

Prof. dr hab. inż. arch. Aleksander Böhm

**Wytyczne do planu zagospodarowania terenu  
Osi Królewskiej w Wilanowie  
(od przejścia pod ul. Przyczółkową do przedpoła głównego budynku SGGW)**

Podstawa opracowania:

Umowa o dzieło nr KZ/76/06 z Miastem Stołecznym Warszawa

Materiały wyjściowe:

Wilanowie, maj 2006

- uchwała nr. 404 Rady Gminy Warszawa Wilanów z dnia 11 stycznia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Przedpoła Pałacu Wilanowskiego – załącznikiem graficznym 1:1000
- uchwała nr. 405 Rady Gminy Warszawa Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego – z załącznikiem graficznym 1:2000
- Projekt budowlano-wykonawczy układu drogowego Al. Wilanowskiej z przejściem przez potok Służewiecki do linii rozgraniczającej Al. Wilanowskiej (branża drogowa) – listopad 2002
- Projekt budowlano-wykonawczy układu drogowego 6KD<sub>L</sub> na odcinku od linii rozgraniczającej Al. Wilanowskiej do 7KD<sub>L</sub> z wyłączeniem 9KD<sub>D</sub> (branża drogowa) - listopad 2002
- Decyzja zatwierdzająca projekt budowlany układu drogowego ulicy 7KD<sub>L</sub> na odcinku od 6KD<sub>L</sub> do 10KD<sub>D</sub> oraz ulicy 10KD<sub>D</sub> na odcinku od 7KD<sub>L</sub> do granicy opracowania – 24.03.2003
- Kopia planszy podstawowej z projektu zagospodarowania terenu kanału wodnego na Osi Królewskiej (odcinek ul. Przyczółkowa – 6KD<sub>L</sub>) - kwiecień 2003
- Fragment koncepcji odcinka nr.7 Osi Królewskiej
- Projekt budowlano-wykonawczy zbiornika otwartego w Osi Królewskiej (branża technologiczna i budowlano konstrukcyjna) - lipiec 2003
- Operat wodno-prawny dla odprowadzenia wód opadowych z terenu obszarów MU-6 i MU-7 do wód powierzchniowych Potoku Służewieckiego – wrzesień 2003 wraz z pozwoleniem z dnia 02.02.2004
- Decyzja pozwolenia na budowę zbiornika otwartego w ul. 7KD<sub>L</sub> z dnia 16.09.2005
- Materiały na dyskietkach otrzymane w BSKZ Urzędu m.st. Warszawy
- Materiały fotograficzne ilustrujące kanał w Osi Królewskiej - stan z dnia 29.03.2006

- Fragment ortofotomapy Warszawy z rejonu Wilanowa – stan z pocz. 2004
- Studium środowiska przyrodniczo-kulturowego, opr. Prof. L. Majdecki z zespołem, Warszawa, grudzień 1996
- Wizja lokalna i konsultacje na budowie oraz w BSKZ, Urzędu m.st. Warszawy w związku z projektem „Wilanowskiego Parku Kulturowego” - 06.04.2006
- Wizja lokalna w dniu 07.07.2006
- Dokumentacja fotograficzna
- Materiały zawarte w VII tomie „Przyroda i Miasto” pod red. Jana Rylkego, Warszawa 2005
- Uchwała Rady miasta stołecznego Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II
- Uchwała Rady miasta stołecznego Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Arbuzowa Bis-Rzodkiewki

#### wprowadzenie

Obszar terenowy w Wilanowie został objęty czterema kolejnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a mianowicie:

1. Przedpole Pałacu Wilanowskiego
2. Wilanów Zachodni cz. I
3. Wilanów Zachodni cz. II
4. Arbuzowa Bis-Rzodkiewki

Ponadto należy spodziewać się piątego miejscowego planu, tym razem obejmującego całą Oś. Plan ten będzie konsekwencją utworzenia „Wilanowskiego Parku Kulturowego”, którego projekt jest w końcowej fazie opracowania. Oznacza to, że niniejsze wytyczne do **planu zagospodarowania terenu** zmierzają do powstania projektu, w którym historyczna koncepcja Osi zyskałaby postać czytelnej kompozycji mimo różnorodności poszczególnych sekwencji na jej przebiegu.

#### Wytyczne ogólne

Wytyczne obejmują pasmo terenu o długości 2300 metrów, między przedpołem Pałacu w Wilanowie (wschodnia strona ul. Przyczółkowej) a przedpołem siedziby budynku głównego SGGW w Ursynowie na poziomie górnej płaszczyzny Skarpy. Pasma to dla potrzeb wspólnego projektu planu zagospodarowania terenu podzielone zostało na **dziesięć sekwencji**, zróżnicowanych pod względem:

- charakteru funkcjonalno-przestrzennego (i wynikającej stąd roboczej nazwy sekwencji)
- położenia w wymienionych wyżej miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i wynikających stąd uwarunkowań
- stanu istniejącego i stopnia realizacji zapisów planistycznych (patrz tabela 1)

Wytyczne do każdej kolejnej sekwencji zawierają:

1. Fotografię stanu istniejącego
2. Reprodukcję fragmentu części graficznej odpowiedniego MPZP
3. Wypisy z MPZP
4. Treść i zapis graficzny wytycznych

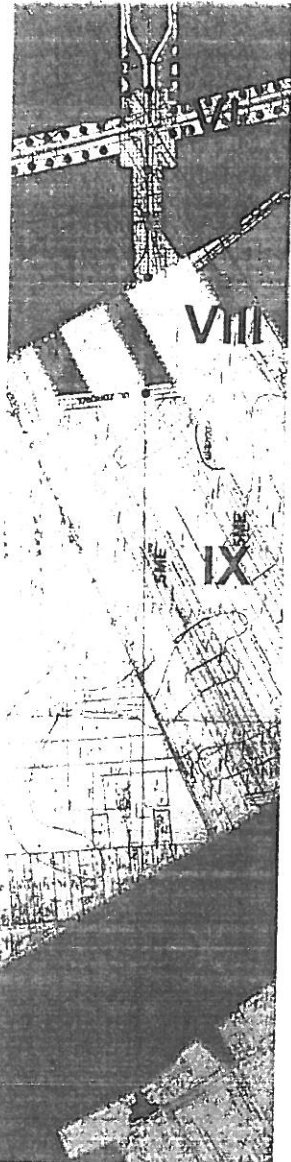
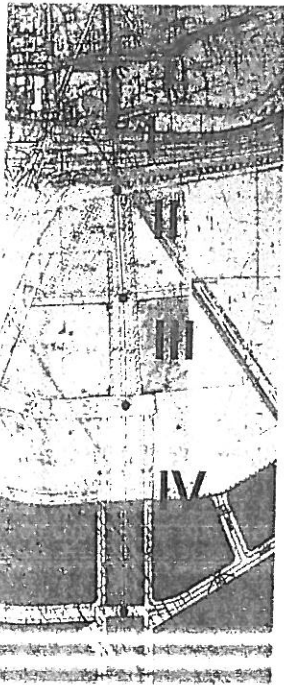


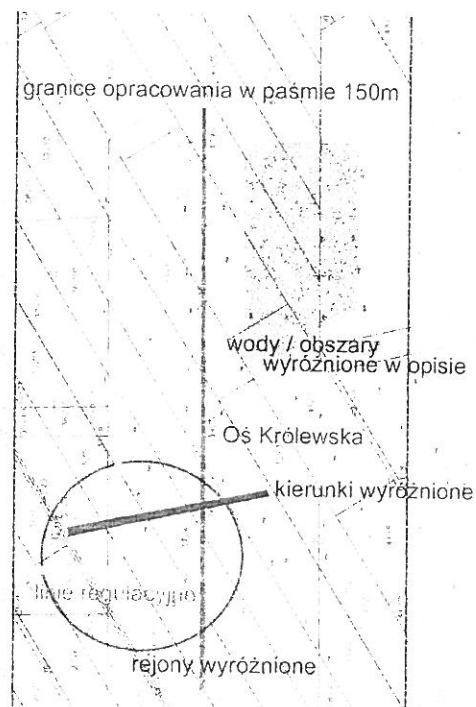
TABELA 1

Nr sekwencji	Robocza nazwa	Długość m	Położenie i zapisy w odpowiednich MPZP
I	„Przejście nad ul. Przyczółkową”	100	„Przedpole” - 1 KD <sub>GP</sub>
II	„Park przed Ratuszem”	150	„Przedpole” - ZP-O
III	„Promenada”	150	„Przedpole” - ZP-2
IV	„Bulwar”	300	„Przedpole” - 7 KD <sub>L</sub> „Zachodni I” - 4 KD <sub>L</sub>
V	„Park stawem” nad	250	„Zachodni I” - 4 KD <sub>L</sub> „Zachodni II” - 4 KD <sub>L</sub>
VI	„Rondo”	100	„Zachodni I” - 5 KD <sub>L</sub>
VII	„Corso”	150	„Zachodni I” - 5 KD <sub>L</sub> „Zachodni II” - 5 KD <sub>L</sub>
VIII	„Pasaż handlowy”	150	„Zachodni I” - 5 KD <sub>L</sub> „Zachodni II” - 5 KD <sub>L</sub>

			„Zachodni II” - 5 ME „Arbuzowa Bis Rzodkiewki” - MJ, MU, działki o szczególnych warunkach użytkowania (wg art. 54 tekstu planu)
X	„Park na Skarpie”	300	„Zachodni I” - 4O

Łącznie 2300 m

#### Legenda do zapisu graficznego wytycznych

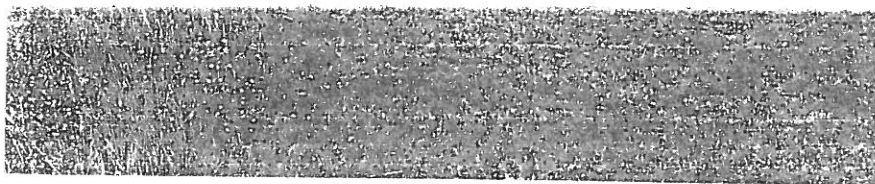
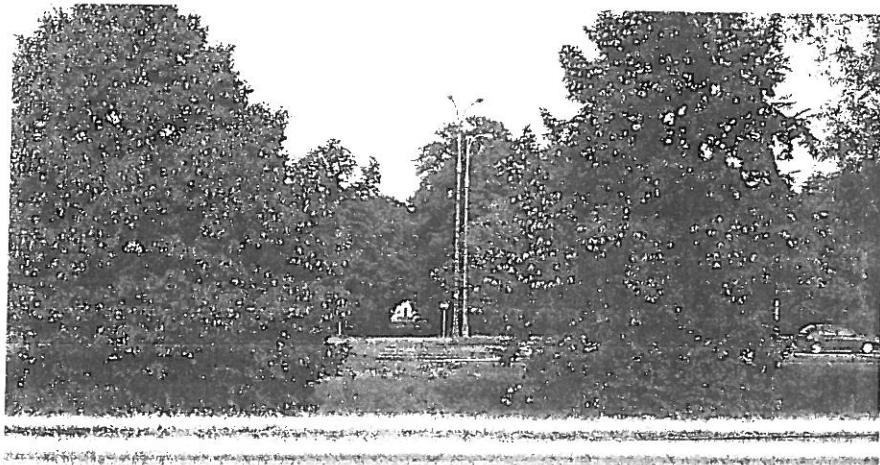


## Wytyczne szczegółowe do kolejnych sekwencji

### I. PRZEJŚCIE PIESZE NAD UL. PRZYZCÓŁKOWĄ

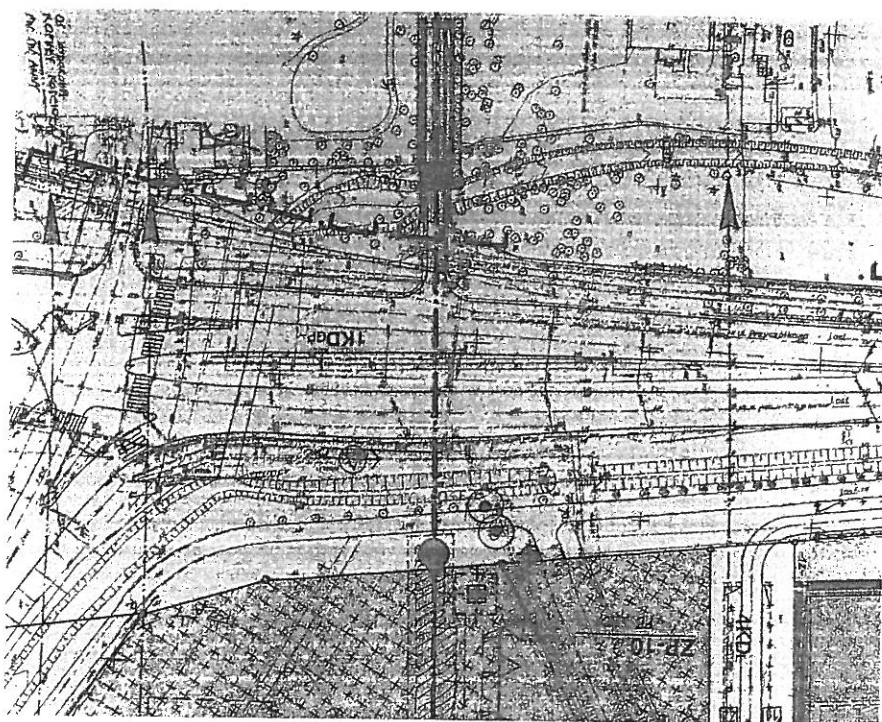
#### 1. Fotografia stanu istniejącego

Widok osiowy od zachodniej strony ul. Przyczółkowej w kierunku pałacu w Wilanowie (jest on niemal całkowicie zasłonięty koronami drzew głównej alei wjazdowej)



