

Główne założenia Studium i kierunku zmian dla głównych elementów kształtowania struktury przestrzennej i krajobrazu m.st. Warszawy

A Skarpa Warszawska wraz z Wisłą i terenami zieleni nadwiślańskiej oraz układ hydrograficzny

Przyjmuje się następujące generalne założenia i główne kierunki zmian:

- Wisła i elementy składające się na krajobraz doliny, takie jak: Skarpa Warszawska, skarpy tarasów nadzalewowych, a także układ sieci hydrograficznej Warszawy są zasadniczym elementem Systemu Przyrodniczego Warszawy, tworząc podstawę do kształtowania najbardziej atrakcyjnych i wartościowych przestrzeni miasta dostępnych dla mieszkańców;
- Wisła z terenami zieleni nadwiślańskiej stanowić będzie przykład harmonizowania walorów krajobrazu kulturowego i przyrodniczego, poprzez wzmocnienie i poszerzenie roli rzeki w strukturze przestrzennej miasta oraz atrakcyjne zagospodarowanie przyrzeczy odpowiadające wymogom ochrony wartości przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego;
- Skarpa Warszawska z historyczną sylwetą Warszawy stanowić będzie nadal zasadniczy element panoramy miasta, którą tworzą historyczne obiekty i założenia rezydencjonalne, parkowe i sakralne położone na Skarpie.

Główne założenia i kierunki zmian wymagają realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym następujących ustaleń:

- ochrona i eksponowanie historycznej sylwety miasta na Skarpie Warszawskiej;
- ochrona wartości krajobrazowych Doliny Wisły i Skarpy Warszawskiej, ze szczególnym uwzględnieniem punktów i osi widokowych oraz płaszczyzn widokowych i panoram;
- zagospodarowanie Wisły i terenów zieleni nadwiślańskiej w dostosowaniu do warunków środowiska przyrodniczego poprzez:
 - zagospodarowanie nadbrzeży Wisły w sposób umożliwiający dostęp publiczny do rzeki, poprzez tworzenie przystani rzecznych, plaż, bulwarów nadwiślańskich i innych miejsc ogólnodostępnych;
 - lokalizowanie obiektów usługowych zwróconych ku Wiśle (np. obiektów kultury, nauki, gastronomii), akcentów architektonicznych na osiach i płaszczyznach widokowych z wyznaczonych punktów widokowych;
 - wyznaczenie trasy tramwaju wodnego oraz miejsc przystani rzecznych uwzględniających system zbiorowego transportu miejskiego, szlaki turystyczne i miejsca koncentracji funkcji publicznych;
- zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe terenów związanych z układem hydrograficznym cieków wodnych, jezior i stawów przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych i elementów eksponowanych w krajobrazie miasta.

B Tereny zieleni, w tym tereny zieleni leśnej

Przyjmuje się następujące generalne założenia i główne kierunki zmian:

- Tereny zieleni, w tym lasy, stanowią ważny komponent struktury miasta. Będą one pełnić funkcje przyrodnicze (biologiczną, klimatyczną i hydrologiczną) współtworząc - wraz z Wisłą i terenami zieleni nadwiślańskiej oraz układem hydrograficznym, a także terenami o innym przeznaczeniu – System Przyrodniczy Warszawy;
- Tereny zieleni poza funkcjami przyrodniczymi odgrywać będą ważną rolę społeczną, kulturotwórczą i estetyczną;
- Dla struktury przestrzennej miasta zasadnicze znaczenie mają:
 - kompleksy leśne w granicach miasta, z których część łączy się z większymi kompleksami leśnymi lub stanowi ich fragmenty, jak np.: lasy Wawra stanowiące część lasów Pasma Otwockiego i Celestynowskiego;
- W strukturze terenów zieleni Warszawy wyróżniono:

- tereny zieleni urządzonej, do których zalicza się: parki, ogrody dydaktyczne, skwery oraz zielen przyuliczną, zielen osiedlową
- tereny zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji położone w obszarach zurbanizowanych oraz tereny zurbanizowane o udziale powierzchni biologicznie czynnej powyżej 60%, a także tereny cmentarzy,
- Dla kształtowania struktury przestrzennej terenów zieleni istotne jest:
 - zachowanie i tworzenie ciągłości przestrzennej przyrodniczej struktury Warszawy w relacji z ponadregionalnym i regionalnym systemem powiązań przyrodniczych,
 - wyeksponowanie w strukturze miasta obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych i zahamowanie degradacji terenów zieleni;
 - podporządkowanie form zagospodarowania funkcjom przyrodniczym i tworzenie optymalnych warunków zamieszkania, pracy i wypoczynku,

Główne kierunki zmian i przekształceń terenów zieleni wymagają realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym poniższych ustaleń:

- ochrona i zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe terenów leśnych;
- jednoznaczne ustalenie granic parków m.in. poprzez odtworzenie lub wybudowanie ogrodzeń, jak również wzbogacenie ich programu i wyposażenia w elementy małej architektury lub urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe;
- wyznaczenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i terenów zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji;
- ochrona istniejącej i wprowadzeniu nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni osiedlowej – w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom;
- obowiązek kształtowania głównych i lokalnych powiązań przyrodniczych.

