

**XIII. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, to:

- 1) minimalny % udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym dla terenów położonych w obszarze SPW,
- 2) wysokość zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy brutto;
- 3) standardy zagospodarowania dotyczące rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury społecznej oraz usług podstawowych;
- 4) standardy mieszkaniowe;
- 5) tereny wyłączone spod zabudowy.
- 6) zasady rozmieszczenia reklam i informacji wizualnej

A. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ ZASADY ROZMIESZCZENIA REKLAM I INFORMACJI WIZUALNEJ**1. MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (PBC).**

- Studium ustala wskaźniki minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu na Rysunku Studium Nr 14.
- Dla terenów zieleni przyjęto następujące wskaźniki PBC:
 - ZW1 – tereny zieleni nadwiślańskiej - 70 %,
 - ZW2 i ZW3 – tereny zieleni nadwiślańskiej – 90%
 - ZP1 - tereny zieleni urządzonej - 90 %,
 - ZP2 - tereny zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji - 70 %,
 - ZF – tereny zieleni urządzonej w ramach systemu fortecznego – 90 %
- Dla terenów położonych w zasięgu Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki.
- Na terenach zabudowy mieszkaniowej, dla których nie wskazano minimalnego % udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na Rysunku Studium Nr 14 zaleca się, aby wskaźnik PBC kształtował się w granicach od 25% - do 40 %.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY BRUTTO

- Wysokości i wskaźniki intensywności zabudowy brutto, określa się jako orientacyjne dla różnych rodzajów zabudowy w poszczególnych strefach funkcjonalnych. Służą one mają do badania chłonności terenów i opracowywania wytycznych programowo-przestrzennych w m.p.z.p.
- Przyjęto następujące kategorie wysokości zabudowy:
 - powyżej 30 m nad poziom terenu;
 - 30 m nad poziom terenu;
 - 20 m nad poziom terenu;
 - 12 m nad poziom terenu

- Zasięgi terenów o różnych kategoriach wysokości zabudowy wskazano na Rysunku Studium Nr 14.
- Na obszarach związanych z funkcjonowaniem lotnisk oraz lądowisk na terenie miasta obowiązują szczególne warunki określania wysokości zabudowy. Dotyczą one obszarów położonych w:
 - 1/. zasięgu ograniczeń wysokościowych związanych z funkcjonowaniem lotniska Okęcie, określonych na Rysunku Studium Nr 19 „Strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów - kierunki rozwoju” oraz w tekście studium,
 - 2/. zasięgu ograniczeń wysokościowych związanych z funkcjonowaniem lotniska Warszawa – Babice, określonych na Rysunku Studium Nr 19 „Strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów - kierunki rozwoju” oraz w tekście studium,
 - 3/. zasięgu ograniczeń wysokościowych w rejonie lądowisk zlokalizowanych na terenach: Fabryki Samochodów Osobowych na Żeraniu, Centrum Zdrowia Dziecka w Międzylesiu, Szpital Kliniczny – Banacha oraz na budynku wysokościowym przy ul. Twardej (tereny te nie zostały oznaczone na rysunku studium).

Projekty planów miejscowych dla terenów wymienionych w pkt. 1, 2, 3 należy uzgadniać z Urzędem Lotnictwa Cywilnego.

- Przyjęto następujące kategorie wskaźników intensywności zabudowy brutto:

Funkcja	Strefa śródmieścia funkcjonalnego	Strefa miejska	Strefa przedmieść
M1, (M1)	2,0	1,5	1,2
M2, (M2)	1,2	1,0	0,6
M3, (M3)	-	-	0,3
U ..., (U...),	2,0	1,5	1,2
PU, (PU)	-	1,5	0,8
C, (C), C/UH (C/UH)	3,5	2,0	1,5

- 1) Przez wskaźnik intensywności zabudowy brutto należy rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu..
 - 2) Wskaźnik intensywności zabudowy brutto przyjęto dla terenów inwestycyjnych z uwzględnieniem dróg o charakterze lokalnym i dojazdowym.
- Wskaźniki intensywności zabudowy brutto i wysokości zabudowy zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów i będą uszczegółowione - w tym również wskazane zostaną lokalne dominanty wysokościowe - na podstawie analiz urbanistycznych wykonywanych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

3. STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ ORAZ USŁUG PODSTAWOWYCH

Przyjęto następujące standardy zagospodarowania dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury społecznej, które odnoszą się do obszarów planowanego rozwoju budownictwa mieszkaniowego:

a/ Oświata

Należy zapewnić dla:

- przedszkoli teren o wielkości - 0,92 m² na jednego mieszkańca (m²/mk);



- szkół razem (razem tj. szkoły podstawowe, artystyczne, gimnazja, licea ogólnokształcące i specjalne, szkoły średnie techniczne i dla dorosłych) teren o wielkości - 4,28 powierzchni terenu na mieszkańca, w tym dla:

- szkół podstawowych teren o wielkości 2,0 m²/mk;

w promieniu dojścia pieszego do placówki nieprzekraczającej odległości:

- przedszkola 800 m,
- szkoły podstawowe i gimnazja 800-1000 m,
- licea - 30-40 min.

b/ Zdrowie i opieka społeczna

Należy zapewnić dla:

- usług zdrowia i opieki społecznej razem, tj.: żłobki, przychodnie publiczne, domy opieki społecznej, szpitale, pogotowia noclegownie i działalność weterynaryjna teren o wielkości – 2,32 m²/mk, w tym dla:

- żłobków: 0,14 m² /mk,
- placówek podstawowej służby zdrowia – 0,22 m²/mk

w promieniu dojścia pieszego do placówek:

- żłobki - 1000 m
- placówki podstawowej służby zdrowia 1800 – 2000 m,

c/ Kultura

Należy zapewnić dla:

- domów i ośrodków kultury – teren o wielkości 0,1 m²/mk,
- bibliotek – teren o wielkości 0,08 m²/mk,

w promieniu dojścia pieszego do placówek nieprzekraczającej odległości ok. 1000 m.

W odniesieniu do usług kultury stopnia dzielnicowego przyjmuje się wskaźnik o wielkości - 2 m² powierzchni terenu na jednego mieszkańca

d/ Tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego

Należy zapewnić dla:

- terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej (w tym place zabaw i gier sportowych, ogrody jordanowskie, parki spacerowe, zieleńce) teren o wielkości – 10 m²/mk;
- terenów sportu powszechnego (boiska, baseny itp.) teren o wielkości – 4,0 m²/mk

w promieniu dojścia pieszego do obiektu:

- terenów zieleni urządzonej i terenów sportu powszechnego – w granicach ca 10 - 20 min.

e/ Usługi podstawowe

Należy zapewnić dla:

- handlu, gastronomii, obiektów obsługi ludności (w tym punkty usług rzemieślniczych) – teren o wielkości - 0,5 m²/mk.

w promieniu dojścia pieszego do obiektu ok. 10 min.

4. STANDARDY MIESZKANIOWE

Przyjęto następujące perspektywiczne standardy dla nowej zabudowy mieszkaniowej:

- 1 mieszkanie na 1 gospodarstwo domowe;
- zabudowa wielorodzinna realizowana na terenach wielofunkcyjnych (C) i usługowych (U) - 40m² powierzchni mieszkania / osobę;
- zabudowa wielorodzinna na pozostałych terenach – 35 m² powierzchni mieszkania / osobę;
- zabudowa jednorodzinna – 80m² powierzchni mieszkania / osobę.

Przyjęte standardy będą stanowiły podstawę do badania chłonności terenów w obszarach rozwojowych

5. TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY

Tereny wyłączone spod nowej zabudowy położone są przede wszystkim w granicach obszarów podstawowych Systemu Przyrodniczego Warszawy. Są to:

- istniejące i projektowane obszary ochrony przyrody: rezerваты przyrody, użytki ekologiczne oraz zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- tereny zieleni leśnej;
- Wisła wraz z terenami zieleni nadwiślańskiej, z wyłączeniem terenów położonych w śródmiejskiej strefie funkcjonalnej oraz wyznaczonych miejsc;
- inne obszary wód powierzchniowych (cieków i zbiorników);
- zbocza Skarpy Warszawskiej.

Tereny wyłączone spod nowej zabudowy wskazano na rysunku Studium Nr 28.