#### 2. Reprodukacja fragmentu części graficznej MPZP „Przedpole Pałacu Wilanowskiego” z orientacyjnym zaznaczeniem długości sekwencji (100m) w obszarze 1KD<sub>GP</sub>

Istotne oznaczenia:  
Oś, dwa drzewa  
pomniki przyrody  
(czarne kropki na prawo od osi)

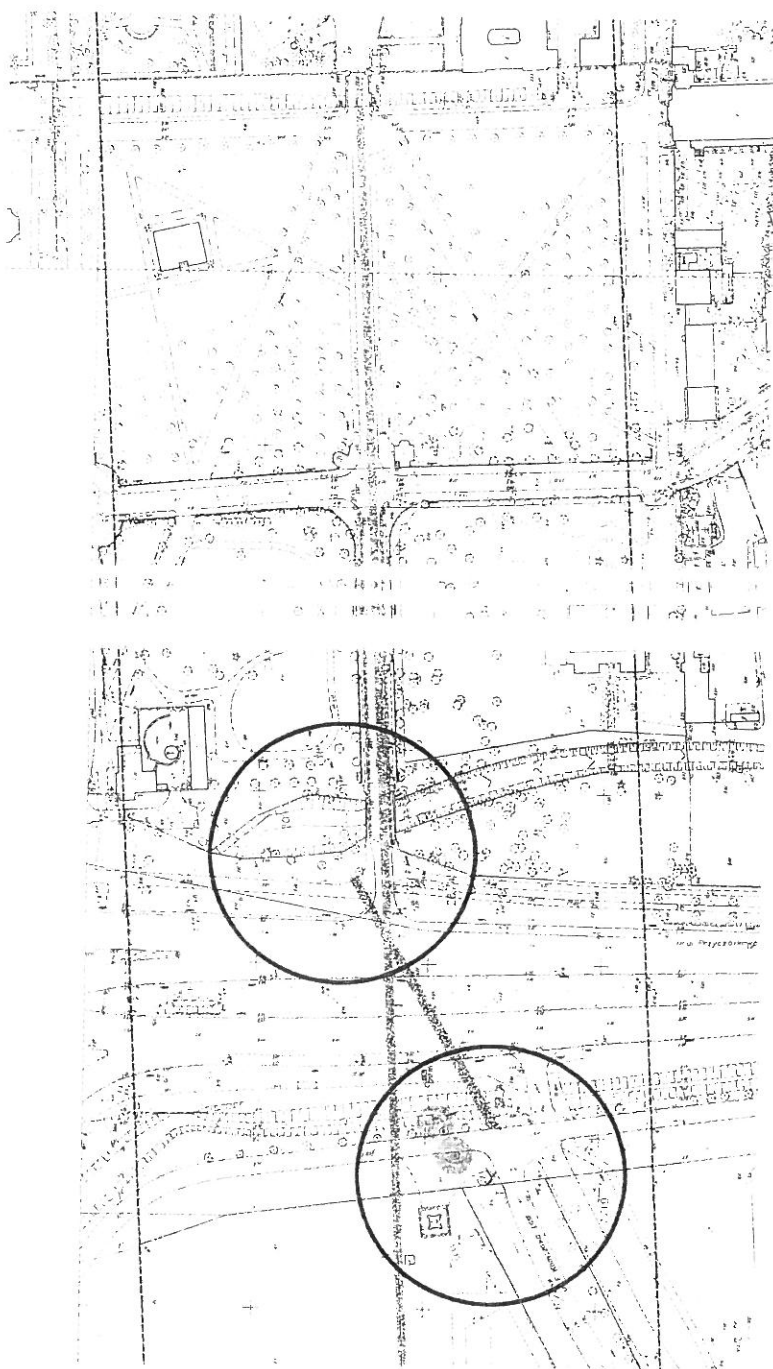


#### 3. Wypisy z MPZP

Brak zapisu dotyczącego kształtowania Osi Królewskiej w ramach obszaru 1KD<sub>GP</sub>



#### 4. Treść i zapis graficzny wytycznych

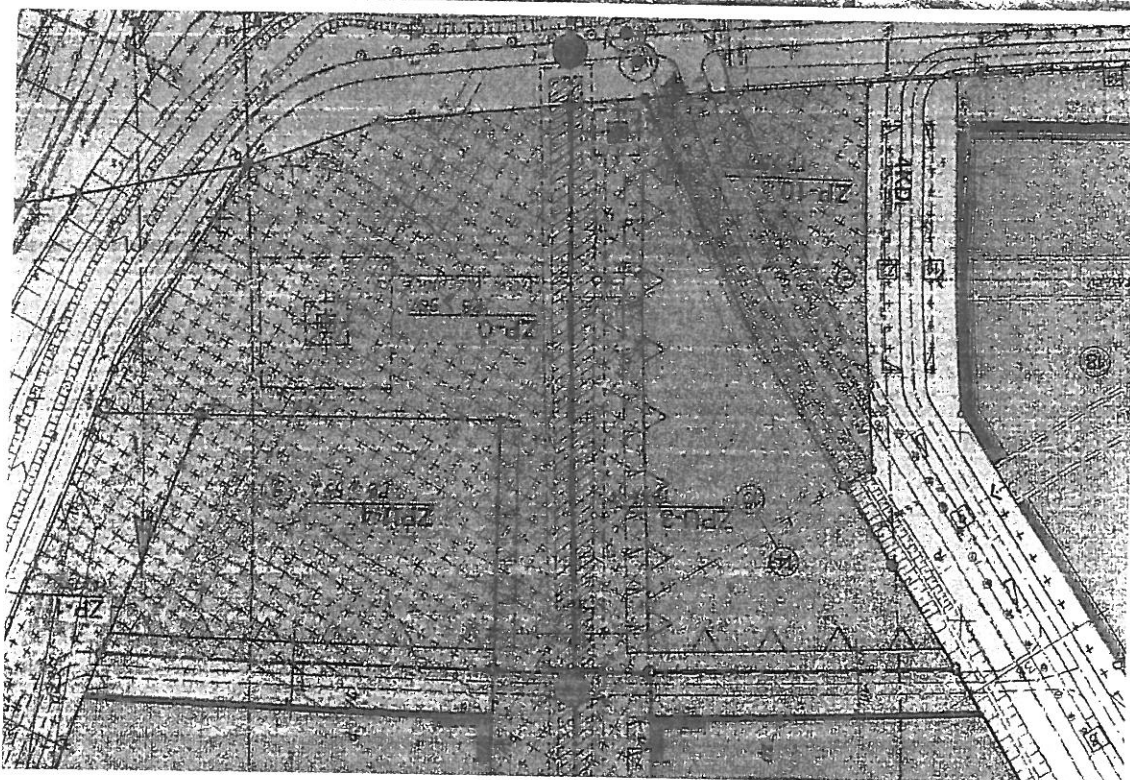
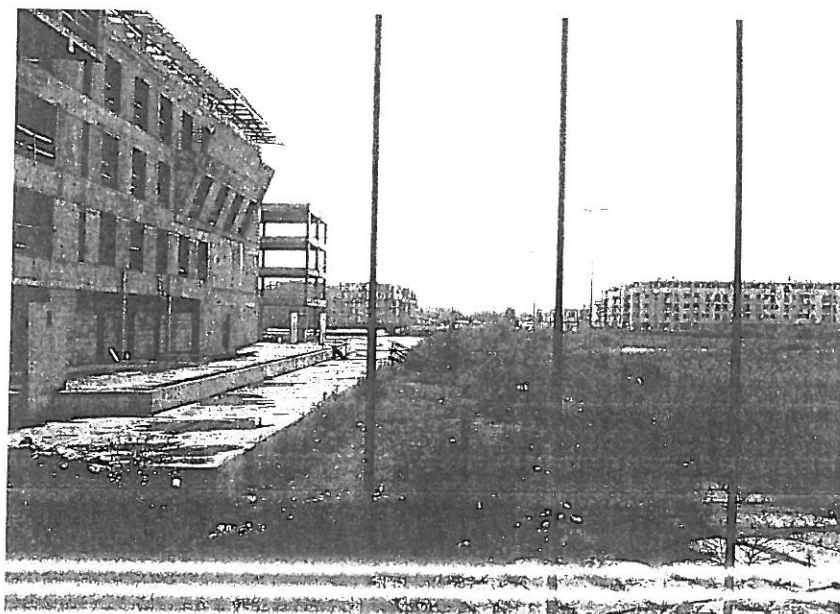


„Przeście piesze nad ul. Przyczółkową” należy rozwiązać jako kładkę o przebiegu równoległym do osi ul. Klimczaka. Łukowa konstrukcja kładki winna być na tyle wzniesiona aby zapewnić **pod nią widok** z poziomu terenu wzdłuż Osi Królewskiej na pałac w Wilanowie. Jej forma ma tworzyć „bramę” kadrującą widok osiowy z terenu następnej sekwencji („Park przed Ratuszem”) na pałac. Ponadto należy zaakcentować miejsce przecięcia osi kładki z Osią Królewską w sposób podkreślający ten szczególny punkt widokowy na jej przebiegu. Wejścia na kładkę należy skomponować z istniejącymi ciągami pieszymi, istniejącą zielenią ( z szczególnym uwzględnieniem dwu drzew pomnikowych) z przepustem Potoku Służewieckiego, istniejącym pomnikiem i nowym oświetleniem parkowym w tym rejonie oraz okazjonalną iluminacją. Ponadto należy określić zakres cięć korekcyjnych koron drzew w alei przed pałacem w Wilanowie, koniecznych dla jego widoczności w Osi Królewskiej.

## II. Park przed Ratuszem

### **1. Fotografia stanu istniejącego**

Widok osiowy w kierunku zachodnim. Po lewej stronie budowa ratusza, na ostatnim widoczna planie Skarpa, kadrowana narożnikami nowej zabudowy Wilanowa.