Główne założenia Studium i kierunku zmian dla stref funkcjonalnych

Obszar analizy znajduje się w dwóch strefach funkcjonalnych wyznaczonych w Studium:

- W strefie miejskiej – centralna i wschodnia część Dzielnicy Ursynów oraz centralna część Dzielnicy Wilanów,
- W strefie podmiejskiej – zachodnia część Dzielnicy Ursynów tzw. Pasma Pyrskie (pomiędzy linią kolei radomskiej a ul. Puławska) oraz wschodnia i zachodnia część Dzielnicy Wilanów i cała Dzielnica Wawer.

Na obszarze analizy nie występuje ww. strefa śródmieścia funkcjonalnego.

1) Strefa miejska:

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

- Obszary w strefie miejskiej –będą obszarami działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania.

Główne kierunki zmian i przekształceń w strefie miejskiej dla obszarów zabudowy wymagają realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym następujących ustaleń:

- rewaloryzacja układów przestrzennych o wartościach zabytkowych i kulturowych,
- modernizacja zabudowy istniejącej z możliwością jej uzupełnienia zabudową o funkcjach usługowych i mieszkaniowych z uwzględnieniem gabarytów zabudowy istniejącej;
- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o miejskim charakterze;
- porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta;
- ochrona i modernizacja istniejącej zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej;

- o ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom;
- o ochrona funkcji i obszarów tworzących System Przyrodniczy Warszawy,

2) Strefa przedmieść

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

- o Strefa przedmieść, obejmująca obszary usytuowane na obrzeżach miasta, w dzielnicach: Wawer, Wilanów, Ursynów (Pyry) – to tereny wymagające podporządkowania sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i środowiska. Występujące tu duże powierzchnie terenów użytkowanych rolniczo z rozproszoną zabudową mieszkaniową, zwarte kompleksy leśne z enklawami zabudowy jednorodzinnej to w przeważającej części tereny ze wskazaniem wspomagania systemu przyrodniczego miasta.
- o W strukturze przestrzennej strefy ważne znaczenie mają:
 - elementy naturalne krajobrazu: Wisła i tereny zieleni nadwiślańskiej z układem hydrograficznym wraz z krajobrazem przyrodniczym Skarpy Warszawskiej (północny i południowy odcinek), skarpy tarasów nadzalewowych i wzgórza wydmore - stanowiące zidentyfikowany System Przyrodniczy Warszawy,
 - kompleksy leśne i tereny z nimi powiązane, wchodzące w skład Mazowieckiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną,
 - obszary i tereny objęte różnymi formami ochrony przyrody w tym rezerваты przyrody i użytki ekologiczne, oraz tereny proponowane do objęcia ochroną;
 - historyczne układy przestrzenne: zespoły pałacowo-parkowe związane z krajobrazem kulturowym Skarpy Warszawskiej
- o Dla przekształceń przestrzennych w strefie istotne jest:
 - ochrona terenów otwartych, leśnych i terenów o wartościach przyrodniczych związanych z układem hydrograficznym cieków wodnych, jezior i stawów, a także obszarów ochrony dziedzictwa kulturowego.

Główne kierunki zmian i przekształceń w strefie przedmieść dla obszarów zabudowy wymagają realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym następujących ustaleń:

- podporządkowanie sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i środowiska,
- uzupełnienie i modernizacja zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru;
- kształtowanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach leśnych objętych przedwojenną parcelacją budowlaną;
- porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta przez wprowadzanie nowych obiektów oraz likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym;
- rozwijanie obwodowego układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych;
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni, towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom;
- ochrona funkcji i obszarów tworzących System Przyrodniczy Warszawy,
- główne obszary planowanego rozwoju w strefie przedmieść:
 - Wawer – pasmo terenów nadwiślańskich,
 - Zbójna Góra, Wiśniowa Góra i Aleksandrów,
 - Zawady i Kępa Zawadowska,
 - Wilanów Zachodni wraz z centrum dzielnicy;