6. ZASADY ROZMIESZCZENIA REKLAM I INFORMACJI WIZUALNEJ

1. Określa się następujące zasady umieszczania reklam i informacji wizualnej, za wyjątkiem elementów Miejskiego Systemu Informacyjnego (MSI) i z zastrzeżeniem ustaleń dla obszarów ochrony dziedzictwa kulturowego i SPW:

- Ograniczenie wielkości wolnostojących reklam i informacji wizualnej (za wyjątkiem okrągłych słupów ogłoszeniowych zbliżonych wymiarami i proporcjami do tradycyjnych warszawskich słupów ogłoszeniowych z XIX w.)
 - w strefie Śródmieścia funkcjonalnego do 3 m², z preferencją dla elementów świetlnych i podświetlanych, trwale związanych z gruntem. Lokalnie dopuszcza się zwiększenie limitu powierzchni do 9 m² na podstawie studiów dla obszarów lub przestrzennie wyodrębnionych odcinków ulic.
 - w strefie miejskiej do 18 m²;
- Ustalenie minimalnych odległości między reklamami i elementami informacji wizualnej, które nie tworzą zorganizowanych zespołów:
 - minimum 100 m między takimi obiektami o powierzchni powyżej 9 m²,
 - minimum 50 m między takimi obiektami o powierzchni pomiędzy 3 i 9 m²,
 - minimum 50 m od pomników i miejsc pamięci,
 - minimum 20 m między mniejszymi obiektami oraz od znaków drogowych i znaków MSI;



- c) Ustalenie minimalnych odległości usytuowania reklam i informacji wizualnej od skrzyżowań (licząc od wlotów ulic na skrzyżowania):
 - minimum 20 m dla obiektów o powierzchni do 3 m² i słupów ogłoszeniowych,
 - minimum 50 m dla pozostałych obiektów.
 - d) Ustalenie minimalnej odległości (tzw. strefy ciszy dla Miejskiego Systemu Informacji) usytuowania reklam i informacji wizualnej od krawężników jezdni na 2,5 metra;
 - e) Ustalenie proporcji pomiędzy wysokością budynku a umieszczaną nad nim reklamą w przedziale od 1/6 do 1/10 w zależności od strefy, wysokości budynku i formy reklamy, z zastrzeżeniem preferencji dla reklam świetlnych i ażurowych w strefie Śródmieścia funkcjonalnego;
2. W obszarach ochrony dziedzictwa kulturowego określonych w rozdziale XIV, obowiązuje dodatkowe ograniczenie wprowadzania i wielkości reklam oraz elementów informacji wizualnej (za wyjątkiem elementów MSI) poprzez:
- dopuszczenie stosowania jedynie elementów o najwyższych standardach estetyczno-technicznych;
 - dopuszczenie stosowania elementów wolnostojących jedynie na podstawie studiów obejmujących obszary i przestrzenie wyodrębnione odcinki ulic;
 - dopuszczenie stosowania elementów wolnostojących jedynie w skali mebla miejskiego, adresowanych do odbiorców pieszych.
3. Na terenach zieleni wchodzących w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy, o których mowa w rozdziale XV wprowadza się zakaz umieszczania reklam wolnostojących oraz ograniczenia w umieszczaniu wolnostojącej informacji wizualnej (za wyjątkiem elementów MSI) i ograniczenia w rozmieszczaniu reklam na budynkach.

B. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD OKREŚLANIA W M.P.Z.P USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Stosowanie wskaźników dotyczących powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami w rozdziale XIII pkt A.1. jest wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych na rysunku studium terenów.
2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określić granice terenów wyłączonych spod zabudowy.
3. Wskaźniki dotyczące wysokości i intensywności są uśrednione. Uszczegółowienie tych wskaźników oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i panoramy miasta.
4. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące lokalizacji infrastruktury społecznej powinny zostać poprzedzone analizą istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów w obszarze rozwojowym pod kątem jego wyposażenia w ww. obiekty oraz wykonaniem koncepcji struktury przestrzennej ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji lokalnych obiektów infrastruktury społecznej niezbędnych dla obsługi obszaru rozwojowego, w tym terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej (m.in. parków i skwerów) oraz terenów sportu powszechnego.
5. Wskaźniki urbanistyczne i standardy służą przede wszystkim do badania chłonności terenów i opracowywania wytycznych programowo przestrzennych w różnych rejonach miasta. Są podstawą do programowania i projektowania elementów infrastruktury transportowej, inżynierskiej oraz infrastruktury społecznej.