### **2. Reprodukacja fragmentu części graficznej MPZP „Przedpole Pałacu Wilanowskiego” z orientacyjnym zaznaczeniem długości sekwencji (150m) w obszarze ZP O.**

Istotne oznaczenia:

oś kompozycji, obrys kanału (nieprecyzyjnie), nieprzekraczalna linia zabudowy (niesymetrycznie), linie rozgraniczające z terenami ZPU3 i ZPU4 i linie ograniczające szpalery (symetrycznie)

### **3. Wypis z MPZP**

Ogólnie:

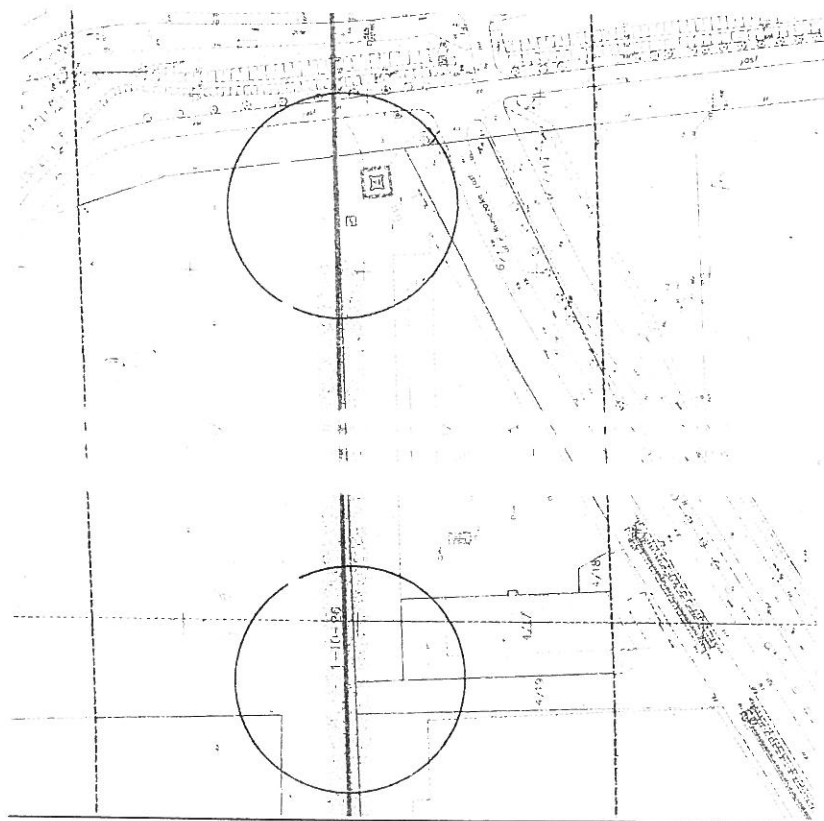
„...szczególne zasady kształtowania i ochrony krajobrazu miejskiego w rejonach bezpośredniej ekspozycji zespołów zabytkowych...”, nakaz odtworzenia kanału, wymagana opinia Konserwatora Zabytków

Ustalenia szczegółowe:

zielen parku Przedpole Pałacu Wilanowskiego z odcinkiem kanału na osi Pałacu, nakaz zachowania w kompozycji zieleni otwarcia widokowego co najmniej 25 m - w osi Pałacu i symetrycznej kompozycji Pośrednio:

koordynacja zagospodarowania terenu z obszarami ZP-2, ZPU-3 i ZPU-4

#### 4. Treść i zapis graficzny wytycznych

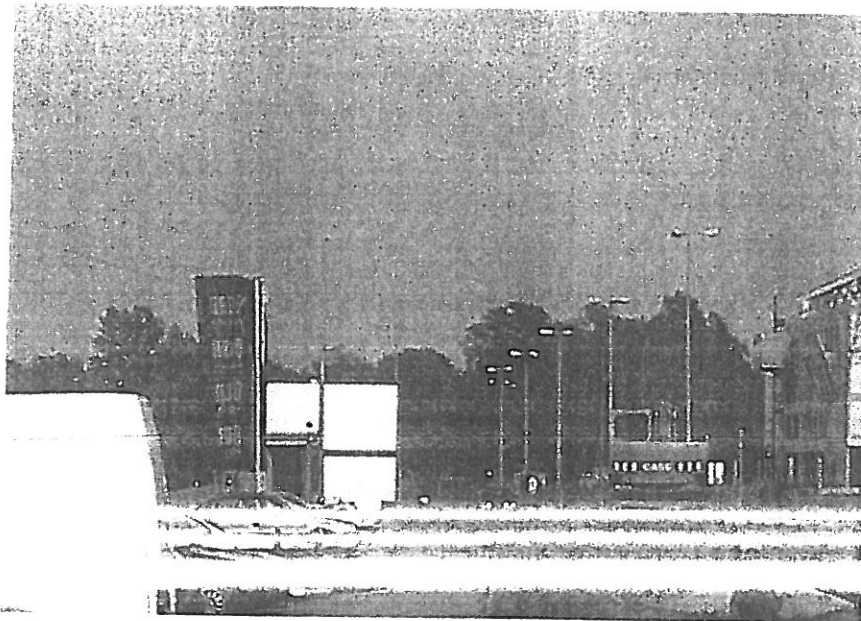


„Park przed Ratuszem” należy zaprojektować jako kompozycję zieleni podporządkowanej Osi Królewskiej. Jej dominantą winna być tafla wody nawiązująca swoim kształtem do istniejącego niegdyś w tym miejscu kanału. Formę sadzawki należy skomponować z obiektem wznoszonego ratusza i nadać jej charakter reprezentacyjny. Oznacza to między innymi **konieczność ukrycia** pod korytem sadzawki (o głębokości max. 0,5 m i szerokości ok. 10 m) **wszelkich urządzeń związanych z retencją wody deszczowej** oraz korekty linii brzegowej poniżej jazu piętrzącego (patrz. dokumentacja ECO-PROGRESS). W związku z tym dopuszcza się niewielkie wyniesienie poziomu lustra wody ponad istniejący poziom terenu. Zielen komponowana wzdłuż sadzawki winna zapewniać osiową ekspozycję o szerokości minimum 25 m w świetle między elewacją ratusza a koronami drzew (w jednym gatunku). Projektowaną zielen i sadzawkę należy powiązać kompozycyjnie z rozwiązaniem przyjętym w I sekwencji („Przejście nad ul. Przyczółkową”). Zachodnie zakończenie sadzawki - w rejonie początku III sekwencji („Promenada”) - należy skomponować w sposób zapewniający ciągłość i czytelność Osi Królewskiej, która po przekroczeniu projektowanej w tym miejscu jezdni akcentowana będzie korytem kanału powyżej jazu piętrzącego. Oznacza to wymóg zharmonizowania wszystkich elementów małej architektury (obudowy sadzawki, brzegów jazu, kanału powyżej jazu, kształtów i nawierzchni ciągów pieszych, pacholek i balustrad, a zwłaszcza wysokości masztów oświetlenia ulicznego i parkowego wzdłuż kanału i po obydwu stronach jezdni). Należy przedstawić koncepcje iluminacji. W sadzawce należy zapewnić stały poziom wody i jej ruch w obiegu zamkniętym (w połączeniu z ew. fontannami lub rzygaczami)

### III. Promenada

#### **1. Fotografia stanu istniejącego**

Widok po osi w kierunku wschodnim. Na pierwszym planie widoczna końcówka zrealizowanego kanału z sekwencji IV „Bulwar”.

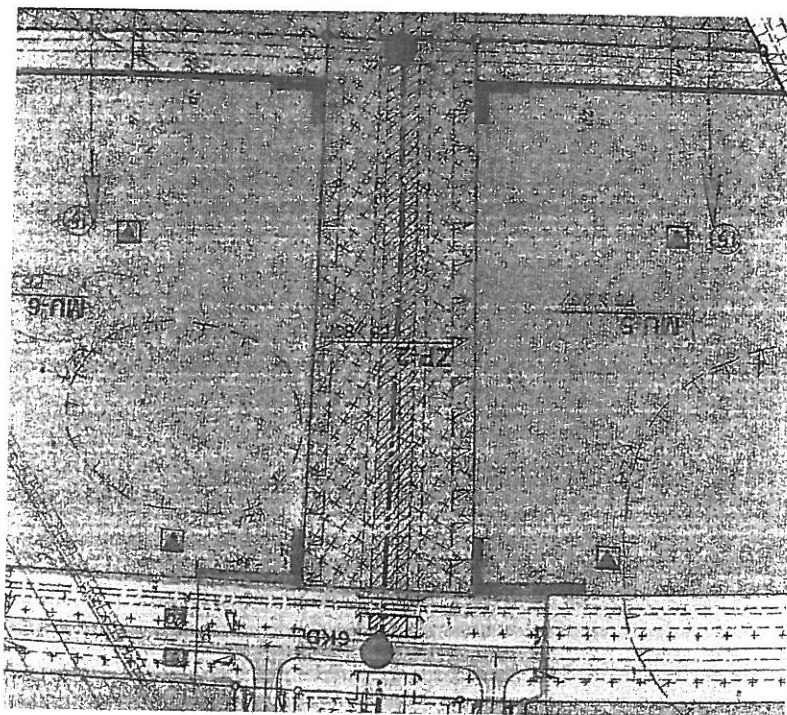


#### **2. Reprodukacja fragmentu części graficznej MPZP**

##### **„Przedpole Pałacu Wilanowskiego”**

z orientacyjnym zaznaczeniem długości sekwencji (150m) w obszarze ZP-2.

Istotne oznaczenia:  
oś kompozycji, obrys kanału (nieprecyzyjnie), linie rozgraniczające i nieprzekraczalne linie zabudowy MU-5 i MU-6 (symetrycznie) z zaakcentowaniem narożników, linie rozgraniczające z terenami ZPU3 i ZPU4 (symetrycznie) i linie ograniczające szpalery (symetrycznie)



#### **3. Wypis z MPZP**

Ogólnie:

„...szczególne zasady kształtowania i ochrony krajobrazu miejskiego w rejonach bezpośredniej ekspozycji zespołów zabytkowych..”, nakaz odtworzenia kanału, wymagana opinia Konserwatora Zabytków

Ustalenia szczegółowe:

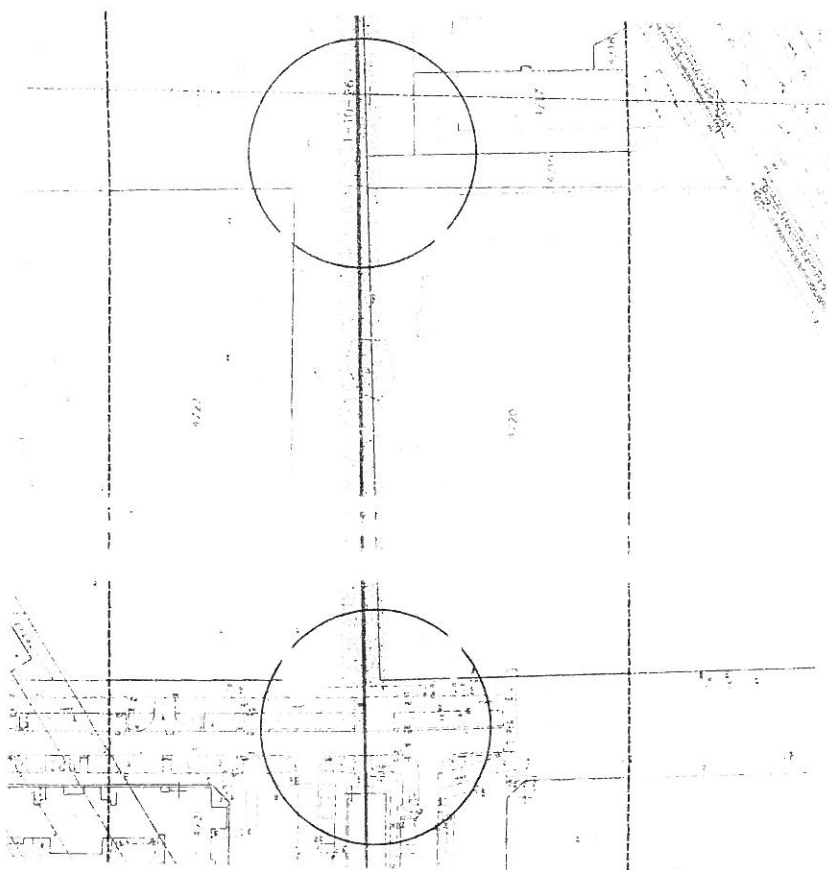
aleja parkowa z odcinkiem kanału wodnego na Osi, nakaz zachowania w kompozycji zieleni otwarcia widokowego co najmniej 25 m - w osi Pałacu i symetrycznej kompozycji, nakaz symetrii pierzei zabudowy terenów MU-5 i MU-6 (z ich szczególnie starannym opracowaniem)

Pośrednio:

koordynacja zagospodarowania terenu z obszarami ZP-0, ZPU-3 i 6KDL, oraz zabudową na terenach MU-5 i MU-6



#### 4. Treść i zapis graficzny wytycznych



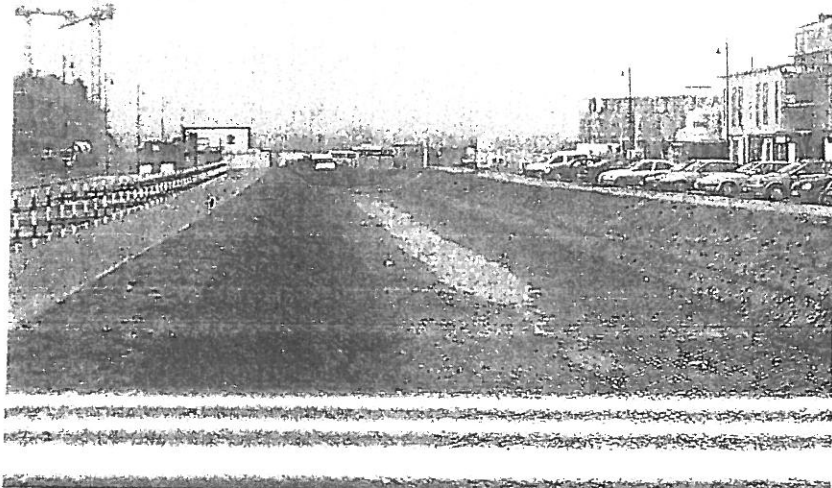
„Promenada” wzdłuż Osi Królewskiej winna być kompozycją reprezentacyjną, symetryczną po obydwu stronach kanału. Zasada ta obowiązuje w stosunku do: ukształtowania profilu brzegów kanału, zagospodarowania ich krawędzi powyżej lustra wody, przebiegu ciągów pieszych, towarzyszącej im małej architektury, oświetlenia, zieleni i zharmonizowania przeciwległych pierzei architektonicznych (których linie zabudowy winny pokrywać się z liniami rozgraniczającymi wg. zapisu MPZP). Ścieżkę rowerową należy poprowadzić tylko na jednym z brzegów. Mimo retencyjnej funkcji tego odcinka kanału, jego wystrój architektoniczny i kompozycja zieleni w obrysie koryta i poza nim, musi nadać mu charakter głównej atrakcji salonu urbanistycznego. Oznacza to podporządkowanie wszystkich urządzeń hydrotechnicznych względem estetycznym. W pierwszym rzędzie wymaga to z rozwiązań gwarantujących stały, wysoki poziom lustra wody, obniżany jedynie w krótkich okresach poprzedzających zagrożenie powodziowe. Urządzenie brzegów pokrytych zielenią komponowaną, w wyznaczonych miejscach winno zapewniać bezpieczny dostęp w pobliże wody. Należy umożliwić przekraczanie kanału mostkami lub brodami. Ciągi spacerowe po obydwu stronach należy obsadzić regularnymi szpalarami drzew zharmonizowanych pod względem wielkości i gatunków. Między koronami drzew, w osi kanału należy zachować odstęp nie mniejszy niż 25 m zapewniający ekspozycję pałacu w Wilanowie. Na całym przebiegu Promenady należy zastosować jeden typ ławek, koszy, tablic reklamowych i temu podobnych elementów umeblovania miejskiego. Linie lamp na obydwu brzegach należy przeprowadzić w kontynuacji linii lamp w sekwencji II („Park przed ratuszem”). Natomiast nie ma tego wymogu w odniesieniu do sekwencji IV („Bulwar”). Należy przedstawić koncepcję iluminacji.