Objaśnienie symboli używanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy

W Studium używane następujące oznaczenia głównych kierunków zmian i przekształceń w zakresie przeznaczenia terenów (używane na rysunku Studium symbole bez nawiasów oznaczają adaptację istniejącego zagospodarowania; symbole w nawiasach oznaczają planowany rozwój danej funkcji na terenach obecnie inaczej zagospodarowanych, przeważnie rolnych lub leśnych):

C..., (C...) – tereny wielofunkcyjne, w tym

C/UH - tereny wielofunkcyjne z dopuszczeniem funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na których ustala się priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim,

U..., (U...) – tereny usług, w tym tereny:

UH – usług handlu wielkopowierzchniowego, na których: ustala się priorytet dla lokalizacji wielofunkcyjnych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji usługowych i zabudowy mieszkaniowej.

UN – usług nauki, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej,

US – usług sportu i rekreacji, na których: ustala się priorytet dla lokalizacji obiektów i urzędzeń sportowych, w tym sportu kwalifikowanego, sportu dzieci i młodzieży, osób niepełnosprawnych, oraz obiektów i urzędzeń dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej; dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu, w tym przede wszystkim usług z zakresu administracji, centrów kongresowych, wystawienniczych, hoteli, gastronomii, handlu i turystyki, itp.

M..., (M...) – tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

M 1 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

M 2 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

M 3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach leśnych,

na których: ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; dopuszcza się lokalizowanie: na terenach M 1 i M 2 - funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie, na terenach M 3 - funkcji usługowej nieuciążliwej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie.

PU, (PU) – tereny produkcyjno-usługowe na których: ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo-składowych, baz i składów, a także parków technologicznych oraz centrów kongresowo-wystawienniczych; dopuszcza się lokalizowanie: funkcji mieszkaniowej - z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się na poziomie do 20% powierzchni zabudowy na terenie i pod warunkiem jej ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami istniejących, bądź projektowanych obiektów, realizację obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową, w tym wyposażenia dla firm (artykułów i sprzętu biurowego), oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak np.: meble, sprzęt gospodarstwa domowego itp.

Z..., (Z...) – tereny zieleni, w tym:

ZL – tereny zieleni leśnej, na których: ustala się: zakaz zabudowy, zasadę zagospodarowania zgodnie z planami urzędzenia lub planami ochrony, określenie w planach miejscowych szerokości lizjery leśnej wzdłuż granic lasów, odpowiadającej lokalnym warunkom przyrodniczym, gdzie obowiązywać ma zakaz zabudowy, wprowadzania grodzień i innych form zagospodarowania ograniczających dostęp do lasów, możliwość rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.

ZW – tereny zieleni nadwiślańskiej, w tym:

ZW 3 – tereny zieleni nadwiślańskiej w strefie przedmieść, na których: ustala się: obowiązek zachowania min. 90% powierzchni biologicznie czynnej, obowiązek ochrony zieleni nadwodnej, obowiązek ochrony gatunków i siedlisk zgodnie z zaleceniami Europejskiej Sieci Natura 2000, obowiązek utrzymania swobodnego przepływu wód Wisły zgodnie z wytycznymi RZGW; dopuszcza się na terenach: ZW 3 – lokalizowanie usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, z adaptacją zadrzewień i roślinności naturalnej.

ZP1 – tereny zieleni urządzonej, na których: ustala się: ochronę i utrzymanie funkcji, zakaz zmniejszania powierzchni terenu, zachowanie min. 90% powierzchni terenu biologicznie czynnej, dla parków zabytkowych obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych; dopuszcza się: _ modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (kawiarnie, cukiernie), gospodarczą (oranżerie, cieplarnie), dekoracyjną (altany, pergole, grotty) oraz komunikacyjną (schody, ścieżki, mostki), urządzenia wodne (fontanny, studnie, stawy), urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (boiska), a także obiekty pamiątkowe i ogrodzenia., przekształcenie ogrodów działkowych w tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym,

ZP2 – tereny zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji, na których: ustala się: zachowanie min. 70% powierzchni biologicznie czynnej o charakterze zieleni urządzonej, z adaptacją wartościowych zadrzewień i roślinności naturalnej, ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych; dopuszcza się: realizację infrastruktury rekreacyjno – sportowej, realizację zabudowy usługowej na potrzeby obsługi podstawowej funkcji terenu do wysokości 12 m, realizację obiektów kultury, przekształcanie ogrodów działkowych oraz gruntów użytkowanych rolniczo na zieleń urządzoną o charakterze publicznym.

ZC – tereny cmentarzy na których: zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu