenów służących organizacji imprez masowych, zgodnie z § 17 ust. 2.

2. W zakresie kompozycji przestrzennej:

- 1) ustala się główne powiązania spacerowe „Aleję Na Skarpie” i „Aleję Pod Skarpą”, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiące kontynuację historycznych połączeń powiązań pieszych wzdłuż Skarpy Warszawskiej, dla których:
 - a) ustala się szerokość nie mniejszą niż 3 m,
 - b) ustala się realizację oświetlenia wzdłuż powiązania o spójnej formie i detalu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3,
 - c) ustala się realizację nawierzchni dla pieszych z materiałów umożliwiających infiltrację wód

- opadowych lub roztopowych do ziemi z wyjątkiem terenów 13.KPJ i 19.KPJ,
- d) ustala się stosowanie spójnych wzorów, materiałów, rysunku i kolorystyki nawierzchni powiązania,
- e) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń przegradzających powiązania;
- 2) ustala się główne powiązania piesze, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
- a) ustala się szerokość nie mniejszą niż 2 m,
- b) ustala się stosowanie nawierzchni spełniającej wymogi dostępności i bezpieczeństwa, tj. równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej,
- c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń przegradzających powiązanie;
- 3) ustala się punkty widokowe z kierunkowymi otwarciami widokowymi, zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się ukształtowanie widoku w kierunku podskarpia;
- 4) dopuszcza się realizację dodatkowych względem ustalonych w pkt 1 i 2 powiązań pieszych i spacerowych, w szczególności ścieżek rekreacyjnych.

3. W zakresie sytuowania ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń:
- a) na terenach: 2.MW/MN/U, 3.UT i 15.MW(U),
- b) wokół placów zabaw dla dzieci,
- c) wokół boisk sportowych, w tym kortów tenisowych;
- 2) dla ogrodzeń, o których mowa w pkt 1, z zastrzeżeniem § 10 ust. 4, ustala się kształtowanie ogrodzeń:
- a) jako ażurowych o powierzchni prześwitów stanowiących nie mniej niż 70 % powierzchni każdego odcinka ogrodzenia,
- b) o słupkach lub cokołach murowanych lub tynkowanych w kolorze elewacji budynków, lub wykonanych z kamienia bądź drewna w kolorach dla nich naturalnych,
- c) o przęsłach wykonanych z drewna lub metalu, z wyłączeniem blach falistych i trapezowych, poliwęglanu, ostro zakończonych elementów szklanych bądź ceramicznych,
- d) o maksymalnej wysokości ogrodzenia:
- 5,0 m od poziomu terenu dla boisk sportowych, w tym kortów tenisowych,
 - 1,8 m od poziomu terenu dla pozostałych ogrodzeń,
- e) o maksymalnej wysokości cokołu – 0,25 m od poziomu terenu,
- f) z zastosowaniem prześwitów umożliwiających migrację małych zwierząt;
- 3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację ogrodzeń tymczasowych sezonowych ogródków w sąsiedztwie obiektów i lokali gastronomicznych, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 0,8 m;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń zgodnie z historycznym założeniem urbanistyczno-architektonicznym Klubu Sportowego Warszawianka;
- 5) dla ogrodzeń realizowanych od strony dróg publicznych ustala się ich lokalizację w liniach rozgraniczających, przy czym:
- a) dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych lub furtek,

b) dopuszcza się ich miejscowe wycofanie do linii elewacji budynków, w parterach których lokalizowane są lokale usługowe;

4. W zakresie umieszczania nośników reklamowych – zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem:

- 1) tablic reklamowych umieszczanych na rusztowaniu elewacyjnym, wyłącznie podczas trwania robót dotyczących danej elewacji, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanych tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia, przy czym:
 - a) powierzchnia reklamy lub szyldu nie może przekroczyć 30% powierzchni przesłanianej ściany,
 - b) tablica reklamowa na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy nie może wystawać poza obrys tego rusztowania, ogrodzenia lub wyposażenia;
- 2) szyldów na budynkach, przy czym:
 - a) zakazuje się umieszczania szyldów na elewacjach powyżej kondygnacji parteru, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) zakazuje się stosowania w kondygnacji parteru szyldów o powierzchni przekraczającej 1,0 m²,
 - c) zakazuje się umieszczania szyldów przesłaniających okna,
 - d) zakazuje się umieszczania szyldów, których płaszczyzna ekspozycyjna zorientowana byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany,
 - e) nakazuje się, aby szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie miały, w zależności od układu, jednolitą wysokość lub szerokość;
- 3) szyldów ażurowych, będących urządzeniami reklamowymi składającymi się z pozbawionych tła elementów takich jak napis, symbol lub kompozycja graficzna, umieszczonych na budynkach, zlokalizowanych w terenach 8.US(U) i 11.US(U), przy czym:
 - a) dopuszcza się umieszczanie nie więcej niż jednego szyldu ażurowego na każdej z elewacji budynku,
 - b) zakazuje się umieszczania szyldów wystających ponad maksymalną wysokość zabudowy ustaloną w przepisach szczegółowych,
 - c) dopuszcza się powierzchnię szyldu ażurowego nie większą niż 1,5 m²;
- 4) szyldów na ogrodzeniach, przy czym:
 - a) dopuszcza się umieszczanie wyłącznie jednego szyldu dla jednego podmiotu prowadzącego działalność na nieruchomości,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie w strefie wejści i wjazdów na działkę, przy czym szerokość strefy nie może wynosić więcej niż 2,5 m w każdą stronę od furtki lub bramy,
 - c) dopuszcza się maksymalną powierzchnię szyldów w jednej strefie nie większą niż 1,0 m²,
 - d) zakazuje się umieszczania szyldów na bramach wejściowych, o których mowa w § 30 ust. 2 pkt 6 i § 31 ust. 2 pkt 10 oraz przejściu bramowym przez budynek, o którym mowa w § 21 ust. 5 pkt 1 lit. c,
 - e) zakazuje się umieszczania szyldów wystających ponad ogrodzenie;

- 5) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych związanych z organizacją imprez masowych, lokalizowanych wyłącznie na czas trwania tych imprez, na terenach, o których mowa w § 17 ust. 2.

5. W zakresie zasad umieszczania obiektów małej architektury:

- 1) dopuszcza się na całym obszarze objętym planem sytuowanie obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów szczegółowych dla terenów: 1.ZPp, 7.KPJ, 9.KPP, 10.US, 13.KPJ, 17.ZPp oraz 19.KPJ;
- 2) ustala się wysokość obiektów małej architektury wynoszącą nie więcej niż 5 m od poziomu terenu;
- 3) dla obiektów małej architektury lokalizowanych w przestrzeniach publicznych nakazuje się zastosowanie spójnej formy estetycznej w obrębie danego terenu oraz materiałów o długotrwałej odporności na proces starzenia, w szczególności metalu i drewna, z uwzględnieniem § 7 ust. 3, przy czym w przypadku malowania metalowych widocznych części ww. obiektów:
 - a) nakazuje się kolory achromatyczne o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50 %,
 - b) dopuszcza się kolory chromatyczne wyłącznie w formie akcentowania;
- 4) ustala się, że obiekty małej architektury należy lokalizować w taki sposób, aby nie kolidowały z elementami infrastruktury komunikacyjnej, w szczególności przemieszczaniem się osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) dla przestrzeni publicznych zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 1;
- 2) dla budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie kolorystyki budynków – na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego:

- 1) ustala się stosowanie kolorów o odcieniach posiadających do 20 % domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20 % chromatyczności barwy;
- 2) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów, np. na potrzeby realizacji murali, wyłącznie na fragmentach ścian nieprzekraczających 10 % powierzchni wszystkich elewacji budynku;
- 3) dopuszcza się realizację elewacji w formie ogrodów wertykalnych;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą:
 - a) obiektu wraz z otoczeniem wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 7 ust. 1,
 - b) obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków objętego ochroną w planie, o którym mowa w § 7 ust. 2;

8. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania wolnostojących garaży nadziemnych i wolnostojących obiektów gospodarczych, z wyjątkiem terenu 5.KS i z wyłączeniem zadaszonych osłon lub pomieszczeń, które są przeznaczone na śmietniki i wiaty rowerowe.

9. W przypadku instalowania na dachach budynków wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, stacji bazowych telefonii komórkowej, 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. Na terenach ZPp ustala się ochronę przed zanieczyszczeniem świetlnym poprzez stosowanie rozwiązań, które nie powodują nadmiernej emisji światła i nie są uciążliwe dla ludzi i zwierząt, w tym: konstrukcji opraw świetlnych, systemów regulujących moc oświetlenia i sposobu rozmieszczenia oświetlenia.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP - WOCHK, w którym obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wskazuje się na rysunku planu pomniki przyrody – głazy narzutowe, zlokalizowane na terenie 1.ZPp, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 3) wskazuje się na rysunku planu granice użytków ekologicznych:
 - a) fragment Skarpy Warszawskiej im. Janusza Kusocińskiego, zlokalizowany na terenie 1.ZPp,
 - b) fragment Skarpy Warszawskiej im. Czesława Łaszka, zlokalizowany na terenie 16.ZPp, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 4) ustala się, iż cały obszar objęty niniejszym planem, z wyjątkiem terenów: 2.MW/MN/U, 12.MW(U), 15.MW(U) i fragmentu terenu 13.KPJ, znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:
 - a) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna,
 - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, z wyjątkiem prac związanych z:
 - zabezpieczeniem przeciwośuwiskowym,
 - utrzymaniem, budową i odbudową skarpy,
 - utrzymaniem, budową, odbudową i bieżącą konserwacją obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie,
 - utrzymaniem lub pracami budowlanymi przy urządzeniach wodnych oraz przedsięwzięciach infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców miasta,
 - c) dla nowej zabudowy ustala się konieczność jej lokalizacji w sposób ułatwiający wymianę powietrza, w szczególności poprzez sytuowanie budynków dłuższą elewacją wzdłuż kierunku północ-południe, przy czym ustalenie to nie dotyczy zabudowy na terenie 5.KS oraz w południowej części terenu 4.US,
 - d) zakazuje się wliczania do udziału powierzchni biologicznie czynnej powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki;

2. W zakresie kształtowania zieleni i krajobrazu:

- 1) ustala się drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, zgodnie z rysunkiem

planu, dla których nakazuje się ochronę, w tym:

- a) zakazuje się utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzew, tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego,
 - b) zakazuje się prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 3 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy;
- 2) ustala się rejony lokalizacji rzędów drzew, zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się ochronę, nasadzenie lub uzupełnienie drzew, przy czym:
- a) nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. b oraz przepisów szczegółowych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach, niż określone w lit. a – w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd,
 - c) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;
- 3) ustala się grupy drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
- a) nakazuje się ochronę istniejących drzew w ramach grupy drzew z dopuszczeniem uzupełnień, nasadzeń oraz wymiany i przesadzeń pojedynczych drzew,
 - b) nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych oraz gatunków występujących w uzupełnianej grupie drzew,
 - c) ustala się kształtowanie kompozycji drzew w taki sposób, aby w ramach terenu drzewa tworzyły oprawę wnętrza krajobrazowych,
 - d) ustala się kształtowanie ich obrzeży jako swobodnych ścian zieleni wygradzających optycznie przestrzeń,
 - e) dopuszcza się lokalizację elementów takich jak: łąka, polana, ścieżki piesze z wykorzystaniem nawierzchni naturalnych, w szczególności: piasku, ziemi, trawy;
- 4) ustala się strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których:
- a) nakazuje się ich zagospodarowanie zielenią komponowaną, przy czym na terenach: 4.US i 14.US ustala się zagospodarowanie zielenią komponowaną zgodną z historyczną kompozycją,
 - b) nakazuje się uwzględnienie drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, grup drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz rzędów drzew, zgodnie z rysunkiem planu, w sposobie zagospodarowania strefy,
 - c) dopuszcza się maksymalny udział 20% powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni strefy, z wyjątkiem terenów: 8.US(U) i 11.US(U), na których maksymalny

udział powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni strefy nie może wynosić więcej niż 10%, przy czym jako powierzchnię utwardzoną należy rozumieć powierzchnię niezapewniającą naturalnej wegetacji roślin, niepozwalającą na infiltrację wód opadowych lub roztopowych do ziemi, w szczególności zajęłą przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności nawierzchnie: dojeżdż, chodników, placów, tarasów, schodów, dojazdów, miejsc do parkowania,

d) dopuszcza się przywrócenie placów zabaw w historycznej formie;