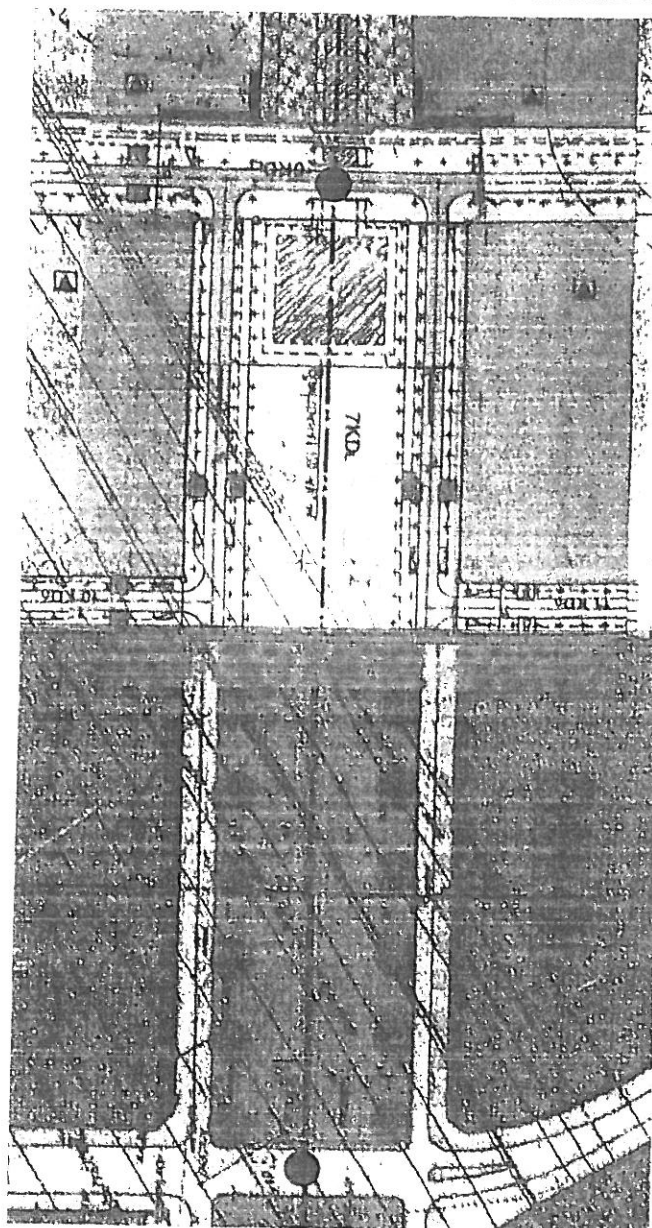
#### IV. Bulwar

##### **1. Fotografia istniejącego stanu**

Widok po osi w kierunku zachodnim (część zagospodarowania terenu zrealizowana w granicach MPZP „Przedpole Pałacu Wilanowskiego”) Na lewym brzegu - trasa konna (oddzielona od pasma parkingowego słupkami, na prawym brzegu - ciąg pieszy.



##### **2. Reprodukacja fragmentu części graficznej MPZP ( w górnej części „Przedpole Pałacu Wilanowskiego” w dolnej „Wilanów Zachodni I” ) z orientacyjnym zaznaczeniem długości sekwencji (300m) w obszarach 7KD<sub>L</sub> i 4KD<sub>L</sub>.**



##### **3. Wypis z MPZP „Przedpole Pałacu Wilanowskiego”**

Ogólnie:

- „...szczególne zasady kształtowania i ochrony krajobrazu miejskiego w rejonach bezpośredniej ekspozycji zespołów zabytkowych..”

Poprzez nazwę: Al. Na Osi Pałacu Wilanowskiego (o szerokości 80m)

- nakaz odtworzenia kanału

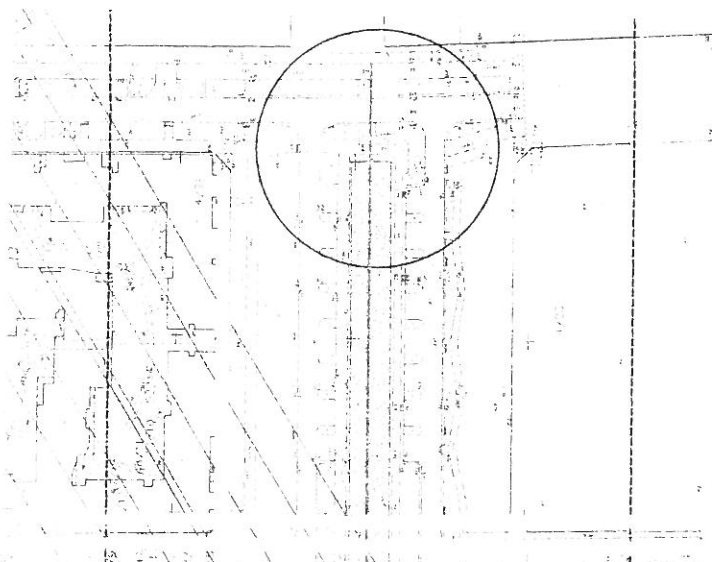
Pośrednio:

Plan ustala układ ulic lokalnych i dojazdowych pozwalając na ich uściślenie w ramach projektów realizacyjnych

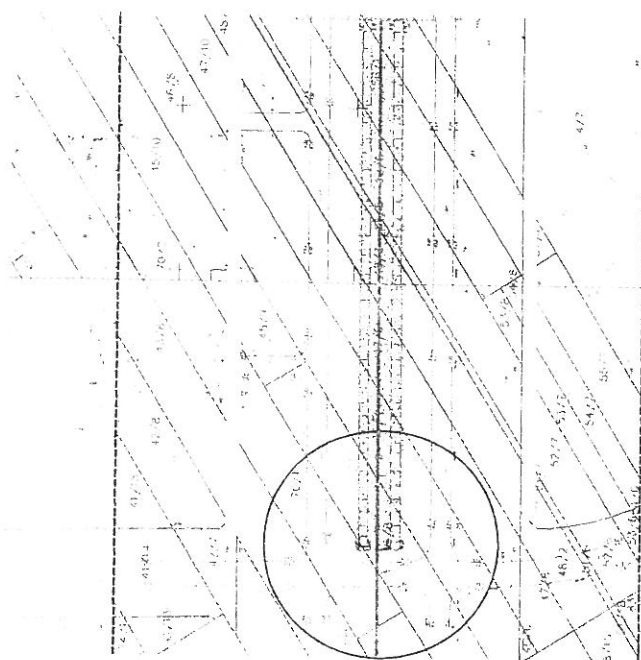
##### **Wypis z MPZP „Wilanów Zachodni I”**

Ustala się zagospodarowanie osi wilanowskich w postaci alej z zielenią i kanałem wodnym pomiędzy pasami drogowymi

#### 4. Treść i zapis graficzny wytycznych



„Bulwar” obejmuje tereny położone w dwu MPZP – „Przedpole” o Wilanów Zachodni I”. Zrealizowana część „Bulwaru” położonego w pierwszym z wymienionych planów wymaga przeróbki. Należy skorygować układ pasm parkingów towarzyszących jezdniom na obydwu brzegach kanału (patrz „Opinia wraz zaleceniami kształtowania Osi Królewskiej w Wilanowie”) Korekta polega na przeniesieniu stanowisk postojowych, obecnie skierowanych prostopadłe od jezdni w stronę kanału, na drugą stronę jezdni, bez zmian jej profilu. Dotyczy to obydwu jezdni wokół kanału. Tym sposobem szerokość pasm zieleni pomiędzy ośmiami krawędziami kanału a



jezdnią powiększy się do 9,00 m po każdej stronie. W pasmach tych należy umieścić ścieżkę konną (po południowej stronie) i deptak (po północnej stronie), których prostokreślny dotąd przebieg, podyktowany szczupłością miejsca, może być teraz „zmiękczony”. Pociąga to za sobą także korektę przebiegu ścieżki rowerowej w taki sposób aby nie kolidowała z nowym położeniem parkingów. Należy usunąć zbędne - po korekcie - słupki oddzielające ścieżkę konną od parkingów, oraz wprowadzić żywopłoty formowane między bulwarem a jezdni. Zieleni wprowadzona poniżej górnej krawędzi koryta kanału nie może zasłaniać lustra wody w widoku z ciągów spacerowych. Należy skomponować aleje wzdłuż obydwu pasm jezdni, przy założeniu, że zewnętrzny szpaler będzie sadzony

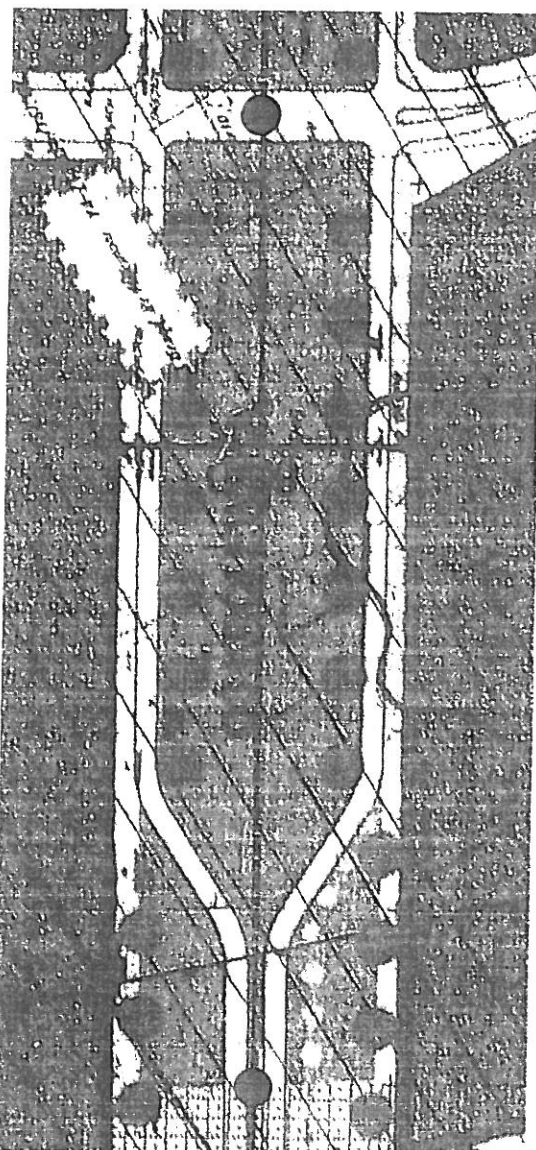
w przerwach między stanowiskami postojowymi co wyznaczy także rytm drzew w szpalerach od strony ciągów spacerowych i kanału. Między koronami drzew w osi kanału należy zachować odstęp nie mniejszy niż 25 m. Wszystkie urządzenia hydrotechniczne związane z retencyjną funkcją kanału powinny być zaprojektowane estetycznie lub zamaskowane odpowiednim uformowaniem terenu lub zielenią. Projekt i pielęgnacja koryta kanału winna zapewniać jego reprezentacyjny wygląd zwłaszcza w czasie okresowego obniżenia poziomu wody. Dotyczy to szczególnie wschodniego i zachodniego krańca kanału które należy wykorzystać do zaakcentowania Osi Królewskiej formą architektoniczną i okazjonalną iluminacją. Należy rozwiązać bezkolizyjne połączenia z dalszymi odcinkami ścieżki konnej. Ciągi piesze wzdłuż zabudowy dostosować do jej programu użytkowego. Elementy małej architektury w obrębie bulwaru powinny być zharmonizowane i dostosowane do rekreacyjnego charakteru miejsca. Należy skomponować wszystkie rodzaje symetrycznie rozmieszczonych pasm oświetlenia bulwaru tj. wzdłuż obydwu pierzei handlowych, wzdłuż ścieżki konnej i deptaku oraz ewentualne fragmenty iluminowane (lustra wody, mostów, motywów zieleni itp.). Linie zabudowy zgodne z liniami rozgraniczającymi wg MPZP.

## V. Park nad stawem

**1. Fotografia stanu istniejącego.** Widok po osi w kierunku zachodnim. Na pierwszym planie realizacja ostatniego odcinka kanału w sekwencji IV („Bulwar”) w ramach MPZP „Wilanów Zachodni II). Na ostatnim planie zieleni Skarpy



**2. Reprodukacja fragmentu części graficznej MPZP „Wilanów Zachodni I”** (z niewielkim fragmentem planu obwiedzonego żółtymi kropkami „Wilanów Zachodni II” – także obszar 4KD<sub>L</sub>) z orientacyjnym zaznaczeniem długości sekwencji (250m) w obszarze 4KD<sub>L</sub>



### **3. Wypis z MPZP „Wilanów Zachodni I”**

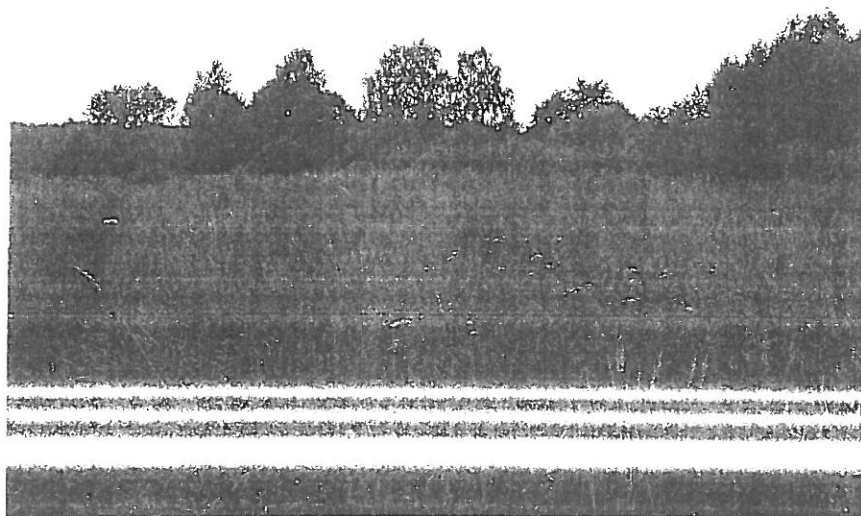
Ustala się zagospodarowanie osi wilanowskich w postaci alej z zielenią i kanałem wodnym pomiędzy pasami drogowymi

13

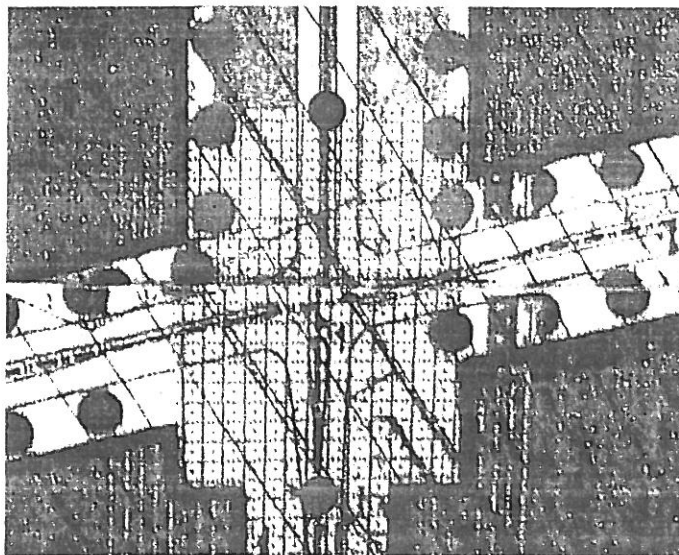


## VI. Rondo

**1. Fotografia**            **stanu istniejącego.** Widok po osi w kierunku zachodnim. Wysoka zieleń na drugim planie zasłania Skarpę.



**2. Reprodukacja fragmentu** części graficznej MPZP „Wilanów Zachodni I” z orientacyjnym zaznaczeniem długości sekwencji (100m) w obszarze 5KD<sub>L</sub>



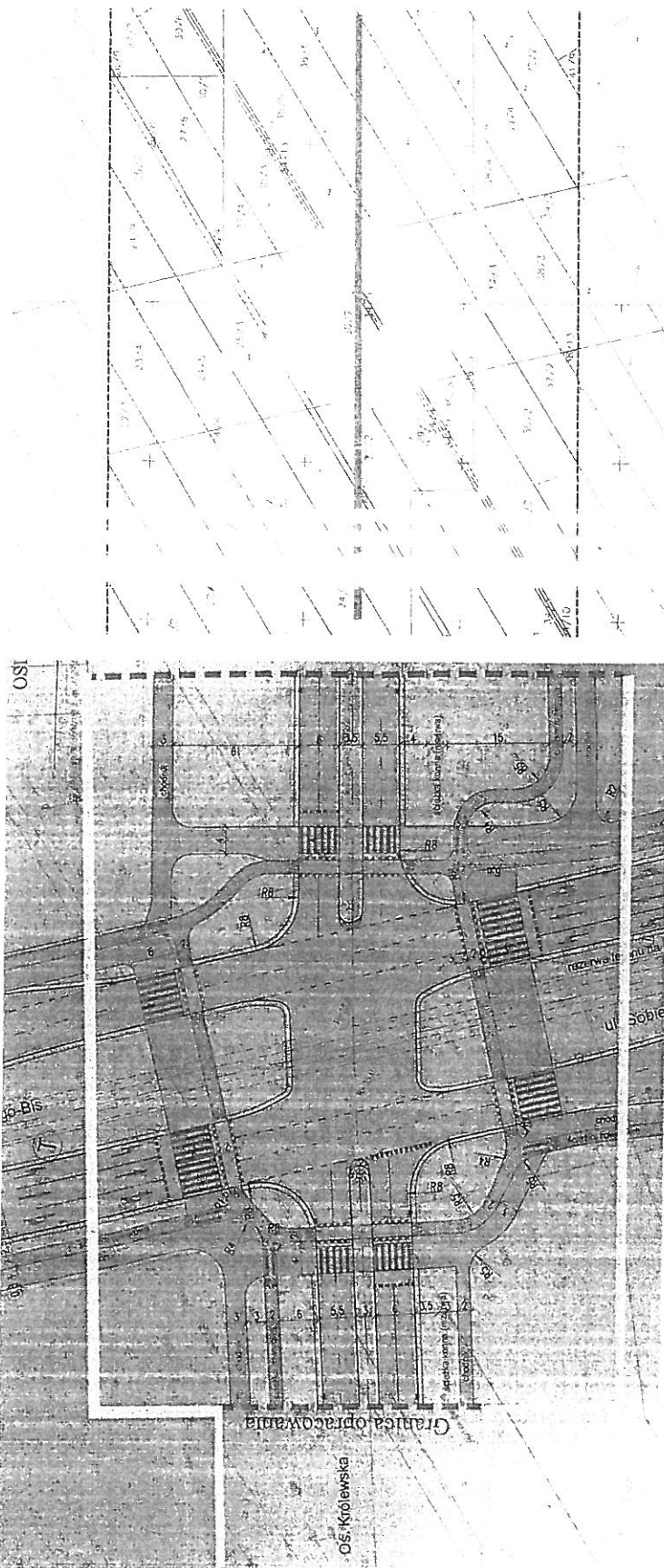
### **3. Wypis z MPZP**

54KD<sub>L</sub> - Oś Królewska na odcinkach od wschodniej granicy planu do ul. Sobieskiego-Bis – lokalna 80,0m. Ponadto „zagospodarowanie osi wilanowskiej w postaci alei z zielenią”. Ponadto zapis graficzny planu informuje:” aranżowanie posadzki i małej architektury, linie zabudowy mogą być korygowane w wyniku konkursu architektonicznego”.

Fragment projektu budowy ul. Sobieskiego-Bis na odcinku od. Al. Wilanowskiej do ul. Płaskowickiej, umieszczono poniżej.



#### 4. Treść i zapis graficzny wytycznych

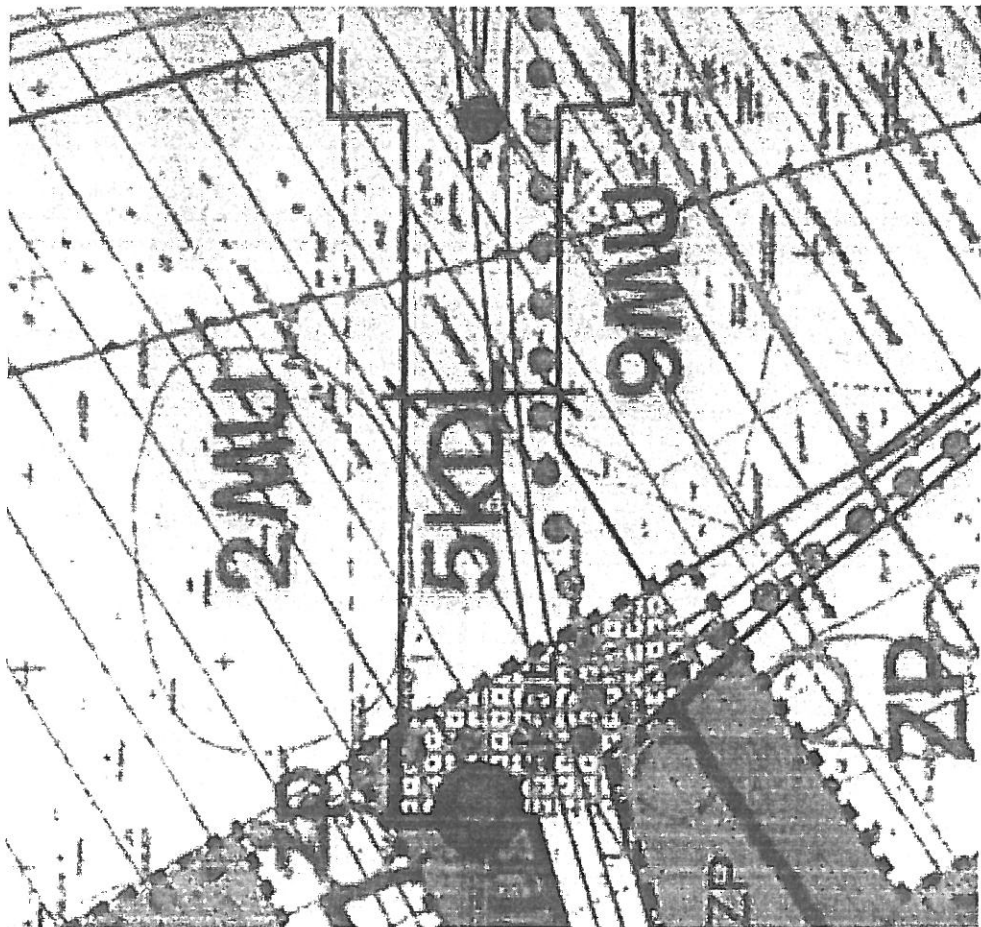
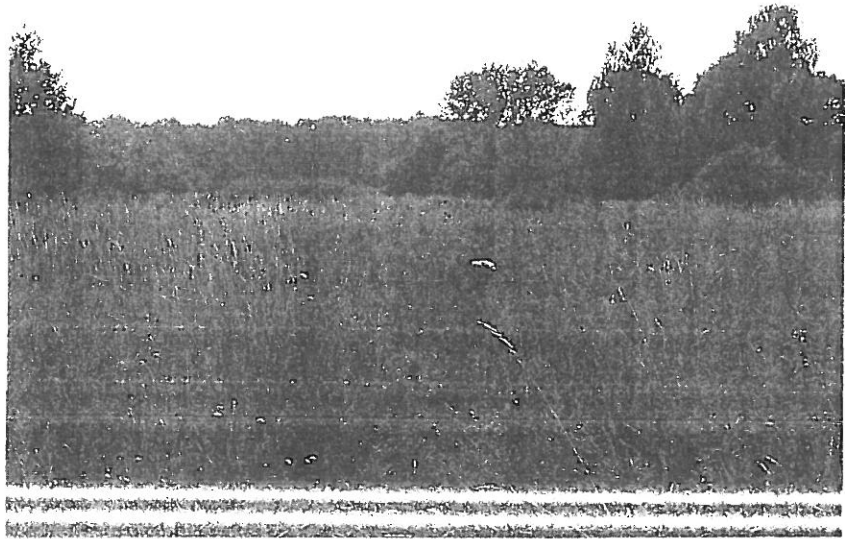


