

**MIEJSCOWY PLAN OGÓLNY
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
M. ST. WARSZAWY**

zatwierdzony przez Radę m.st. Warszawy
w dniu 28 września 1992 r.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARSZAWSKIEGO
NR 15, poz. 184 - z dnia 15.10.1992r

TEKST PLANU

Rozdział 3

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU MIASTA

3.1. W zakresie elementów funkcjonalno-przestrzennych

dotyczące:

- Nr 1 — podziału miasta na strefy i obszary funkcjonalne
- Nr 2 — rejonów koncentracji usług II i III stopnia obsługi
- Nr 3 — ochrony Skarpy Warszawskiej
- Nr 4 — obszarów i terenów do objęcia planami miejscowymi oraz eksponowanych w krajobrazie miasta
- Nr 5 — warunków wysokościowych dla obiektów i urzędzeń

3.2. W zakresie zagadnień mieszkaniowych

dotyczące:

- Nr 6 — mieszkalnictwa

3.3. W zakresie Infrastruktury społecznej

dotyczące:

- Nr 7 — usług oświaty
- Nr 8 — usług zdrowia i opieki społecznej
- Nr 9 — usług rekreacyjno-wypoczynkowych i zieleni miejskiej

3.4. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska

dotyczące:

- Nr 10 — strefy ekologicznej miasta
- Nr 11 — podstawowego systemu wymiany i regeneracji powietrza w mieście
- Nr 12 — systemu przyrodniczego miasta
- Nr 13 — ochrony środowiska przed uciążliwościami oraz szkodliwym oddziaływaniem obiektów i urzędzeń
- Nr 14 — sanitarnych stref ochronnych
- Nr 15 — ochrony przed hałasem lotnisk
- Nr 16 — lasów ochronnych

3.5. W zakresie ochrony dóbr kultury

dotyczące:

- Nr 17 — ochrony zabytkowych układów, zespołów urbanistycznych i obiektów
- Nr 18 — ochrony terenów i obiektów przyrodniczych

3.6. W zakresie systemu transportowego

dotyczące:

- Nr 19 — stref zróżnicowanych warunków usługi komunikacyjnej
- Nr 20 — systemu drogowego
- Nr 21 — systemu metra
- Nr 22 — systemu tramwajowego i trolejbusowego
- Nr 23 — systemu komunikacji autobusowej
- Nr 24 — systemu transportu kolejowego
- Nr 25 — transportu lotniczego

3.7. W zakresie systemów inżynierii miejskiej

dotyczące:

- Nr 26 — systemu zaopatrzenia w wodę
- Nr 27 — systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz hydrografii
- Nr 28 — systemu zaopatrzenia w ciepło
- Nr 29 — systemu zaopatrzenia w gaz
- Nr 30 — systemu elektroenergetycznego
- Nr 31 — systemu telekomunikacyjnego

3.8. W zakresie obsługi technicznej miasta

dotyczące:

- Nr 32 — systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów
- Nr 33 — grzebnictwa

3.9. W zakresie zagadnień rolnych

dotyczące:

- Nr 34 — gruntów ornych, łąk, pastwisk i ogrodów działkowych

3.10. W zakresie zagadnień innych

dotyczące:

- Nr 35 — terenów specjalnych

Nr 1. dotyczące: PODZIAŁU MIASTA NA STREFY I OBSZARY FUNKCJONALNE

A. Plan ustala podział miasta na 8 typów stref o dominujących funkcjach wynikających z istniejącego i przewidywanego rodzaju zagospodarowania. Są nimi:

- 1 strefa C — strefa centralnych funkcji miasta, gdzie preferuje się utrzymanie i lokalizowanie:
 - usług z zakresu administracji, organizacji politycznych i społecznych, finansów i ubezpieczeń, kultury, nauki i szkolnictwa, specjalistycznej służby zdrowia, sportu, turystyki i wypoczynku, transportu i łączności, handlu itp. o znaczeniu stołecznym i ogólnomiejskim (III stopnia obsługi)
 - mieszkalnictwa o specjalnym standardzie.
- 2 strefa UM — strefa usługowo-mieszkaniowa, gdzie preferuje się utrzymanie i lokalizowanie:
 - usług z zakresu administracji, kultury, nauki i szkolnictwa, specjalistycznej służby zdrowia, sportu, turystyki, handlu itp. o znaczeniu stołecznym, ogólnomiejskim oraz dzielnicowym (II i III stopnia obsługi)
 - mieszkalnictwa z urządzeniami lokalnej obsługi.
- 3 strefa UT — strefa usługowo-techniczna, gdzie preferuje się utrzymanie i lokalizowanie:
 - usług z zakresu administracji finansów i ubezpieczeń, kultury, nauki i szkolnictwa, turystyki, transportu, handlu itp. o znaczeniu stołecznym i ogólnomiejskim oraz dzielnicowym (II i III stopnia obsługi)
 - funkcji obsługi technicznej (magazyny, składy, zaplecze transportu i infrastruktury technicznej, rzemiosło, itp.) o znaczeniu stołecznym i ogólnomiejskim oraz dzielnicowym (II i III stopnia obsługi).
- 4 strefa MU — strefa mieszkaniowo-usługowa, gdzie preferuje się utrzymanie i lokalizowanie:
 - mieszkalnictwa wraz z urządzeniami obsługi lokalnej
 - funkcji usługowych z zakresu administracji państwowej, organizacji politycznych i społecznych, finansów, ubezpieczeń, kultury, nauki, i szkolnictwa, zdrowia i opieki społecznej, sportu, turystyki i wypoczynku, handlu, gastronomii o znaczeniu dzielnicowym i ogólnomiejskim oraz stołecznym (II i III stopnia obsługi).
- 5 strefa MUL — strefa mieszkaniowo-usługowa z zielenią leśną, gdzie preferuje się utrzymanie i lokalizowanie mieszkalnictwa oraz usług o znaczeniu lokalnym, dzielnicowym, ogólnomiejskim i stołecznym z uwarunkowaniami wynikającymi z istniejącego drzewostanu o charakterze leśnym.
- 6 strefa TP — strefa techniczno-produkcyjna, gdzie preferuje się utrzymanie i lokalizowanie:
 - funkcji technicznych o znaczeniu lokalnym, dzielnicowym, ogólnomiejskim i stołecznym (II i III stopnia obsługi)
 - funkcji produkcyjnych.
- 7 strefa O — strefa ekologiczna, gdzie obowiązują specjalne ograniczenia i uwarunkowania w celu zachowania bądź przywrócenia równowagi przyrodniczej w skali miasta.
- 8 strefa X — strefa potencjalnych możliwości urbanizacyjnych, gdzie określa się jedynie funkcje dopuszczalne. Wybór funkcji do realizacji może nastąpić w oparciu o analizę skutków programowo-przestrzennych, środowiskowych i technicznych dla otoczenia.

Plan ustala podział stref funkcjonalnych na obszary o stosunkowo jednorodnym, wyodrębniającym się istniejącym i przewidywanym zagospodarowaniu:

strefa C	— obejmuje obszary o Nr 1-2	strefa MUL	— obejmuje obszary o Nr 36-39
strefa UM	— obejmuje obszary o Nr 3-4	strefa TP	— obejmuje obszary o Nr 40-47
strefa UT	— obejmuje obszary o Nr 5-13	strefa O	— obejmuje obszary o Nr 48-69
strefa MU	— obejmuje obszary o Nr 14-35	strefa X	— obejmuje obszary o Nr 70-77

Dla każdego obszaru funkcjonalnego, wyodrębnionego liniami podziału, plan określa:

- ustalenia podstawowe
- uwarunkowania i ograniczenia wynikające z ustaleń ogólnych dla całego miasta
- w uzasadnionych przypadkach — uwarunkowania i ograniczenia wynikające ze specyfiki terenu.

Nr 5. dotyczące: WARUNKÓW WYSOKOŚCIOWYCH DLA OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ

A. Plan ustala następujące ograniczenia wysokości obiektów i urządzeń w strefach O, X, MUL oraz obszarach UM-4, MU-17, MU-21:

B 1 — gdzie wysokości obiektów kubaturowych nie mogą być wyższe niż 10 m ponad poziom terenu B 2 — gdzie wysokości obiektów kubaturowych nie mogą być wyższe niż 15 m ponad poziom terenu

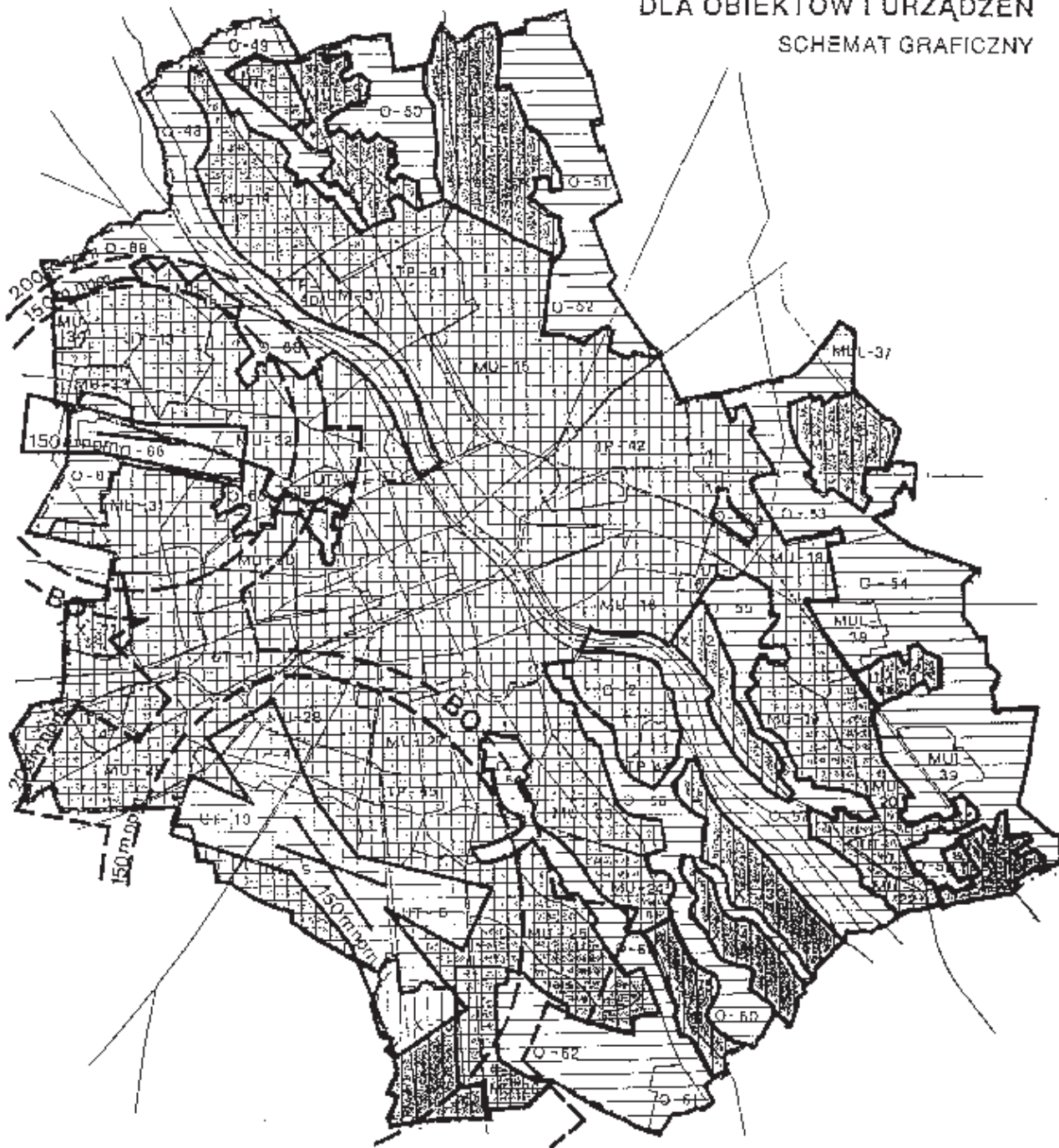
B. Plan dopuszcza w strefach C, UT, MU (z wyłączeniem obszarów MU-17 i MU-21), TP i w obszarze UM-3:

B 3 — realizację obiektów kubaturowych wyższych niż obiekty otaczające przy zastosowaniu wyników podanych w „Warunkach szczególnych realizacji planu” Nr 5.

C. Plan wskazuje strefy wokół lotniska Okęcie i Bemowo:

B O — gdzie wysokości obiektów kubaturowych i urządzeń ustalonych w oparciu o pkt A i B musi być uzgodniona z władzami lotniczymi.

WARUNKI WYSOKOŚCIOWE
DLA OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ
SCHEMAT GRAFICZNY



LEGENDA		OZNACZENIA GRAFICZNE	FUNKCJE USTALENIA	WYSZCZEGÓLNIENIE
	granica miasta		A-B1	WYSOKOŚĆ OBIEKTÓW KUBATUROWYCH: wysokość nie większa niż 10 m npl wysokość nie większa niż 15 m npl wysokość obiektów wyższych niż otaczające przy zastosowaniu Warunków Szczególnych Realizacji Planu Nr 5 ograniczenia lotnicze: wysokość obiektów kubaturowych wymaga uzgodnienia przez władze lotnicze
	granice dzielnic		A-B2	
	granice i ozn. obszarów funkcjonalnych		B-B3	
	drogi główne		C-B3	
	linia kolejowa			
	wody			

Nr 4. dotyczące: POSTĘPOWANIA LOKALIZACYJNEGO NA TERENACH WSKAZANYCH PLANEM JAKO EKSPONOWANE W KRAJOBRAZIE MIASTA

1. Przed wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji:

- | | |
|---|--|
| a) organ właściwy zażąda od inwestora przedłożenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej planowanego obiektu (zespołu obiektów) z ukazaniem sposobów wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń. Zasięg opracowania zostanie ustalony we wskazaniu lokalizacyjnym w porozumieniu z burmistrzem odpowiedniej dzielnicy-gminy (jeżeli burmistrz danej dzielnicy-gminy nie jest organem właściwym do udzielania wskazań lokalizacyjnych dla danej inwestycji) | b) organ właściwy uzgadnia koncepcję urbanistyczno-architektoniczną planowanej inwestycji z Prezydentem Miasta lub Radą zainteresowanej dzielnicy-gminy (jeżeli, odpowiednio nie są one organami właściwymi do wydania decyzji). |
|---|--|

2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji na obszarach eksponowanych w krajobrazie miasta może nałożyć na inwestora obowiązek uzgodnienia projektu architektonicznego obiektu z Prezydentem Miasta.

Nr 5. dotyczące: POSTĘPOWANIA PRZY LOKALIZOWANIU OBIEKTÓW STANOWIĄCYCH DOMINANTĘ NAD OTACZAJĄCĄ PRZESTRZENIĄ

- | | |
|--|--|
| 1. Organ właściwy zażąda od inwestora przedłożenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej planowanego obiektu (zespołu obiektów) z ukazaniem sposobów wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń. Opracowanie to organ wydający decyzję przedstawia do zaopiniowania Radzie właściwej dzielnicy-gminy albo upoważnionej przez tę Radę komisji. | 2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji obiektu lub zespołu obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią może nałożyć na inwestora obowiązek uzgodnienia projektu architektonicznego obiektu lub zespołu obiektów z Prezydentem Miasta. |
|--|--|

Nr 6. dotyczące: POSTĘPOWANIA LOKALIZACYJNEGO NA TERENACH OBJĘTYCH OCHRONĄ DÓBR KULTURY

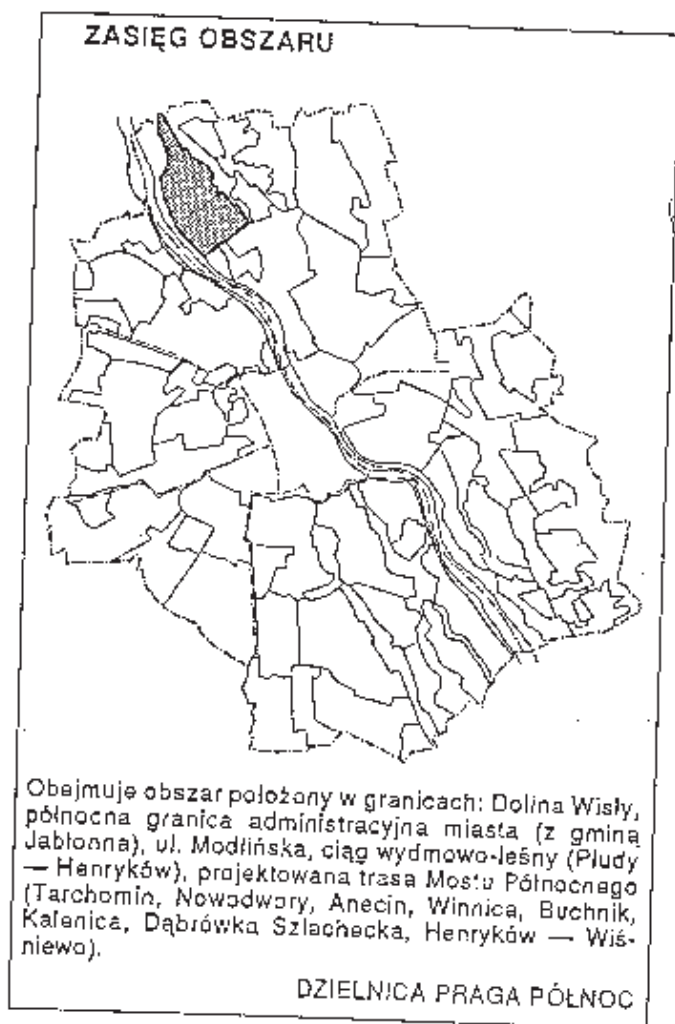
Na terenach, gdzie plan ustala nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> w strefie G-1 i G-2 — organ właściwy do podejmowania decyzji o lokalizacji inwestycji uzgadnia możliwość i warunki realizacji inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, | <input type="checkbox"/> dla obszaru A w strefie G-1 obowiązuje uzgadnianie wszelkiej zamierzonej działalności z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, |
|---|--|

do czasu sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy-gminy, obszarów lub terenów, które będą zawierały szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony dóbr kultury.

OBSZAR MU-14

FUNKCJE MIESZKANIOWO-USŁUGOWE



USTALENIA PODSTAWOWE DLA OBSZARU

- W obszarze preferuje się utrzymanie i rozwój:
 - funkcji mieszkaniowych wraz z urządzeniami i stopnia obsługi,
 - funkcji usługowych II i III stopnia obsługi.
- W obszarze dopuszcza się utrzymanie i lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi.
- W obszarze wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwości i szkodliwości dla środowiska wykraczałyby poza granice terenu inwestycji.

UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI OBSZARU

- Do czasu opracowania i przyjęcia planu miejscowego (Ust. Ogólne Nr 4 pkt. B-1) utrzymuje się funkcje rolne z możliwością realizacji jedynie zabudowy siedliskowej oraz mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem jako zabudowy plombowej w oparciu o istniejący układ drogowy.
- W obszarze istniejącej koncentracji obiektów produkcyjno-usługowych „Dąbrówka Szlachecka” (pomiędzy ulicami: Klasyków, Modlińską i Mehoffera) preferuje się lokalizowanie funkcji technicznych. Funkcja mieszkaniowa może być tam dopuszczona jedynie jako towarzysząca np. warsztatom — w uzgodnieniu z P.W.I.S.
- Do czasu likwidacji skutków szkodliwego oddziaływania na otoczenie wysypiska popiołów EC „Żerań” (Stare Świdry) wszakże inwestycje w odległości do 500 m od granic wysypiska wymagają uzgodnienia z P.W.I.S.

UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ OGÓLNYCH PLANU

Dla obszaru funkcjonalnego obowiązują następujące ustalenia wynikające z Ustaleń Ogólnych dla całego obszaru m.st. Warszawy oraz Warunki Szczególnie Realizacji Planu.

USTALENIA OGÓLNE PLANU				
Nr	PROBLEMATYKA	Pkt	ELEMENTY TERENOWE	WSRP Nr
1.	Podział miasta na strefy i obszary funkcjonalne	A B	zgodnie z rysunkiem planu	11
2.	Rejony koncentracji usług II i III stopnia obsługi	B-1	rejon ul. Kolacińskiej i ul. Modlińskiej	3
4.	Obszary i tereny do objęcia planami miejscowymi oraz ekspozowane w krajobrazie miasta	B-1	osiedle Winnica — Dąbrówka Szlachecka	4
		B-3	osiedle Henryków — Tarchomin w rejonie skrzyżowania ul. Modlińskiej i trasy Mostu Północnego	
		D-1	osiedle Winnica — Dąbrówka Szlachecka w otoczeniu ul. Modlińskiej	
		D-2	rejon skrzyżowania ul. Modlińskiej z trasą Mostu Północnego	
		E-1 F-1	ul. Modlińska przyczółek Mostu Północnego	
5.	Warunki wysokościowe dla obiektów i urządzeń	B-B3		5
6.	Mieszkalnictwo	A		12 13
		B		
		C-1		

* WSRP — Warunki Szczególnie Realizacji Planu

USTALENIA OGÓLNE PLANU				
Nr	PROBLEMATYKA	Pkt	ELEMENTY TERENOWE	WSRP Nr
7.	Usługi oświaty	A B C		12
8	Usługi zdrowia i opieki społecznej	A B C D		12
9.	Usługi rekreacyjno-wypoczynkowe i zieleń miejska	A-1 B C	w zespole osiedli Tarchomin zgodnie z rysunkiem planu zgodnie z rysunkiem planu	13
12.	System przyrodniczy miasta	A B C-2 D	zgodnie z rysunkiem planu zgodnie z rysunkiem planu zgodnie z rysunkiem planu	7
13.	Ochrona środowiska przed uciążliwościami oraz szkodliwym oddziaływaniem obiektów i urządzeń	A C		
14.	Sanitarne strefy ochronne	B		
16.	Lasy ochronne	A B		
17.	Ochrona zabytkowych układów, zespołów urbanistycznych i obiektów	B-1 B-2 F G-2 H	dwór i park w Buchniku — ul. Stasinek zespół pałacowo-parkowy Mostowskich — ul. Mehoffera zgodnie z rysunkiem planu	
18.	Ochrona terenów i obiektów przyrodniczych	C-6 C-7 C-8	wydma w Nowodworach wydma w Tarchominie park w Henrykowie	
19.	Strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej	B C		
20.	System drogowy	A-7 A-9 A-43 A-44 A-45 B	odcinek Traktu Nadwiślańskiego odcinek trasy Mostu Północnego ul. Światowida ul. Topolowa ul. Mehoffera-Bis	10
21.	System metra	A B-4	trasa i stacje II linii	9
22.	System tramwajowy i trolejbusowy	A	poza obszarem	
23.	System komunikacji autobusowej	A		9
26.	System zaopatrzenia w wodę	A B-8 B-18 C D	odcinek magistrali przesyłowej Białoleka — Bemowo — II nitka odcinek magistrali ogólnomiejskiej — stacja strefowa Białoleka — centrum Pragi	9
27.	System odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz hydrografii	A B-5 C D	układ dosyłowy do oczyszczalni „Czajki” (odcinek Henryków — Wiśniewo)	9
28.	System zaopatrzenia w ciepło	A B-3 B-9 B-10 C	przepompownia wody sieciowej „Tarchomin” odcinek magistrali z EC „Mańki” (w trasie Mostu Północnego) magistrala „Modlińska”	9
29.	System zaopatrzenia w gaz	A B-4	odc. ziemnej magistrali wys. ciśnienia Ø 500 relacji Huta Warszawa — Rombelszczyzna	9
30.	System elektroenergetyczny	A C D	zgodnie z rysunkiem planu	9
31.	System telekomunikacyjny	A D		
32.	System usuwania i unieszkodliwiania odpadów	A		
34.	Grunty orne, łąki, pastwiska i ogrody działkowe	A B C E F		