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

- 1) ustala się, że elementami systemu odprowadzania wód opadowych lub roztopowych dla terenów: 1.ZPp, 6.US, 14.US, 16.ZPp, 17.ZPp są: tereny oznaczone symbolem WR wraz ze wskazanym kierunkiem spływu wód oraz rejon lokalizacji historycznego zbiornika lub innych urządzeń wodnych;
- 2) ustala się dla terenów: 1.ZPp, 16.ZPp, 17.ZPp oraz w granicach stref zieleni stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym takich jak np.: nawierzchnie przepuszczalne na powiązaniach pieszych, ogrody deszczowe, niecki bioretencyjne, komory drenażowe, skrzynki korzeniowe, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4;
- 3) dopuszcza się na obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu.

4. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW(U) oraz UT jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MW/MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami ZPp jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dla budowy lub przebudowy dróg nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu.

5. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym przedsięwzięć infrastrukturalnych służących poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców, urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej oraz przedsięwzięć dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Wskazuje się na rysunku planu obiekt wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1210 decyzją z dnia 04.06.2013 r., podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych: Willa "Pod Skarabeuszami", który zlokalizowany jest na terenie 2.MW/MN/U przy ul. Puławskiej 101, natomiast jego otoczenie zlokalizowane jest na terenach 1.ZPp, 2.MW/MN/U oraz 1.KD-L.

2. Ustala się ochronę obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków – SKS Warszawianka – pawilon sportowy (ID GEZ MOK34182) ul. Merliniego 2, zlokalizowanego na terenie 4.US, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną w planie.

3. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ (ID GEZ MOK34770) zgodnie z rysunkiem planu, w której:

- 1) nakazuje się zachowanie i przywrócenie historycznego układu przestrzennego zespołu SKS Warszawianka poprzez:
 - a) zachowanie i rozwój funkcji usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej – parków publicznych wraz z układem powiązań pieszych i ciągów pieszo-jezdnymi,
 - b) zachowanie i przywrócenie historycznej rzeźby terenu, w tym tarasowej kompozycji przestrzennej,
 - c) wprowadzenie zieleni zgodnie z historycznymi materiałami źródłowymi, z uwzględnieniem pokrycia terenu zielenią trawiastą i zadarniającą, podkreślającego formy rzeźby terenu, m.in. rzeźby stadionu sportowego na terenie 14.US, stadionu tenisowego kortu centralnego na terenie 4.US, formy przestrzennej na terenie 10.US oraz wzgórz na terenach 1.ZPp i 16.ZPp z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3,
 - d) ukształtowanie parku z uwzględnieniem punktów widokowych z kierunkowymi otwarciami widokowymi, zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 3,
 - e) przywrócenie historycznego układu wodnego wraz z systemem kanałów i betonowych ażurowych murów oporowych, a także rowów odwadniających na terenach 20.WR i 21.WR oraz historycznego zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie 17.ZPp;
- 2) nakazuje się ochronę rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych poprzez:
 - a) zachowanie budynku pawilonu sportowego oraz stadionu tenisowego kortu centralnego zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi dla terenu 4.US,
 - b) przywrócenie stadionu sportowego wraz z trybunami w historycznym obrysie zgodnie z liniami zabudowy dla stadionu ustalonymi dla terenu 14.US,
 - c) realizację spójnych w granicach całej strefy: obiektów małej architektury, nawierzchni oraz zieleni niskiej tak, aby podkreślały istotne elementy zagospodarowania terenów takie jak główne powiązania piesze oraz punkty widokowe z kierunkowymi otwarciami widokowymi,
 - d) realizację oświetlenia o formie i materiałach nawiązujących do historycznych,
 - e) zachowanie i przywrócenie betonowych ażurowych murów oporowych,
 - f) zachowanie powiązania terenów 7.KPJ i 10.US z terenem 13.KPJ w formie schodów, wind terenowych lub pochylni,

- g) dla trybun i obiektów małej architektury stosowanie betonu jako głównego materiału;
- 3) dopuszcza się przywrócenie historycznych elementów, takich jak: murki, balustrady i donice.
4. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
- 1) ustala się ochronę rozplanowania kompleksu sportowo-rekreacyjnego SKS Warszawianka i zieleni urządzonej wzdłuż Skarpy Warszawskiej;
 - 2) nakazuje się zachowanie istniejących i wytworzenie nowych powiązań pieszych, w tym głównych powiązań spacerowych „Alei Na Skarpie” i „Alei Pod Skarpą”, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznym na obszarze objętym planem są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1.KD-L i 2.KD-D;
- 2) teren placu publicznego, oznaczony symbolem 9.KPP;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 10.US;
- 4) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: 7.KPJ, 13.KPJ i 19.KPJ;
- 5) tereny zieleni urządzonej – parki publiczne, oznaczone symbolami: 1.ZPp, 16.ZPp i 17.ZPp.

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

- 1) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 na powierzchniach służących do ruchu pieszego, nakazuje się stosowanie nawierzchni z materiałów o wysokim standardzie jakościowym, czyli o długotrwałej odporności na proces starzenia, odpornych na uszkodzenia lub zniszczenie na skutek działania czynników mechanicznych i atmosferycznych, układanych w sposób podkreślający eksponowany charakter przestrzeni;
- 3) dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 5 na powierzchniach służących do ruchu pieszego, nakazuje się stosowanie nawierzchni z materiałów naturalnych, w szczególności: piasku, żwiru, trawy oraz materiałów mineralnych i mineralno-żywiczych.

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

- 1) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, przy czym wskaźnik ten dotyczy kondygnacji nadziemnych;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy w metrach;
- 5) linie zabudowy obowiązujące, nieprzekraczalne, nieprzekraczalne dla stadionu;
- 6) geometrię dachu;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów.

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

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane i nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja budynków nie może być sprzeczna z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

3. Ustala się lokalizację budowli sportowych – stadionów, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla stadionu, przy czym:

- 1) nowe budowle oraz budowle rozbudowywane i nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budowli, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu;
- 3) linie zabudowy dotyczą elementów stadionu typu trybuny, boiska, korty, bieżnie, betonowe ażurowe mury oporowe związane z obiektami sportowymi, lokale realizowane w ramach trybun;
- 4) linie zabudowy nie dotyczą oświetlenia i żelbetowych tablic wyników.

4. W przypadku istniejącej zabudowy, zlokalizowanej niezgodnie z liniami zabudowy i z ustaleniami planu, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do remontu i bieżącej konserwacji.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. Wskazuje się na rysunku planu obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, określony na podstawie rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, w ramach którego obowiązują przepisy odrębne i ustalenia jak dla stref ochrony bezpośredniej i pośredniej stoku Skarpy Warszawskiej, zgodnie z ust. 3 i 4.

2. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu:

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

3. W obrębie stref bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązują przepisy odrębne z zakresu występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych i zaliczania obiektów do odpowiedniej kategorii geotechnicznej oraz:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających stabilność zboczy;

- 2) zakazuje się odprowadzania na zbocza Skarpy wód opadowych i roztopowych ujętych w system kanalizacyjny oraz w sposób zorganizowany do ziemi;
 - 3) nakazuje się ochronę i uzupełnianie roślinności ograniczającej erozję zbocza oraz utrzymującej jego stabilność, takich jak: krzewy i drzewa o mocnym systemie korzeniowym, powierzchnie trawiaste, w tym w granicach użytków ekologicznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. W obrębie strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązują ustalenia ust. 3 oraz:
- 1) zakazuje się groduzenia 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.

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

1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 260 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 60° do 120°.
2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 1, wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na obszarze objętym planem 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 – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Chopina w Warszawie, w których obowiązuje ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla obiektów budowlanych obowiązują maksymalne wysokości zabudowy ustalone w przepisach szczegółowych.

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

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - 1) ustala się, że elementami układu dróg publicznych w obszarze objętym planem są tereny dróg:
 - a) 1.KD-L – klasy lokalnej,
 - b) 2.KD-D – klasy dojazdowej;
 - 2) droga 1.KD-L oraz drogi poza obszarem objętym planem: ul. Okolska – Merliniego, ul. Bielawska i ul. Piaseczyńska zapewniają powiązania obszaru z zewnętrznym układem

drogowym, którego elementami są ul. Puławska i projektowana ul. Nowo – Raclawicka (drogi klasy głównej), będące elementami podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta.

2. W zakresie komunikacji rowerowej:

- 1) dopuszcza się możliwość prowadzenia komunikacji rowerowej na całym obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów na całym obszarze objętym planem.

3. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację miejsc do parkowania dla inwestycji nowo realizowanych, rozbudowywanych lub nadbudowywanych, w liczbie wynikającej z przepisów szczegółowych, przy czym miejsca do parkowania nakazuje się realizować na działce, na której lokalizowana jest inwestycja, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych w przepisach szczegółowych;
- 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

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

1. W zakresie ogólnych zasad 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 wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów: 1.KD-L, 2.KD-D, 1.ZPp, 4.US, 6.US, 7.KPJ, 8.US(U), 9.KPP, 10.US, 11.US(U), 13.KPJ, 14.US, 16.ZPp, 17.ZPp, 18.US(U), 19.KPJ, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z pkt 2;
- 4) w przypadku braku możliwości lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 2) ustala się minimalne parametry sieci wodociągowych – DN 80;
- 3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

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

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg publicznych do rowów odwadniających lub kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni parkingów, w przypadku samochodów osobowych powyżej 10 miejsc parkingowych, a w przypadku innych samochodów powyżej 4 miejsc parkingowych do rowów odwadniających lub do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi w granicach działki z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 1, przy czym odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych lub roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, dołach chłonnych a także innych urządzeniach retencyjnych, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki;
- 5) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych lub roztopowych w sposób określony w punktach 3 i 4 dopuszcza się ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe – DN 200;
- 7) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne;
- 8) ustala się zasady lokalizacji rozwiązań sprzyjających infiltracji lub retencji wód opadowych zgodnie z § 6 ust. 3.

5. 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 i trigeneracyjnych.

6. 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, trigeneracyjne lub odnawialne źródła energii wykorzystujące wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 4) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 5) ustala się budowę nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych.

7. 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 wykorzystujące wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw, muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi, z zastrzeżeniem § 5 ust. 9;
- 4) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. 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 o nieznacznym oddziaływaniu;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.

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

§ 15. 1. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy.

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

- 1) sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą sezonowych wystaw, pokazów, występów artystycznych;
- 3) obiektów i urządzeń służących organizacji imprez masowych, na terenach o których mowa w §

- 17 ust. 2, przy czym ich lokalizowanie możliwe jest wyłącznie w czasie organizacji tych imprez;
- 4) tymczasowych niekubaturowych urządzeń sportowych lub rekreacyjnych;
- 5) sezonowej pneumatycznej powłoki zadaszającej:
- a) w północnej części terenu 4.US, pomiędzy północną linią rozgraniczającą tego terenu a północną nieprzekraczalną linią zabudowy dla stadionu ustaloną na tym terenie,
 - b) w północnej części terenu 6.US, pomiędzy południową linią rozgraniczającą terenu 5.KS a głównym powiązaniem pieszym ustalonym na terenie 6.US.

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30 %, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego, określonych w § 4 ust. 3, dla których nie ustala się tej stawki.

§ 17. Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

1. Ustala się, że terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi są tereny: 1.ZPp, 4.US, 6.US, 8.US(U), 10.US, 11.US(U), 14.US, 16.ZPp, 17.ZPp, 18.US(U) oraz że ich granice wyznaczone są przez linie rozgraniczające tych terenów, a zasady zagospodarowania dla nich określono w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się, że terenami służącymi organizacji imprez masowych są tereny: 4.US, 5.KS, 6.US, 7.KPJ, 8.US(U), 9.KPP, 10.US, 11.US(U), 13.KPJ, 14.US, 18.US(U) i 19.KPJ oraz, że ich granice wyznaczone są przez linie rozgraniczające tych terenów, przy czym obowiązują dla nich przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa imprez masowych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 18. Dla terenu 1.ZPp ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona – park publiczny.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
 - 2) ustala się zagospodarowanie zielenią niską, średnią oraz wysoką z zastrzeżeniem pkt 10, ust. 4 pkt 3, 5 i 6;
 - 3) dla obiektów małej architektury takich jak niekubaturowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, w szczególności: place zabaw lub siłownie terenowe, dopuszcza się wykorzystanie naturalnych elementów zagospodarowania takich jak: roślinność, pnie drzew, ukształtowanie terenu, elementy wodne;
 - 4) ustala się realizację obiektów małej architektury, oświetlenia, nawierzchni oraz zieleni z uwzględnieniem elementów zagospodarowania takich jak: akcent przestrzenny – pomnik, punkty widokowe z kierunkowymi otwarciami widokowymi oraz pomnik przyrody;

- 5) ustala się rejon lokalizacji akcentu przestrzennego – żelbetowej tablicy wyników, zgodnie z rysunkiem planu, dla której nakazuje się jej przywrócenie w miejscu pierwotnej lokalizacji i wyeksponowanie w przestrzeni parku;
- 6) ustala się rejon lokalizacji akcentu przestrzennego – pomnika zgodnie z rysunkiem planu, dla którego ustala się wyeksponowanie w przestrzeni parku;
- 7) dla głównego powiązania spacerowego „Aleja Na Skarpie” obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 1;
- 8) dla głównego powiązania pieszego obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 2;
- 9) dla punktów widokowych z kierunkowymi otwarciami widokowymi obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 3;
- 10) dopuszcza się realizację zbiorników i urządzeń wodnych z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4;
- 11) zakazuje się lokalizacji naziemnych i podziemnych miejsc do parkowania.
 3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 5.
 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP- WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) wskazuje się na rysunku planu pomniki przyrody – głazy narzutowe, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 2;
 - 3) wskazuje się na rysunku planu granice użytku ekologicznego – fragment Skarpy Warszawskiej im. Janusza Kusocińskiego, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. a;
 - 4) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
 - 5) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
 - 6) dla grup drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3;
 - 7) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2;
 - 8) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 3.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu otoczenie Willi „Pod Skarabeuszami” wpisane do rejestru zabytków, o którym mowa w § 7 ust. 1;
 - 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;
 - 3) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.
6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.
7. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, o którym mowa w § 10 ust. 1;
 - 2) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4;
 - 3) dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę terenu od ul. Okolskiej lub ul. Puławskiej – dróg poza obszarem objętym planem.

§ 19. Dla terenu 2.MW/MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy: związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług związanych z całodobowym pobytem ludzi z zakresu opieki społecznej lub ochrony zdrowia.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1:

- 1) nakazuje się ochronę istniejącego obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 7 ust. 1;
- 2) parametry zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zgodnie ze stanem istniejącym:
 - a) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,7,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - c) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach – 90%,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 14 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - e) ustala się obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP - WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu obiekt wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków – Willa "Pod Skarabeuszami", o którym mowa w § 7 ust. 1;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od ul. Puławskiej – drogi poza obszarem objętym planem lub od ul. Okolskiej – drogi poza obszarem objętym planem poprzez teren 1.ZPp;
- 2) w zakresie parkowania:
 - a) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych dla samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie, a dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² – nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania,

- dla usług – nie mniej niż 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych dla rowerów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - dla usług – nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) obowiązuje § 13 ust. 3.

§ 20. Dla terenu 3.UT ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi turystyki – hotel.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;
 - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach – 54%;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 11 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP - WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
 - 3) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
 - 4) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;
 - 5) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2;
 - 6) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.
5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych – dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jezdnego 7.KPJ lub od ul. Okolskiej – drogi poza obszarem objętym planem;
 - 2) w zakresie parkowania:
 - a) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:
 - dla samochodów osobowych – nie mniej niż 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- dla rowerów – nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) obowiązuje § 13 ust. 3.

§ 21. Dla terenu 4.US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1;
 - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach – 30%, przy czym:
 - a) dla budynków – 3,5%,
 - b) dla stadionu – 26,5%;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 11 m, przy czym maksymalną wysokość masztów oświetleniowych – 20 m, z zastrzeżeniem ust. 5;
 - 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla stadionu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 4.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP - WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
 - 3) dla stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;
 - 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu § 6 ust. 3 pkt 2.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ustala się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną w planie – SKS Warszawianka – pawilon sportowy (ID GEZ MOK34182) ul. Merliniego 2, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:
 - a) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej historycznej formy budynku z lat 50-60. XX w., tj.: bryły, kompozycji i geometrii dachu, z zastrzeżeniem lit. f,
 - b) ustala się zachowanie istniejących historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki,
 - c) ustala się przywrócenie niezachowanego historycznego przejścia bramowego przez budynek zgodnie z rysunkiem planu i jego wyeksponowanie,
 - d) dopuszcza się przywrócenie niezachowanych historycznych podziałów i sposobów

wykończenia elewacji wykonanych z szarej cegły oraz elementów wymienionych w lit. b,
e) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji,
f) dopuszcza się zachowanie części dobudowanych w latach 2000. od strony elewacji północnej, wschodniej i zachodniej lub przywrócenie niezachowanej historycznej formy budynku z lat 50-60. XX w.;

2) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;

3) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.
6. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4;

2) dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jezdnego 7.KPJ lub od ciągu pieszo-jezdnego 13.KPJ;

2) w zakresie parkowania:

a) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:

- dla samochodów osobowych – nie mniej niż 15 miejsc na teren,
- dla rowerów – nie mniej niż 25 miejsc na teren,

b) obowiązuje § 13 ust. 3;

3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie 5.KS.

8. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 22. Dla terenu 5.KS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – parking.