„Rondo” jest sekwencją wyraźnie odmienną od pozostałych, z powodu dominującego wpływu czynnika komunikacji. Pasma zieleni nadwodnej na Osi Królewskiej jest tu przecięte planowaną arterią ulicy Sobieskiego-Bis (z tramwajem). Stąd dla zachowania a nawet podkreślenia wieloprzestrzennej kompozycji Osi, należy zaprojektować konstrukcję ronda pieszego nad poziomem skrzyżowania. Konstrukcja winna spełniać rolę „landmarku” a zarazem być platformą widokową wiążącą zamknięcia perspektywiczne Osi Królewskiej z dominantą Świątyni Opatrzności Bożej. Poziom platformy należy połączyć z poziomem terenu schodami, rampami, ew. windy, zapewniający dostęp dla osób

W rozwiązaniu architektonicznym platformy należy wyeksponować dominujący kierunek Osi łączący „Park nad stawem” w V sekwencji z „Corsem” w sekwencji VIII. Niezależnie od tego należy umożliwić bezkolizyjne przekraczanie ulicy Sobieskiego Bis i przejścia między przystankami. Należy zapewnić ciągłość ścieżki konnej i rowerowej albo na poziomie terenu (z sygnalizacją świetlną w miejscu przekraczania ul. Sobieskiego-Bis) albo poprzez wprowadzenie ich na poziom platformy. Zewnętrzny obrys platformy powinien być zbliżony do okręgu o średnicy nie przekraczającej 60 m. Rozwiązanie środkowej części należy dostosować do koncepcji całości (z możliwością wprowadzenia prześwitu. Schody, rampy, ew. windy, balustrady, oświetlenie i inne elementy wyposażenia platformy należy skomponować z zagospodarowaniem terenu sąsiednich sekwencji.

## VII. Corso

1. Fotografia stanu istniejącego. Widok po osi w kierunku zachodnim. Za kępami drzew, za ostatnim planie widoczna zieleni Skarpy z ukrytym w niej pałacem w Ursynowie (SGGW).

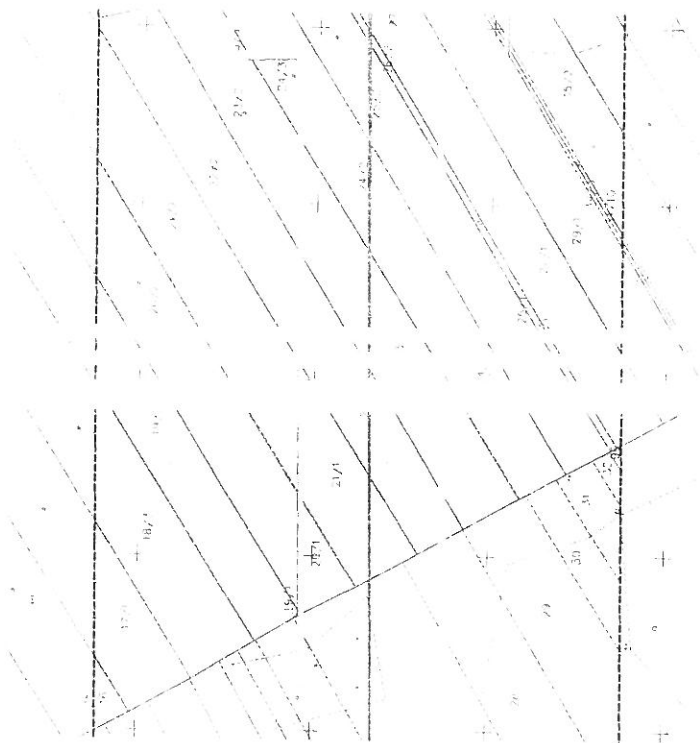


2. Reprodukacja fragmentu części graficznej MPZP „Wilanów Zachodni I” (niebieskie litery na białym tle) i „Wilanów Zachodni II” (czarne litery na szarym tle) z orientacyjnym zaznaczeniem długości sekwencji (150m) w obszarach 5KD<sub>L</sub>

### 3. Wypis z MPZP

5KD<sub>L</sub> - Oś Królewska na odcinku od ul. Sobieskiego-Bis do granicy planu – lokalna 40,0m. Ponadto „zagospodarowanie osi wilanowskiej w postaci alei z zielenią”. Ustala się pełną ochronę zieleni w obszarze oznaczonym symbolem ZP. Ponadto zapis graficzny planu informuje: „aranżowanie posadzki i małej architektury, linie zabudowy mogą być korygowane w wyniku konkursu architektonicznego”.

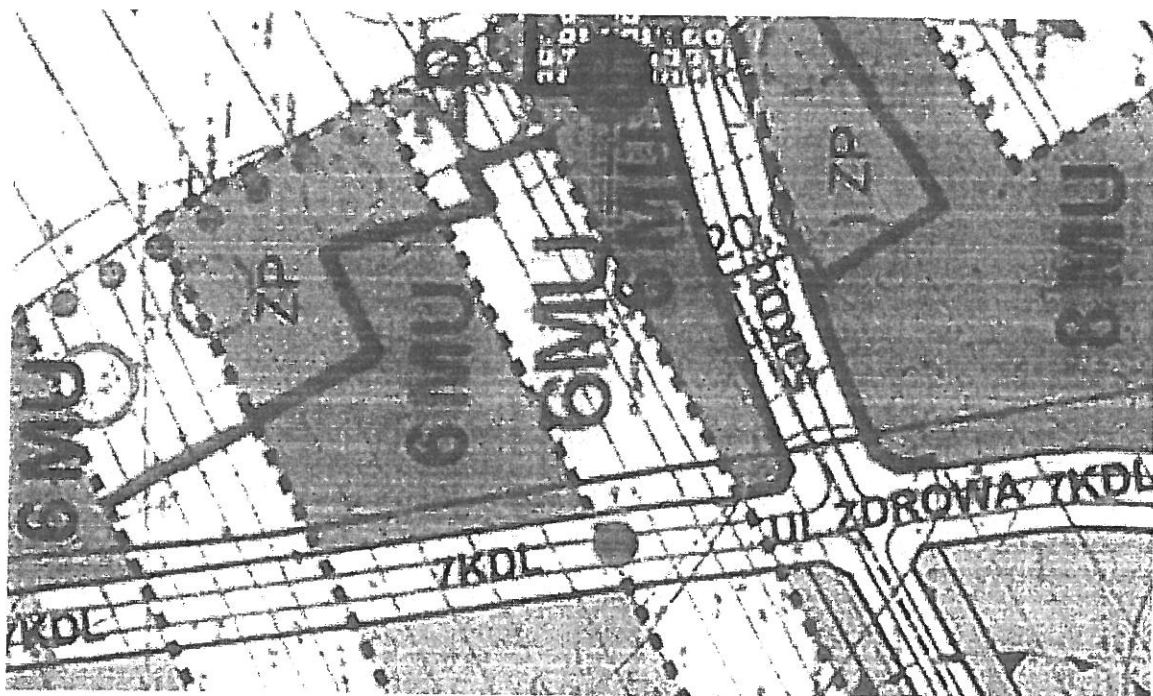
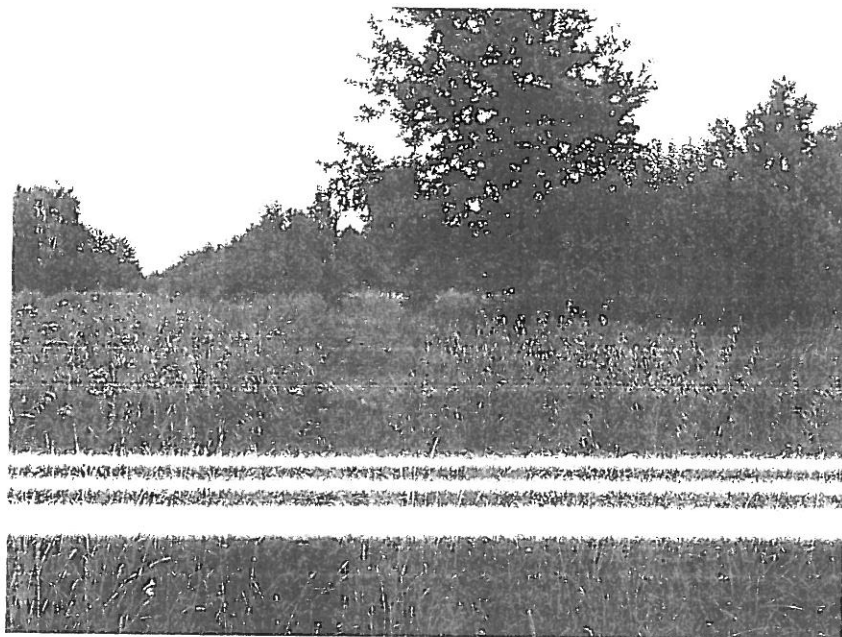
### 4. Treść i zapis graficzny wytycznych



„Corso” jest sekwencją Osi Królewskiej dla której plan zagospodarowania terenu musi rozstrzygnąć o przebiegu i parametrach jezdni biegnącej od skrzyżowania w sekwencji VI („Rondo”) w kierunku ulicy Zdrowej. W ramach linii rozgraniczających należy zaprojektować ulicę (jezdni szerokości 6 m) o charakterze alejowym z towarzyszącymi chodnikami po obydwu stronach oraz ścieżką konną i ścieżką rowerową (po przeciwnych stronach jezdni). Zakończenie ulicy w obrębie sekwencji „Corso” należy zaprojektować w formie kameralnego placu pieszego uwolnionego od ruchu kołowego dzięki odgałęzieniu jezdni w kierunku południowym. Na placu należy zaprojektować akcent dostosowany do koncepcji zagospodarowania terenu sekwencji „Corso” podkreślający kompozycję Osi Królewskiej. Korony drzew tworzących aleję wzdłuż jezdni nie mogą zasłaniać widoku w kierunku pałacu w Wilanowie ani w kierunku pałacu na Skarpie w Ursynowie, co oznacza konieczność zachowania między nimi odległości nie mniejszej niż 25 m. Elementy małej architektury i oświetlenia należy skomponować z zagospodarowaniem terenu sąsiednich sekwencji.

## VIII. Pasaż handlowy

1. Fotografia stanu istniejącego. Widok po osi w kierunku wschodnim. Zielen na pierwszym planie zasłania odległą zabudowę nowych zespołów mieszkaniowych Wilanowa.

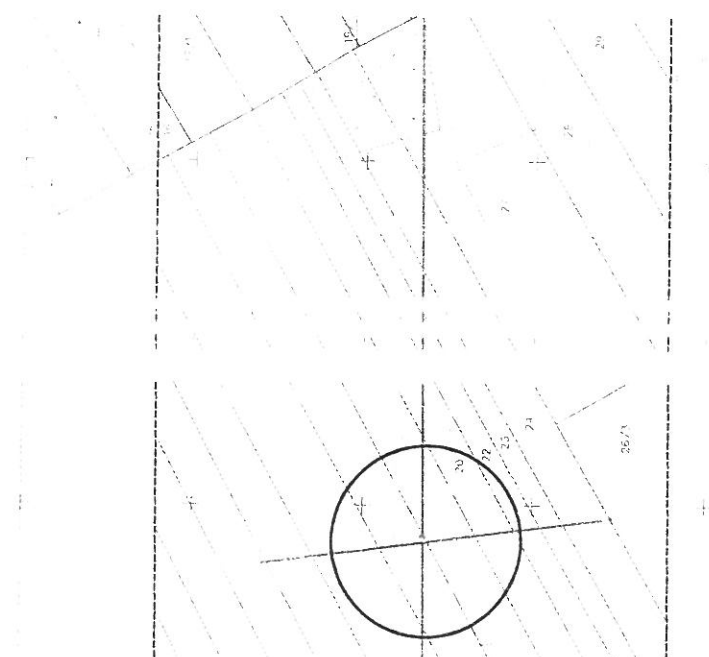


2. Reprodukacja fragmentu części graficznej MPZP „Wilanów Zachodni I” (niebieskie litery na białym tle) i „Wilanów Zachodni II” (czarne litery na szarym tle) z orientacyjnym zaznaczeniem długości sekwencji (150m) w obszarach 6MU

### 3. Wypis z MPZP

Dla terenu oznaczonego 6 MU plan (zarówno „Wilanów Zachodni I” jak i „Wilanów Zachodni II”) przewiduje zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi usługami a także biurowo-administracyjną z usługami w parterach o wysokości maksymalnej 14,5 m. Ustala się obowiązek otwarcia bramowego (?) na osi pałacu Wilanowskiego. Ustala się nakaz kształtowania elewacji od strony ulicy Oś Królewska w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji.

### 4. Treść i zapis graficzny wytycznych

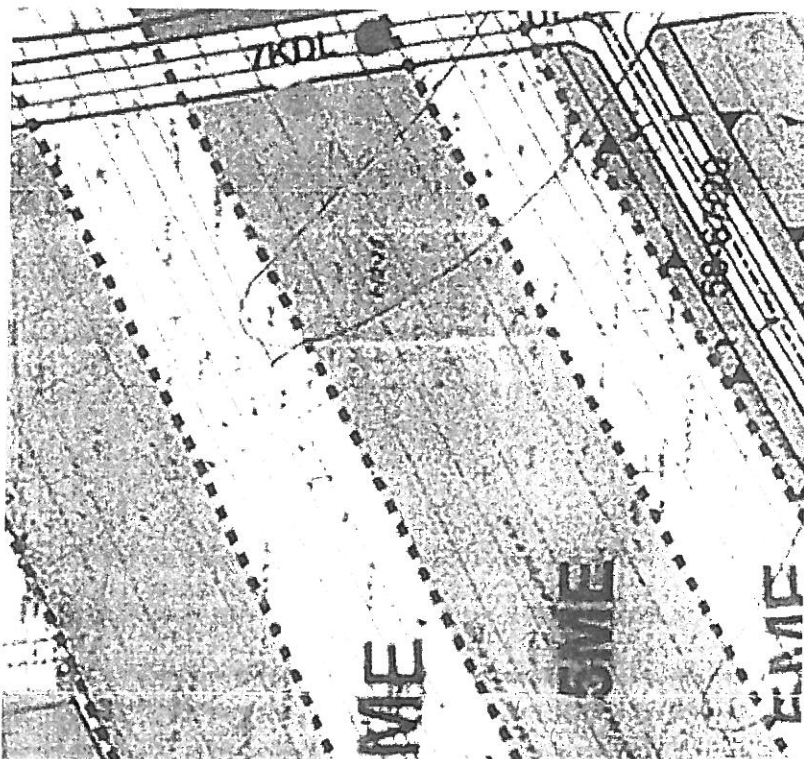
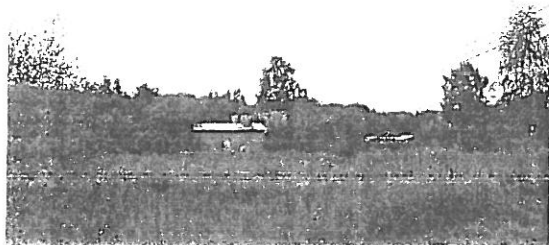


„Pasaż handlowy” jest sekwencją Osi Królewskiej w której realizacja zapisu MPZP o „otwarcu bramowym” wymaga scalenia i reparcelacji działek, gdyż ich obecna struktura to uniemożliwia. Również wytyczenie ulicy Zdrowej do której „Pasaż handlowy” dochodzi – tego wymaga. Należy przyjąć 15 m jako szerokość linii rozgraniczających i w tych ramach zaprojektować przebieg ulicy pieszo-jezdnej z założeniem możliwości dojazdu do działek położonych po stronie południowej od strony ul. Olszewskiego-Bis (5a KD<sub>L</sub>). Zieleń uliczną oraz elementy małej architektury i oświetlenia należy skomponować z zagospodarowaniem terenu sąsiednich sekwencji oraz z planowanym skrzyżowaniem z ul. Zdrową.

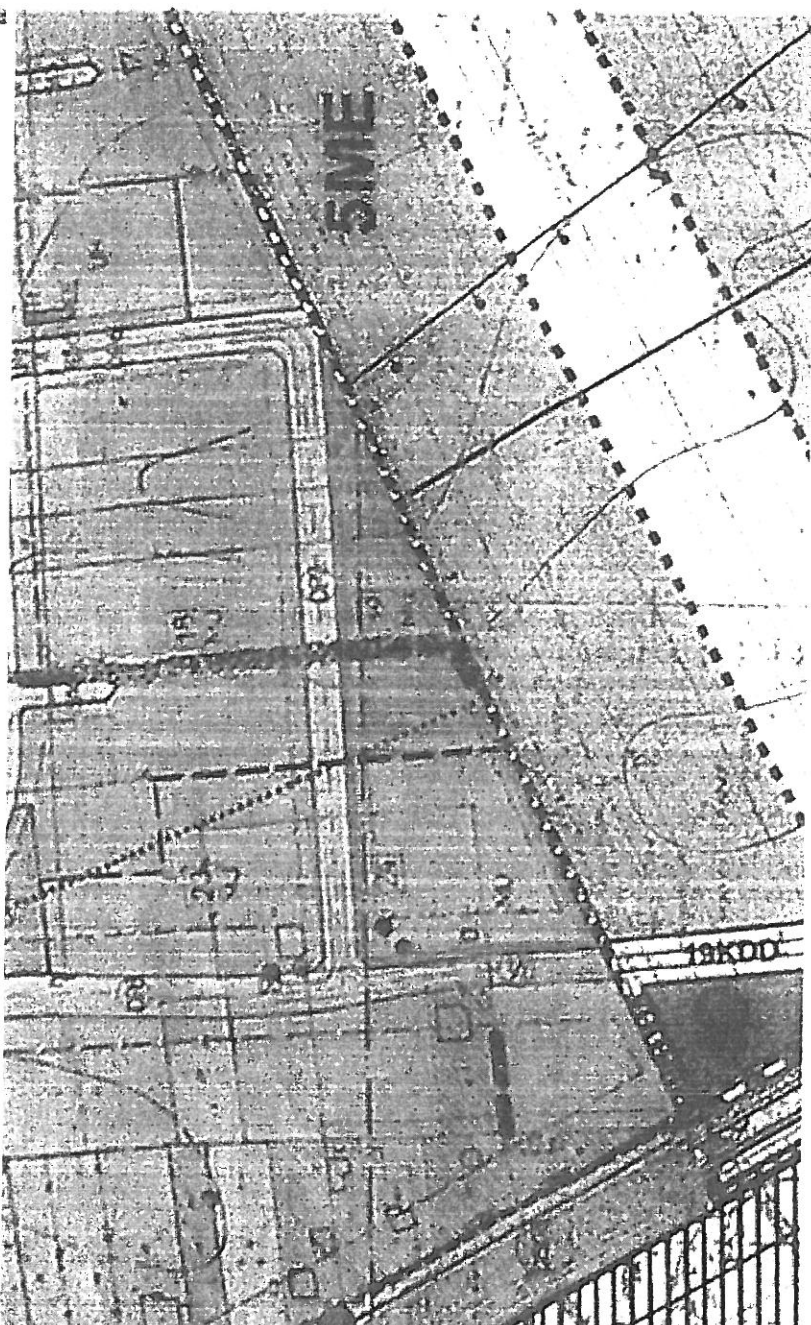


## IX. Ulica willowa

**1. Fotografia stanu istniejącego.** Widok po osi w kierunku zachodnim. Na drugim planie zabudowa objęta zapisem art. 54 MPZP Arbuzowa Bis – Rzodkiewki” (na reprodukcji MPZP tej sekwencji, działki te położone są nad czerwoną krooką). za nią widoczna zieleń Skarpv.

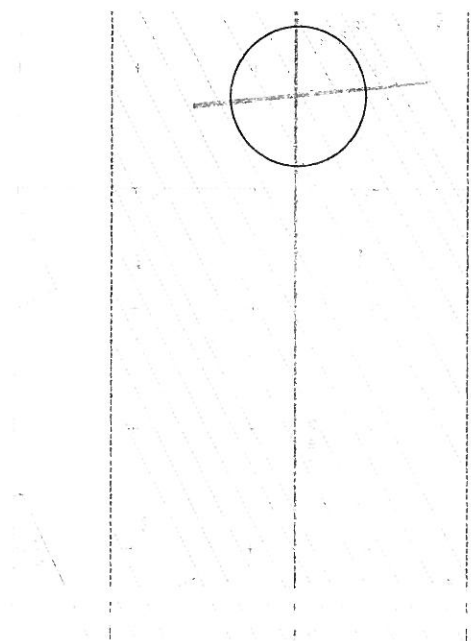


**2. Reprodukacja fragmentu części graficznej MPZP „Wilanów Zachodni I”** (niebieskie litery na białym tle), „Wilanów Zachodni II” (czarne litery na szarym tle) i „Arbuzowa – Bis Rzodkiewki” (na liliowym tle) z orientacyjnym zaznaczeniem długości sekwencji (650m) w obszarach 5ME, MJ, MU, i działkach o szczególnych warunkach użytkowania wg art.54 MPZP „Arbuzowa – Bis Rzodkiewki”



## **3. Wypis z MPZP**

5ME tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, o wysokości do 9 m, wyklucza się lokalizację usług, otwarcie widokowych nie określa się. W MOZP „Arbuzowa-Bis-Rzodkiewki, na terenie bloku nr. 19 i 24 (MU) możliwa jest zabudowa mieszkaniowo usługowa. Plan nie zewala na sadzenie drzew wysokopiennej o koronach ponad 11 m wysokości w rzędach o kierunkach prostopadłych do skarpy.



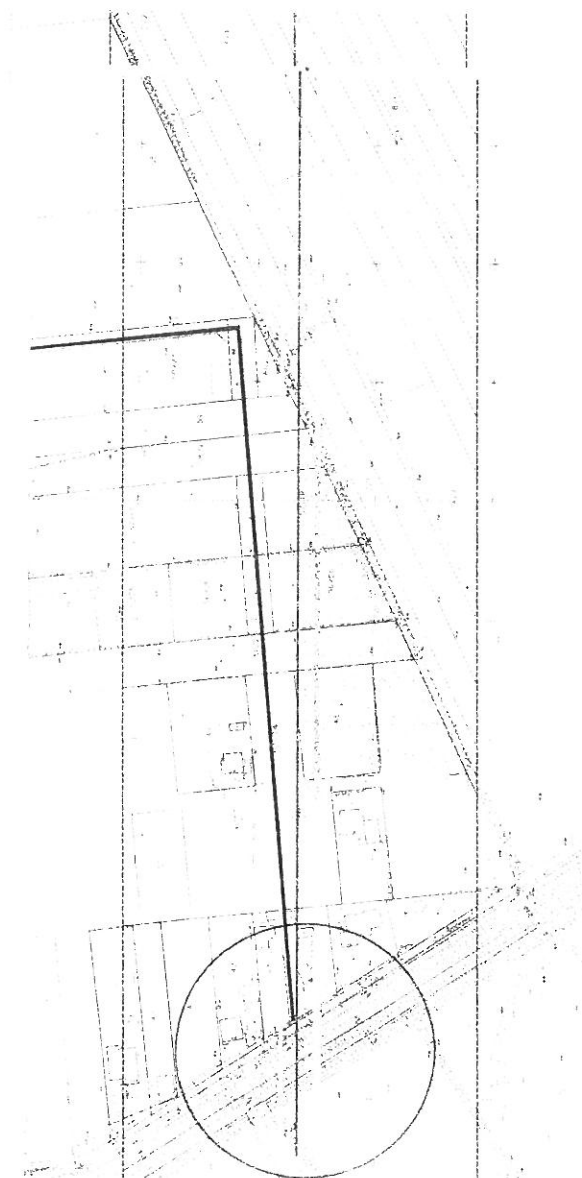
#### 4. Treść i zapis graficzny wytycznych

*Uwaga, ze względu na wielkość terenu rysunek planu został zmniejszony w stosunku do planów pozostałych sekwencji*

„**Ulica willowa**” jest sekwencja Osi Królewskiej dla której plan zagospodarowania winien wprowadzać: propozycję scalenia i reparcelacji w obrębie MPZP „Wilanów Zachodni I” i Wilanów Zachodni II” oraz wprowadzić linie zabudowy w obrębie bloków 19 i 24 objętych MPZP „Arbuzowa-Bis-Rzodkiewki”.

Celem tych propozycji jest z jednej strony umożliwienie wytworzenia ulicy (na terenie o nieciągłej strukturze własności z drugiej strony

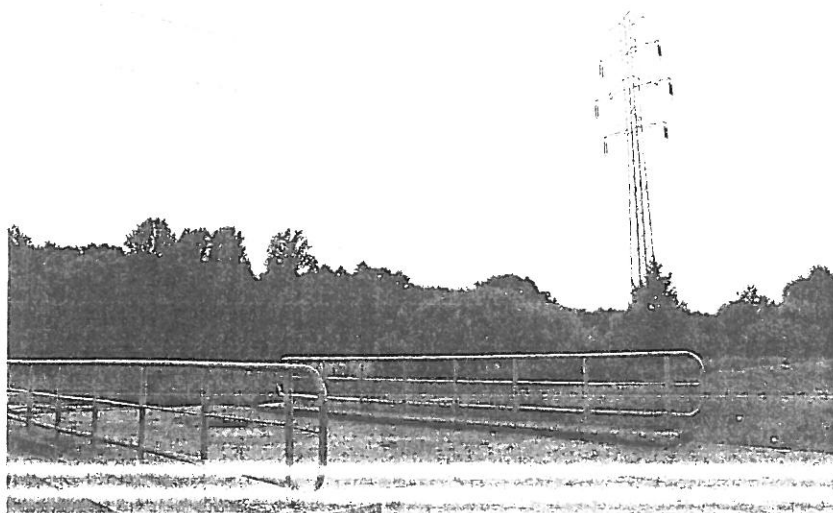
Królewskiej. Ponadto należy skomponować kmin terenu pomiędzy Osią Królewską zadochodzącą do niej pod ostrym kątem ulicą wytyczoną w MPZP „Arbuzowa-Bis-Rzodkiewki”. (jej oś zaznaczono na niebiesko). Na całym terenie tej sekwencji w ramach wyznaczonych linii rozgraniczających (15m) należy zaprojektować ulicę z jezdnią o szerokości 6 m z chodnikami, oświetleniem i innymi elementami wyposażenia ulicy. Należy wprowadzić jeden rząd drzew strzyżonych w chodniku po południowej stronie jezdni. W rejonie istniejącego mostku na potoku należy określić zakres wyburzeń zabudowy istniejącej i zaprojektować kameralny plac, skomponowany z podobnym placem na drugim brzegu potoku. Plac na którym zbiega się ciąg spacerowy wzdłuż potoku z Osią Królewską powinien być zaprojektowany jako miejsce umożliwiające odpoczynek z ewentualnym schronem od deszczu, a zarazem być powiązany widokowo z pałacem w Ursynowie (obecna siedziba SGGW).



## X. Park na Skarpie

### **1. Fotografie stanu istniejącego.**

1. Widok po osi w kierunku zachodnim. Na pierwszym planie mostek na kanale (na reprodukcji MPZP tej sekwencji mostek ten położony jest obok czerwonej kropki), na ostatnim planie zieleni Skarpy zasłaniająca pałac w Ursynowie



2. Widok osiowy w kierunku wschodnim z tarasu na przedpolu SGGW

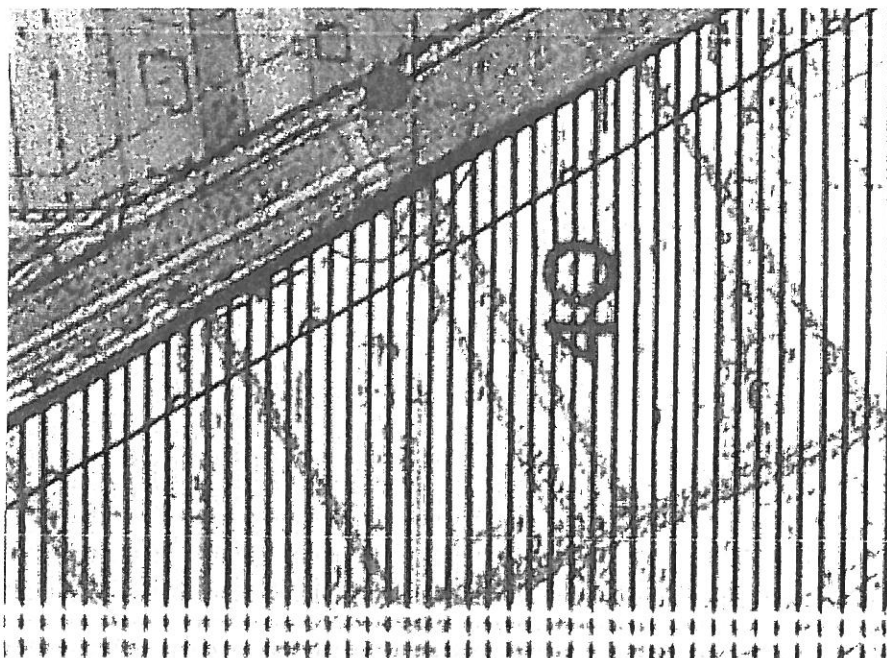


3. Widok w kierunku zachodnim z połowy wysokości Skarpy na taras z niszą w murze oporowym na przedpolu SGGW



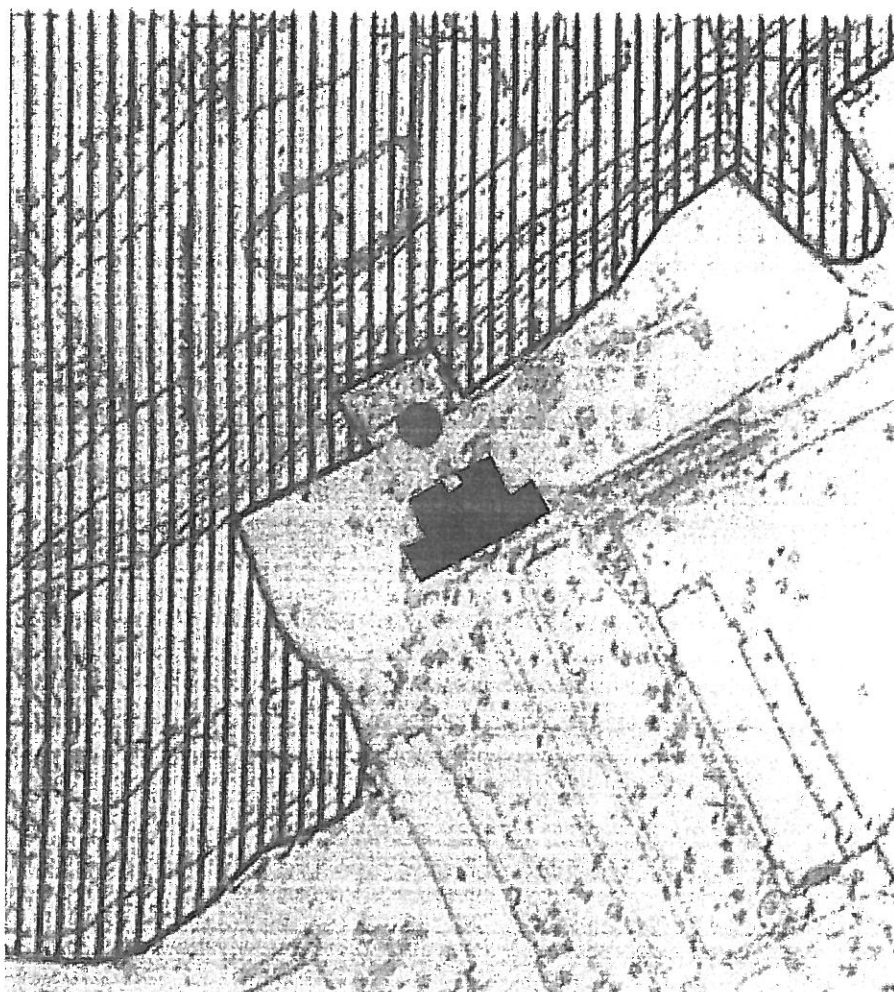


2. Reprodukacja fragmentu części graficznej MPZP „Wilanów Zachodni I” (niebieskie litery na białym tle) i „Arbuzowa – Bis Rządkiwki” (na liliowym tle) z orientacyjnym zaznaczeniem długości sekwencji (300m) w obszarze 40.



3. Wpis z MPZP

przeznaczeniem podstawowym jest zielen naturalna jako otulina rezerwatu przyrody i rezerwat przyrody.

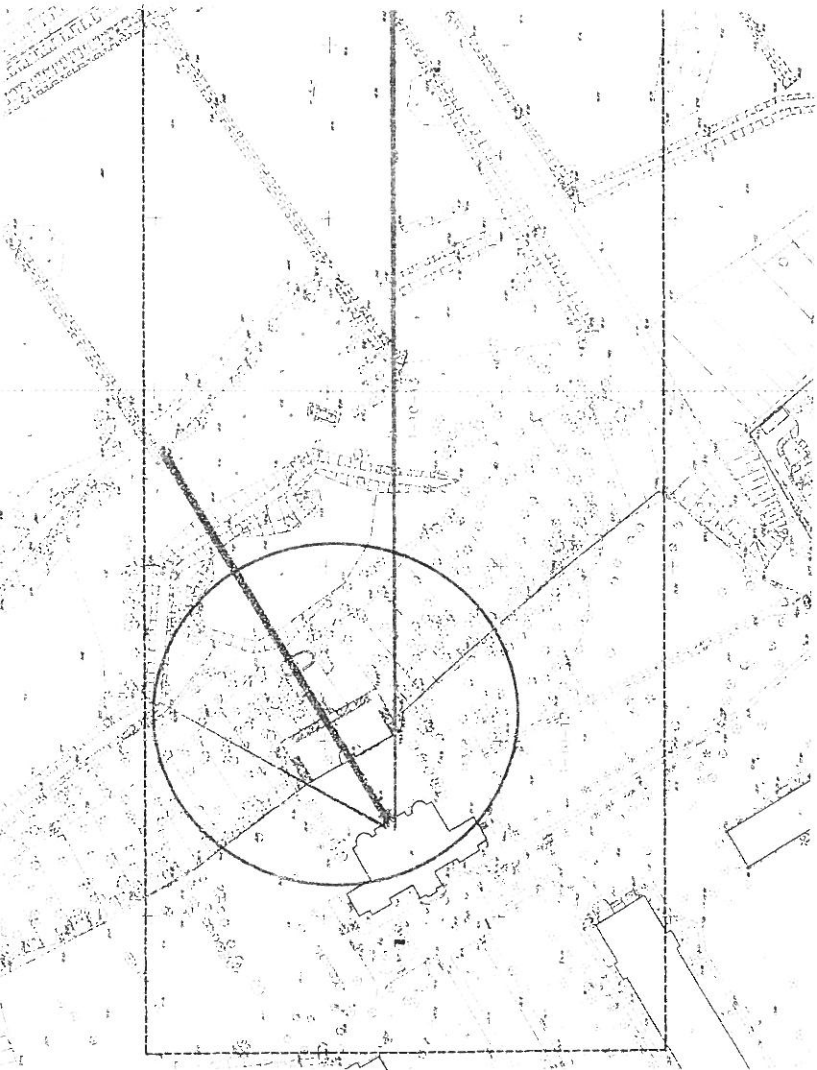


## 5. Treść i zapis graficzny wytycznych

„Park ma Skarpie” należy zaprojektować jako część większej kompozycji jaką jest Skarpa Warszawska z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych tego obszaru. W ramach sekwencji Osi Królewskiej należy zaprojektować urządzenie terenu na przedpolu pałacu po jego północno-wschodniej stronie. Miejsce to powinno umożliwiać widok w trzech kierunkach, to znaczy że oprócz Osi Królewskiej należy wyeksponować widok wzdłuż osi pałacu w Ursynowie oraz



symetryczny do wilanowskiego widok w kierunku północnym. Na podstawie wytycznych konserwatorskich należy odtworzyć zabytkowe mury oporowe i schody terenowe oraz kompozycję zieleni wokół górnego i dolnego tarasu. Na podstawie inwentaryzacji i oceny drzewostanu Skarpy należy określić zakres cięć sanitarnych oraz wycinkę lub przesiwienie koron drzew, niezbędna dla czytelności



przedstawić koncepcję takiego przebiegu energetycznej linii napowietrznej aby nie obniżała ona walorów krajobrazowych. Należy przedstawić koncepcję ukształtowania zbiorników i cieków wodnych wraz z zagospodarowaniem ich otoczenia oraz przedstawić zasady gospodarki wodnej. Należy zaprojektować układ ścieżek spacerowych (pieszych, rowerowych i konnych) wraz z oświetleniem i małą architekturą.

W rejonie mostku nad potokiem należy dokomponować drugą część placu zaprojektowanego na brzegu północnym. Mają one wspólnie tworzyć miejsce akcentujące skrzyżowanie tras wzdłuż potoku z Osią Królewską.