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

1) ustala się realizację parkingu w formie parkingu naziemnego lub wielopoziomowego;

2) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach – 45%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 8 m;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP- WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;

2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;

- 3) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.
5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych – dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 2.KD-D;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 3 pkt 3;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla terenu 4.US, 6.US i 14.US.
7. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 23. Dla terenu 6.US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,06;
 - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%, zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach – 3%;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, przy czym maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej z zakresu masztów oświetleniowych – 20 m;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12° z dopuszczeniem zachowania dla istniejących budynków spadków połaci dachowych zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 7) dla głównego powiązania spacerowego „Aleja Pod Skarpą” obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 1;
 - 8) dla głównego powiązania pieszego obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 2;
 - 9) ustala się realizację elementów odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, takich jak rowy i zbiorniki wodne, które będą stanowić wraz z terenem 21.WR spójny system odprowadzania wód opadowych lub roztopowych uwzględniający wskazane kierunki spływu wód, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 4.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP- WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
 - 3) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew:

- a) obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2,
- b) nakazuje się lokalizowanie topól włoskich lub innych drzew o pokroju kolumnowym;
- 4) dla stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;
- 5) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 i 2.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;
 - 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.
- 6. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, o którym mowa w § 10 ust. 1;
 - 2) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4;
 - 3) dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od: ciągu pieszo-jezdnego 19.KPJ, od drogi 2.KD-D lub od ul. Piaseczyńskiej – drogi poza obszarem objętym planem;
 - 2) w zakresie parkowania:
 - a) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:
 - dla samochodów osobowych – nie mniej niż 30 miejsc na teren,
 - parkingowych dla rowerów – nie mniej niż 45 miejsc na teren,
 - b) obowiązuje § 13 ust. 3;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie 5.KS.
- 8. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 24. Dla terenu 7.KPJ ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny.
- 2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 14,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - 3) dla nawierzchni terenu:
 - a) ustala się spójne zagospodarowanie przestrzeni w ramach danego terenu m.in. poprzez stosowanie jednorodnych obiektów małej architektury, spójnych wzorów, materiałów i kolorystyki posadzki,
 - b) ustala się kształtowanie nawierzchni w sposób podkreślający kompozycję zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury,
 - c) dopuszcza się realizację elementów wodnych takich jak: fontanny, zbiorniki lub wodotryski;
- 3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 2.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP - WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
- 3) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3.

6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

7. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych – dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę terenu od ul. Merliniego – drogi poza obszarem objętym planem.

9. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 25. Dla terenu 8.US(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne – usługi z zakresu: gastronomii, kultury lub wystawiennictwa.

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

- 1) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach – 50%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 13 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem 10.US, w szczególności w zakresie układu zróżnicowanych poziomów.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 4.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP - WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
- 3) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 4) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;
- 5) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu

obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3.

6. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych – dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jezdnego 7.KPJ lub od ul. Merliniego – drogi poza obszarem objętym planem;
- 2) w zakresie parkowania:
 - a) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:
 - dla samochodów osobowych – nie mniej niż 10 miejsc na teren,
 - dla rowerów – nie mniej niż 30 miejsc na teren,
 - b) obowiązuje § 13 ust. 3;
8. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 26. Dla terenu 9.KPP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – plac publiczny.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 2) dla nawierzchni terenu:
 - a) nakazuje się spójne zagospodarowanie z terenem 10.US oraz platformą widokową na terenie 13.KPJ, o której mowa w § 30 ust. 2 pkt 5, m.in. poprzez stosowanie jednorodnych obiektów małej architektury, oświetlenia i nawierzchni z uwzględnieniem punktu widokowego z kierunkowym otwarciem widokowym zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się kształtowanie nawierzchni w sposób podkreślający kompozycję zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury,
 - c) ustala się lokalizowanie obiektów małej architektury tak, aby układem podkreślały kierunkowe otwarcie widokowe;
- 3) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc do parkowania z wyjątkiem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 3.
 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP- WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
 - 3) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3.

6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

7. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych – dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę terenu od ul. Merliniego – drogi poza obszarem objętym planem.

9. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 27. Dla terenu 10.US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 3) dla punktu widokowego z kierunkowym otwarciem widokowym obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 3;
 - 4) ustala się zachowanie, wkomponowanie i aranżację historycznej formy przestrzennej, tj. układu zróżnicowanych poziomów terenu;
 - 5) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem 8.US(U), w szczególności w zakresie układu zróżnicowanych poziomów;
 - 6) dla nawierzchni terenu:
 - a) nakazuje się spójne zagospodarowanie z terenem 9.KPP oraz platformą widokową w terenie 13.KPJ, o której mowa w § 30 ust. 2 pkt 5, m.in. poprzez stosowanie jednorodnych obiektów małej architektury, oświetlenia i nawierzchni z uwzględnieniem punktu widokowego z kierunkowym otwarciem widokowym zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się kształtowanie nawierzchni w sposób podkreślający kompozycję zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury,
 - c) ustala się lokalizowanie obiektów małej architektury tak, aby układem podkreślały kierunkowe otwarcie widokowe;
 - 7) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc do parkowania.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 4.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP- WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
 - 3) dla drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
 - 4) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3.

6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

7. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4;
- 2) dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jezdnego 13.KPJ lub od ul. Merliniego – drogi poza obszarem objętym planem poprzez teren 9.KPP.

9. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 28. Dla terenu **11.US(U)** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne – usługi z zakresu: gastronomii, kultury, wystawiennictwa lub turystyki – hotel.

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

- 1) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach – 60%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 13 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o maksymalnym nachyleniu głównych połaci 12° z dopuszczeniem zachowania dla istniejących budynków spadków połaci dachowych zgodnie ze stanem istniejącym;
- 7) dla głównego powiązania pieszego obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 2.
 3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 4.
 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP - WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
 - 3) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
 - 4) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;
 - 5) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.
 5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:
 - 1) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4;
 - 2) dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.
 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od ul. Merliniego – drogi poza obszarem objętym planem;
- 2) w zakresie parkowania:
 - a) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:
 - dla samochodów osobowych – nie mniej niż 30 miejsc na teren,
 - dla rowerów – nie mniej niż 50 miejsc na teren,
 - b) obowiązuje § 13 ust. 3;
7. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 29. Dla terenu 12.MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym jej powierzchnia nie może stanowić mniej niż 70% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na terenie;
 - 2) dopuszczalne – usługi, przy czym:
 - a) ich powierzchnia nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na terenie,
 - b) zakazuje się lokalizacji zabudowy: związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług związanych z całodobowym pobytem ludzi z zakresu opieki społecznej lub ochrony zdrowia;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,3;
 - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach – 35%;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 14 m i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.
4. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych – dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od ul. Merliniego lub od ul. Bielawskiej – dróg poza obszarem objętym planem;
 - 2) w zakresie parkowania:
 - a) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych dla samochodów osobowych:
 - dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – nie mniej niż 1

- miejsce na 1 mieszkanie, a dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² – nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
- dla usług – nie mniej niż 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych dla rowerów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - dla usług – nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) obowiązuje § 13 ust. 3.

§ 30. Dla terenu 13.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 3) dla głównego powiązania spacerowego „Aleja Na Skarpie” obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 1;
 - 4) dla nawierzchni terenu:
 - a) ustala się spójne zagospodarowanie przestrzeni w ramach danego terenu m.in. poprzez stosowanie jednorodnych obiektów małej architektury, spójnych wzorów, materiałów i kolorystyki posadzki,
 - b) ustala się kształtowanie nawierzchni w sposób podkreślający kompozycję zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury,
 - c) ustala się lokalizowanie obiektów małej architektury tak, aby układem podkreślały istotne elementy zagospodarowania terenów takie jak: główne powiązania spacerowe „Aleja Na Skarpie” i kierunkowe otwarcie widokowe,
 - d) dopuszcza się realizację elementów wodnych takich jak: fontanny, zbiorniki lub wodotryski;
 - 5) ustala się rejon lokalizacji platformy widokowej zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której:
 - a) ustala się realizację budowli umożliwiającej ukształtowanie otwarcia widokowego ustalonego na terenie 10.US oraz przemieszczanie się pomiędzy terenem 10.US i 13.KPJ,
 - b) nakazuje się spójne zagospodarowanie z terenami 9.KPP i 10.US m.in. poprzez stosowanie jednorodnych obiektów małej architektury, oświetlenia i nawierzchni z uwzględnieniem punktu widokowego z kierunkowym otwarciem widokowym znajdującego się na terenie 10.US,
 - c) ustala się maksymalną rzędną posadzki platformy – 6,0 m,
 - d) nakazuje się zachowanie możliwości przejścia i przejazdu w poziomie terenu;
 - 6) ustala się zachowanie bramy wejściowej zgodnie z rysunkiem planu i przywrócenie jej historycznej formy;
 - 7) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone na terenie 4.US linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m takich elementów jak: balkony, elementy termomodernizacji, windy, schody, podesty,

daszki, pochylnie.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 2.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP- WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
- 3) dla stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;
- 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

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

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.

6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

7. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4;
- 2) dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę terenu od ul. Bielawskiej – drogi poza obszarem objętym planem.

9. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 31. Dla terenu 14.US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) nie ustala się wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla stadionu w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach – 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 8,5 m, przy czym maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej z zakresu masztów oświetleniowych – 20 m;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla stadionu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się rejon lokalizacji akcentu przestrzennego – żelbetowej tablicy wyników zgodnie z rysunkiem planu, dla której nakazuje się jej zachowanie w miejscu pierwotnej lokalizacji i wyeksponowanie w otoczeniu stadionu;
- 8) dla głównych powiązań spacerowych „Aleja Na Skarpie” i „Aleja Pod Skarpą” obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 1;
- 9) dla głównych powiązań pieszych obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 2;
- 10) ustala się zachowanie bramy wejściowej zgodnie z rysunkiem planu i przywrócenie jej

historycznej formy;

- 11) ustala się realizację elementów odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, takich jak rowy i zbiorniki wodne, które będą stanowić wraz z terenami 20.WR i 21.WR oraz rejonem lokalizacji zbiornika lub innych urządzeń wodnych, spójny system odprowadzania wód opadowych lub roztopowych uwzględniający wskazane kierunki spływu wód, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 4.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP- WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
- 3) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 4) dla stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;
- 5) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 i 2.

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

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.

6. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, o którym mowa w § 10 ust. 1;
- 2) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4;
- 3) dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jezdnego 13.KPJ lub od ciągu pieszo-jezdnego 19.KPJ;
- 2) w zakresie parkowania:
 - a) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:
 - dla samochodów osobowych – nie mniej niż 30 miejsc na teren,
 - dla rowerów – nie mniej niż 45 miejsc na teren,
 - b) obowiązuje § 13 ust. 3;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie 5.KS;
- 4) ustala się obsługę terenów 16.ZPp, 20.WR i 21.WR poprzez teren 14.US.

8. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 32. Dla terenu 15.MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy: związanej ze stałym lub

czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług związanych z całodobowym pobytem ludzi z zakresu opieki społecznej lub ochrony zdrowia.

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

- 1) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach – 30%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20 m i nie więcej niż sześć kondygnacji nadziemnych;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP- WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 3) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;
- 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.

5. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, o którym mowa w § 10 ust. 1;
- 2) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4;
- 3) dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jezdnego 13.KPJ;
- 2) w zakresie parkowania:
 - a) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych dla samochodów osobowych:
 - dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie, a dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² – nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
 - dla usług – nie mniej niż 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych dla rowerów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - dla usług – nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

c) obowiązuje § 13 ust. 3.

§ 33. Dla terenu 16.ZPp ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona – park publiczny.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu

przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 2) dla głównych powiązań spacerowych „Aleja Na Skarpie” i „Aleja Pod Skarpą” obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 1;
- 3) zakazuje się lokalizacji naziemnych i podziemnych miejsc do parkowania.
 3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 5.
 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP- WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) wskazuje się na rysunku planu granice użytku ekologicznego – fragment Skarpy Warszawskiej im. Czesława Łaszka, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. b;
 - 3) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
 - 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2;
 - 5) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 3.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;
 - 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.
 6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.
 7. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, o którym mowa w § 10 ust. 1;
 - 2) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4.
 8. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jednego 13.KPJ poprzez teren 14.US lub od ul. Piaseczyńskiej – drogi poza obszarem objętym planem poprzez teren 17.ZPp.

§ 34. Dla terenu 17.ZPp ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona – park publiczny.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu

przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
- 2) dla obiektów małej architektury takich jak niekubaturowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, w szczególności: place zabaw lub siłownie terenowe, dopuszcza się wykorzystanie naturalnych

elementów zagospodarowania takich jak: roślinność, pnie drzew, ukształtowanie terenu, elementy wodne;

- 3) dla głównego powiązania spacerowego „Aleja Pod Skarpą” obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 1;
- 4) dla głównego powiązania pieszego obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 2;
- 5) zakazuje się lokalizacji naziemnych i podziemnych miejsc do parkowania.
 3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 5.
 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP-WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
 - 3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 i 2;
 - 4) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 3;
 - 5) ustala się rejon lokalizacji historycznego zbiornika lub innych urządzeń wodnych, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym zbiornik lub inne urządzenia wodne oprócz funkcji retencyjnych i infiltracyjnych mogą pełnić funkcje rekreacyjne.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;
 - 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.
 6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.
 7. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, o którym mowa w § 10 ust. 1;
 - 2) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4;
 - 3) dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.
 8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od ul. Piaseczyńskiej – drogi poza obszarem objętym planem;
 - 2) poprzez teren 17.ZPp ustala się obsługę terenu 16.ZPp.

§ 35. Dla terenu 18.US(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne – usługi z zakresu: gastronomii, kultury lub wystawiennictwa.

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

- 1) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w procentach – 45%;

- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) dla głównego powiązania spacerowego „Aleja Pod Skarpą” obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 1.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 4.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP- WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
- 3) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;
- 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.
6. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:
- 1) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4;
- 2) dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jezdnego 19.KPJ lub od ul. Piaseczyńskiej – drogi poza obszarem objętym planem;
- 2) w zakresie parkowania:
 - a) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:
 - dla samochodów osobowych – nie mniej niż 10 miejsc na teren,
 - dla rowerów – nie mniej niż 15 miejsc na teren,
 - b) obowiązuje § 13 ust. 3;
8. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 36. Dla terenu 19.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu

przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 33,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) dla głównego powiązania spacerowego „Aleja Pod Skarpą” obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 1;
- 4) dla nawierzchni terenu:
 - a) ustala się spójne zagospodarowanie przestrzeni w ramach danego terenu m.in. poprzez

stosowanie jednorodnych obiektów małej architektury, spójnych wzorów, materiałów i kolorystyki posadzki,

- b) ustala się kształtowanie nawierzchni w sposób podkreślający kompozycję zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury,
- c) ustala się lokalizowanie obiektów małej architektury tak, aby układem podkreślały główne powiązania spacerowe „Aleja Pod Skarpą”,
- d) dopuszcza się realizację elementów wodnych takich jak: fontanny, zbiorniki lub wodotryski;

3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 2.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP - WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
- 3) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.

6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

7. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4;
- 2) dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę terenu od ul. Piaseczyńskiej – drogi poza obszarem objętym planem.

9. W zakresie terenów służących organizacji imprez masowych obowiązuje § 17 ust. 2.

§ 37. Dla terenu 20.WR ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – rowy odwadniające – infrastruktura związana z odprowadzaniem wód opadowych lub roztopowych.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się realizację zagospodarowania w formie urządzeń związanych z odprowadzaniem wód opadowych lub roztopowych, jak np. rowy i zbiorniki wodne, dla których zakazuje się przekrywania;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP - WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1

pkt 4;

- 3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1.

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

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.

6. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, o którym mowa w § 10 ust. 1;
- 2) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jezdnej 13.KPJ poprzez teren 14.US.

§ 38. Dla terenu 21.WR ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – rowy odwadniające – infrastruktura związana z odprowadzaniem wód opadowych lub roztopowych.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się realizację zagospodarowania w formie urządzeń związanych z odprowadzaniem wód opadowych lub roztopowych, jak np. rowy i zbiorniki wodne, dla których zakazuje się przekrywania, z wyjątkiem fragmentów przedinających główne powiązania piesze i główne powiązania spacerowe „Aleja Na Skarpie” i „Aleja Pod Skarpą”, dla których dopuszcza się przekrycie lub przebudowę, przy czym obowiązuje wymóg zachowania ciągłości i drożności rowów;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) dla głównych powiązań spacerowych „Aleja Na Skarpie” i „Aleja Pod Skarpą” obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 1;
- 4) dla głównego powiązania pieszego obowiązuje § 5 ust. 2 pkt 2.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 6.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP- WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4;
- 3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1.

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

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego SKS Warszawianka ujętego w gminnej ewidencji zabytków KZ-GEZ obowiązuje § 7 ust. 3;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.

6. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, o którym mowa w § 10 ust. 1;
- 2) dla strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3 i 4.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jezdnego 13.KPJ poprzez teren 14.US.

§ 39. Dla terenu 1.KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu

przestrzennego:

- 1) ustala się północną granicę pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskazuje się powiązania z ul. Puławską – drogą poza obszarem objętym planem;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP-WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wskazuje się na rysunku planu otoczenie Willi „Pod Skarabeuszami” wpisane do rejestru zabytków, o którym mowa w § 7 ust. 1.

6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

§ 40. Dla terenu 2.KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu

przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 11,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskazuje się powiązania z ul. Piaseczyńską – drogą poza obszarem objętym planem;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu KP-WOCHK, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 4.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązuje § 7 ust. 4.

6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

7. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych – dla strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej obowiązuje § 10 ust. 3.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

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

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

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

**Wiceprzewodniczący
Rady m.st. Warszawy**

Sławomir Potapowicz

Załącznik nr 3
do uchwały nr XCIII/3099/2024
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z 11 stycznia 2024 r.

Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów przyskarpowych w rejonie ul. Merliniego część II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

I. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z realizacją sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.
3. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji których leży rozwój sieci.
4. Inwestycje realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

II. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1634, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414, z 2023 r. poz. 412, 497, 658), w oparciu o:

1. wydatki inwestycyjne z budżetu miasta, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
3. wydatki majątkowe miasta określone odrębnymi uchwałami Rady m.st. Warszawy.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy.

III. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, wynikających z ustaleń planu, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalonych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.

**Wiceprzewodniczący
Rady m.st. Warszawy**

Sławomir Potapowicz