

99.98.2491

**UCHWAŁA Nr 91
RADY GMINY WARSZAWA - WILANÓW**

z dnia 25 maja 1999r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Arbusowa Bis - Rzodkiewki

(Warszawa, dnia 3 listopada 1999 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz zgodnie z uchwałą Nr 77 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 22 marca 1995r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Arbusowa Bis i rejonu ul. Rzodkiewki, na wniosek Zarządu Gminy - Rada Gminy Warszawa-Wilanów uchwala, co następuje:

Art. 1. Uchwała jako przepis gminny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Arbusowa Bis - Rzodkiewki, którego granice stanowią północno-zachodnia granica obrębu geodezyjnego Nr 1-10-14 oraz zachodnia granica działek ewidencyjnych 79/1 i 79/2 tego obrębu, w brzmieniu określonym przez ustalenia zawarte w rozdziałach od 1 do 11 uchwały oraz przez ustalenia przedstawione na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Wprowadzenie

Art. 2. Planem objęty jest obszar określony w art. 1 uchwały o powierzchni 40,0 ha.

Art. 3. Jako cele szczegółowe planu miejscowego osiedla Arbusowa Bis - Rzodkiewki przyjmuje się uzyskanie:

1. przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową,
2. podstawy do podziałów geodezyjnych na działki budowlane,
3. podstawy do projektowania i realizacji infrastruktury technicznej,
4. zasad kształtowania zabudowy zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego Wilanowa,
5. ustalenia zakresu zadań dla realizacji celów społecznych.

Art. 4. Ilekroć w uchwale mowa o:

1. Planie miejscowym, należy rozumieć przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Arbusowa Bis - Rzodkiewki.

2. Planie ogólnym Warszawy, należy rozumieć przez to tekst i rysunek miejscowego planu ogólnego m.st. Warszawy, uchwalonego przez Radę m.st. Warszawy uchwałą Nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992r. (Dz.Urz.Województwa Warszawskiego Nr 15 z dnia 15 października 1992r.).

3. Infrastrukturze technicznej, należy rozumieć przez to wyposażenie osiedla w układ drogowy, w sieci i urządzenia służące: odprowadzaniu wód deszczowych, zaopatrzeniu w wodę, kanalizację sanitarną, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz usuwanie odpadów. W przypadku osiedla Arbusowa Bis - Rzodkiewki do infrastruktury technicznej nie włącza się zaopatrzenia w miejskie sieci i urządzenia ogrzewania centralnego.

4. Uciążliwość obiektu, należy rozumieć (wg ustawy z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie środowiska, art. 3 pkt 6) zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie, lub dokuczliwe dla otaczającego środowiska człowieka. Do uciążliwości tych zalicza się w szczególności:

- 1) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,
- 2) hałas i drgania (wibracje),
- 3) zanieczyszczenie powietrza,
- 4) zanieczyszczenia gruntu i wód.

5. Zabudowie jednorodzinnej, należy rozumieć, wg § 3 rozporządzenia Ministra GPIB z dnia 14 grudnia 1994r. budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym bliźniaczym, szeregowym.

6. Zabudowie jednorodzinnej grupowej, należy rozumieć zespół małych domów mieszkalnych, na wspólnym terenie, o odrębnych mieszkaniach na poszczególnych poziomach, w ilości nie większej niż 4 mieszkania w budynku.

7. Modernizacji wewnętrznej, należy rozumieć poprawę standardu, urządzenia i wyposażenia budynku w obrysie istniejącego gabarytu budynku.

8. Paśmie ulicy - należy rozumieć przez to wszystkie działki obsługiwane bezpośrednio przez tę ulicę.

9. m.p.s. należy rozumieć miejsce postojowe samochodu.

10. Terenie biologicznie czynnym, należy rozumieć przez to tę część działki budowlanej, której powierzchnia jest nie zabudowana, nie utwardzona, pokryta roślinnością lub wodą.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania

Art. 5. 1. Plan miejscowy ustala na terenie osiedla dwie strefy funkcjonalne o zróżnicowanych funkcjach i zasadach zagospodarowania.

2. Strefa I obejmuje rejon osiedla Arbuzowa Bis wchodzący w skład obszaru MU-24 planu ogólnego Warszawy.

3. Strefa II obejmuje rejon ul. Rzodkiewki, wchodzący w skład obszaru O-63 planu ogólnego Warszawy.

4. Granica pomiędzy strefą I i II określona jest na rysunku planu odcinkami linii rozgraniczającej wyznaczonymi literami a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l.

Art. 6. Plan miejscowy ustala dla strefy I: funkcje mieszkaniowe budownictwa jednorodzinnego wraz z urządzeniami I stopnia obsługi w zakresie ustalonym w warunkach szczegółowych Rozdziału 7.

Art. 7. Plan miejscowy dopuszcza w strefie I:

1. użytkowanie i lokalizowanie funkcji nie kolidujących z funkcjami mieszkaniowymi,

2. tymczasowe użytkowanie terenów i obiektów w zakresie ustalonym w warunkach szczegółowych w Rozdziale 9.

Art. 8. Plan miejscowy wyklucza ze strefy I:

1. lokalizowanie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego,

2. lokalizowanie obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych,

3. lokalizowanie obiektów, których uciążliwość i szkodliwość dla środowiska i mieszkańców wykraczają poza granicę terenów działki,

4. realizację inwestycji stałych lub czasowych opartych na lokalnych i czasowych rozwiązaniach układu infrastruktury technicznej.

Art. 9. Plan miejscowy ustala dla strefy II funkcje mieszkaniowe ekstensywnego budownictwa jednorodzinnego wg warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzenia terenów zawartych w Rozdziale 7.

Art. 10. Plan miejscowy dopuszcza w strefie II:

1. utrzymanie funkcji rolniczej,

2. utrzymanie tymczasowe funkcji rolniczych wg zasad określonych w Rozdziale 9,

3. ograniczony rozwój obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową wg zasad określonych w Rozdziale 7,

4. użytkowanie i rozwój funkcji nie kolidujących z funkcją ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej i z funkcją ochrony krajobrazu.

Art. 11. Plan miejscowy wyklucza w strefie II:

1. mieszkaniowe budownictwo wielorodzinne,

2. utrzymanie i lokalizowanie zakładów produkcyjnych, magazynów, składów,

3. obiekty, których budowa i funkcjonowanie może naruszyć istniejące stosunki wodne na obszarze projektowanego rezerwatu Skarpy Warszawskiej,

4. lokalizowanie obiektów, których uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska i mieszkańców wykraczają poza granicę terenu działki,

5. realizację inwestycji stałych lub czasowych opartych na lokalnych i czasowych rozwiązaniach układu infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące układu ulicznego i urządzeń pomocniczych

Art. 12. Plan ustala linie rozgraniczające ulic i ciągów pieszych oraz urządzeń pomocniczych.

Art. 13. Plan ustala następującą klasyfikację i charakterystykę techniczną ulic na terenie osiedla.

Typ ulicy oznaczony symbolem na rysunku planu		Szerokość w metrach			
symbol	funkcja	w liniach rozgraniczających	szerokość nawierzchni	pas zieleni	pas postojowy
L	ulica lokalna	15,0	jezdnia 6,0	zadrzewienie 2,0	2,5
DP	ulica dojazdowa przelotowa	11,0	pieszo-jezdna 5,5	-	2,5
DS	ulica dojazdowa ślepa	9,0	pieszo-jezdna 5,0	-	2,5
S	sięgacz do max 4 działek	6,0	pieszo-jezdna 4,0	-	-
P	ciąg pieszo rowerowy wzdłuż potoku	6,0	piesza 2,0	zadrzewienia 2,0	-

	Służewieckiego		rowerowa 2,0		
T	droga techniczna	5,0	5,0	-	-

Art. 14. Plan ustala następujące zasady stosowania nawierzchni:

1. nawierzchnie szczelne tylko na ulicach oznaczonych symbolem L,
2. nawierzchnie częściowo przesączalne z bloków na ulicach oznaczonych symbolami DS., DP i S, oraz na ciągach pieszych oznaczonych symbolem P.

Art. 15. Plan przewiduje powiązania układu drogowego osiedla z miejską siecią uliczną poprzez:

1. wprowadzenie od Al. Wilanowskiej ulicy oznaczonej na planie symbolem LO1,
2. wprowadzenie od Al. Wilanowskiej do ul. Arbusowej, po śladzie projektowanej alei "Pod Skarpą", ulicy lokalnej oznaczonej na planie symbolem LO3,
3. połączenie ul. Rzodkiewki z projektowanym przedłużeniem do ul. Nowoursynowskiej za pomocą ulicy oznaczonej na planie symbolem LO5,
4. przedłużenie ulicy oznaczonej na planie symbolem L4, do projektowanego przedłużenia na południe ulicy Sobieskiego, poprzez ulicę LO4.

Art. 16. Plan ustala poszerzenie istniejącej ulicy Rzodkiewki do standardu ulicy dojazdowej - przelotowej o szerokości 11 m w liniach rozgraniczających prowadzonych symetrycznie w stosunku do istniejącej osi ulicy.

Art. 17. Plan przewiduje:

1. przeprowadzenie ulicy oznaczonej na planie symbolem DS 08 o szerokości 7,0m po terenie pasa technicznego rowu Wolickiego, będącego we władaniu MPWiK,
2. przeprowadzenie ulicy oznaczonej na planie symbolem DS 09 o szerokości 7,0m oraz części, o szerokości 6,0m ulicy oznaczonej symbolem L4a po terenie drogi gruntowej będącej we władaniu Gminy Wilanów w obrębie 1-10-25 nr dz. ew. 1,
3. przeprowadzenie drogi dla obsługi technicznej kanału Wolickiego oznaczonej na rysunku symbolem T o szerokości 5,0m.

Art. 18. Plan wyznacza następujące mostki przekraczające Potok Służewiecki, oznaczone na planie symbolami:

1. M2, M3, M4, M6, M7, M8, M11, M12, M13, M15 istniejące do zachowania,
2. M10 istniejący do zachowania do czasu realizacji osiedlowego układu ulicznego z możliwością wykorzystania jako drogi jezdnej,
3. M5, M9, M13A nowe, których potrzeba wynika z nowego podziału na działki budowlane w paśmie ulicy Arbusowej,
4. M1, M14, których potrzeba wynika z prowadzenia dróg lokalnych oznaczonych na planie symbolami L1 i L5.

Art. 19. Plan ustala następujące ilości miejsc postojowych samochodów (m.p.s.):

1. w zabudowie jednorodzinnej - 2 m.p.s. na dom, segment lub mieszkanie,
2. w zabudowie usługowej - 30 m.p.s. na 1000m² powierzchni użytkowej,
3. w zabudowie usługowej - 3 m.p.s. na sklep.

Art. 20. 1. Plan wyznacza przy ulicy oznaczonej na planie symbolem L5 teren do samoobsługowego mycia samochodów MMS na 1 stanowisko ca. 1,5m do granic działki w otoczeniu zieleni.

2. Plan nie dopuszcza sposobu zagospodarowania, który wymaga stworzenia strefy ochronnej.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych

Art. 21. Plan wyznacza na cele publiczne tereny o funkcjach ogólnomiejских Warszawy związane z układem historyczno-kulturowym Wilanowa. Należy do nich wyznaczony na rysunku planu teren na realizację ciągu pieszego wzdłuż Potoku Służewieckiego, określony w art. 13 i oznaczony na rysunku symbolem P1.

Art. 22. Plan wyznacza na cele publiczne tereny niezbędne dla powiązań funkcjonalnych osiedla z ogólnomiejскими centralnymi systemami infrastruktury i komunikacji. Należą do nich:

1. tereny na realizację ulic lokalnych określone w art. 13 i oznaczone na rysunkach symbolami L1, L2, L3, L4 i L5,
2. tereny obsługi technicznej kanału Wolickiego określone na rysunku symbolem T,
3. tereny lokalizacji urządzeń technicznych, określonych w Rozdziale 6, do których należą:
 - 1) 2 przepompownie ścieków deszczowych z ulic lokalnych oraz 2 przepompownie ścieków sanitarnych, oznaczone symbolami NO,
 - 2) 7 stacji transformatorowych, oznaczone symbolami EE,
 - 3) 1 centrala telefoniczna, oznaczona symbolem TŁ.

Rozdział 5

Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie

Art. 23. Wyznaczona w art. 5 strefa II osiedla znajduje się w obszarze O-63 planu ogólnego Warszawy, który stanowi otulinę projektowanego rezerwatu skarpy i należy do układu terenów tworzących system powiązań ekologicznych oraz system wymiany i regeneracji powietrza Warszawy.

Art. 24. 1. Plan wyznacza teren oznaczony symbolem ZP w bloku Nr 29 z przeznaczeniem na zieleni publiczną i zakończenie architektoniczne osi centralnej pałacu Ursynowskiego, określonej na planie symbolem U1.

2. Plan ustala zasady tymczasowego użytkowania terenu bloku Nr 29 w Rozdziale 9.

Art. 25. 1. Plan ustala w art. 37 pkt 3 i pkt 4 przestrzeń niezabudowaną wzdłuż ulic o przebiegu równoległym do skarpy.

2. Plan ustala dla strefy II:

- 1) funkcje w Rozdziale 2,
- 2) zasady zagospodarowania i zabudowy w Rozdziale 7,
- 3) zasady rehabilitacji zabudowy w Rozdziale 10.

3. Plan wyznacza na rysunku drzewa do zachowania.

4. Plan nie zezwala na sadzenie drzew wysokopiennej o koronach ponad 11m wysokości, w rzędach o kierunkach prostopadłych do skarpy.

Rozdział 6

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Art. 26. Plan ustala linie rozgraniczające urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu.

Art. 27. Plan ustala następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1. Pobór wody nastąpi z istniejącej magistrali \varnothing 500 w ul. Sobieskiego oraz z magistrali \varnothing 250 w Al. Wilanowskiej.

2. Doprowadzenie wody do terenu Arbuzowa Bis - Rządkiwki ustala się alternatywnie w dwóch wariantach:

- 1) Wariant I: przewodem istniejącym w Al. Wilanowskiej od ul. Sobieskiego i następnie projektowanym przewodem włączonym w wodociąg \varnothing 250 w Al. Wilanowskiej na wysokości ulicy LO1 i następnie wzdłuż jej przedłużenia do projektowanego osiedla;
 - 2) Wariant II: od końcówki skrzyżowania magistrali \varnothing 500 i przewodu zbiorczego \varnothing 250 (róg Sobieskiego i Al. Wilanowskiej) poprzez ul. Arbuzową do projektowanego osiedla.
3. Plan ustala zasadę układu pierścieniowego sieci wodociągowej w osiedlu przez spięcie projektowanej sieci z istniejącą siecią na osiedlu Arbuzowa.

Art. 28. 1. Plan ustala zasadę płytkiej kanalizacji sanitarnej.

2. Plan wyznacza na rysunku lokalizację dwóch przepompowni ścieków sanitarnych oznaczonych symbolami NO.

3. Plan nie dopuszcza takiej technologii przepompowywania ścieków sanitarnych, która wywołuje potrzebę ustanowienia stref ochronnych.

4. Plan ustala wzdłuż przejścia pieszego, oznaczonego symbolem P1, trasę podwójnego przewodu tłoczego, odprowadzającego ścieki z przepompowni oznaczonej symbolem NO, do kolektora na skrzyżowaniu Al. Wilanowskiej z ul. Sobieskiego.

Art. 29. Plan ustala następujące zasady odprowadzania wód deszczowych z osiedla:

1. Plan ustala zasadę odprowadzania do gruntu wód deszczowych z dachów, terenów wokół budynków oraz z ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi o nawierzchniach przesączalnych, określonych w art. 14 ust. 2.

2. Plan ustala zasadę odprowadzania wód deszczowych z ulic lokalnych o nawierzchniach szczelnych określonych w art. 14 ust. 1 w dwu wariantach:

- 1) Wariant I: w teren, poprzez połączony system filtrów piaskowych,
 - 2) Wariant II: częściowo w teren, a nadmiar wód nawalnych rowami do Potoku Służewieckiego poprzez dwie przepompownie z zastosowaniem kołatorów, wyznaczone na rysunku symbolem NO.
3. Plan ustala zasadę prowadzenia systemu filtrów piaskowych i rowów pod chodnikami ulicznymi.

Art. 30. Plan ustala następujące zasady zaopatrzenia osiedla w gaz:

1. Doprowadzenie gazu ustala się z istniejącego gazociągu w Al. Wilanowskiej.

2. Do czasu całkowitej realizacji sieci średniego ciśnienia w osiedlu, plan pozostawia istniejącą sieć niskiego ciśnienia, zaopatrującą istniejącą zabudowę po południowej stronie ul. Arbuzowej i przy ul. Rządkiwki.

3. Sieci gazowe będą realizowane w odległościach bezpiecznych od projektowanego i istniejącego uzbrojenia oraz zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym rozporządzenia MPiH z 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139, poz. 686).

Art. 31. Plan ustala następujące zasady zaopatrzenia osiedla w energię elektryczną:

1. Doprowadzenie energii z RSM Ursynów nastąpi kablami SN w ulicy Nowoursynowskiej i Arbuzowej.

2. Plan dopuszcza możliwość spięcia projektowanej sieci z istniejącą siecią energetyczną na terenie osiedla Arbuzowa i RSM Okrężna.

3. Plan wyznacza na rysunku lokalizację 7 stacji transformatorowych określonych symbolem EE.

4. Sieć telefonyczna osiedla połączona zostanie z istniejącą siecią w dwu wariantach:
Arbuzowej oraz przy ul. Rządkiwki.

Art. 32. Plan ustala następujące zasady zaopatrzenia osiedla w usługi telekomunikacyjne:

1. Obsługa telekomunikacyjna nastąpi w I etapie poprzez system telefonii komórkowej G.S.M.

2. Sieć telefoniczna osiedla połączona zostanie z istniejącą siecią w dwu wariantach:

1) do C.A Sadyba,

2) do C.A Ursynów.

3. Plan wyznacza na rysunku lokalizację centrali telefonicznej wraz z koncentratoromem o pojemności 650 NN, określoną symbolem TŁ.

Art. 33. Plan wyznacza lokalizację punktu segregacji odpadów, w postaci miejsca na ustawienie pojemników, określonego symbolem NU przy ulicy określonej symbolem L5.

Rozdział 7

Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu

Art. 34. Plan ustala następujące warunki i zasady kształtowania gabarytów budynków jednorodzinnych:
Dopuszcza się wyłącznie budynki:

	w strefie I	w strefie II
1) niepodpiwniczone, ze stromymi dachami krytymi dachówką lub materiałem dachówko-podobnym, o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30°, o wysokości od poziomu terenu do szczytu dachu nie większej niż	11m	10m
2) o maksymalnej ilości kondygnacji z uwzględnieniem 1 kondygnacji w dachu	3	2

Art. 35. Plan ustala następujące warunki i parametry dla dopuszczalnych typów zabudowy jednorodzinnej:

1. dla zabudowy wolnostojącej:

	w strefie I	w strefie II
1) minimalna wielkość działki	600m ²	1200m ²
2) maksymalna intensywność zabudowy	0,6	0,25
3) minimalny procent terenu biologicznie czynnego	50%	80%
4) minimalna ilość m.p.s. na działce	2	2

2. dla zabudowy bliźniaczej (jednego segmentu):

	w strefie I	w strefie II
1) minimalna wielkość działki pojedynczej	400m ²	1200m ²
2) maksymalna intensywność zabudowy	0,6	0,25
3) minimalny procent terenu biologicznie czynnego	50%	80%
4) minimalna ilość m.p.s. na działce	2	2

3. dla zabudowy szeregowej (jednego segmentu):

	w strefie I	w strefie II
1) minimalna wielkość działki	200m ²	nie dopuszcza się
2) maksymalna intensywność zabudowy	0,8	-
3) minimalny procent terenu biologicznie czynnego	30%	-
4) minimalna ilość m.p.s. na mieszkaniu	2	-
5) zabudowę szeregową w zespołach o maksymalnej ilości 6 segmentów dopuszcza się wyłącznie w blokach Nr 3 i 12	2	-

4. dla zabudowy grupowej:

	w strefie I	w strefie II
1) minimalna wielkość działki	1800m ²	3600m ²
2) maksymalna intensywność zabudowy	0,6	0,25
3) minimalny procent terenu biologicznie czynnego	50%	80%
4) minimalna ilość m.p.s. na 1 mieszkanie	2	2

Art. 36. 1. Plan ustala wymóg szarmonizowania projektów architektonicznych budynków bliźniaczych oraz poszczególnych zespołów zabudowy szeregowej lub grupowej w zakresie elewacji, a zwłaszcza:

- a) wysokości poziomu gzymsów,
- b) formy dachu,
- c) skali otworów,
- d) kolorystyki elewacji.

2. Plan ustala następujące zasady stosowania kolorystyki zabudowy:

- a) dla dachów krytych dachówką lub innymi materiałami trwałymi dopuszcza się jedynie kolorystykę harmonizującą z gamą przyjętą dla dachówki tj. od barwy ceglastej do ciemno brązowej,
- b) dla elewacji dopuszcza się jedynie tynki naturalne lub syntetyczne należące do gamy kolorystycznej od barwy białej do kremowej oraz kamień i drewno w barwach naturalnych,
- c) nie dopuszcza się stosowania jaskrawych barw ceramiki i wykładzin,
- d) dla otworów przeszklonych nie dopuszcza się stosowania szkła odblaskowego.

Art. 37. Plan ustala obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy według następujących zasad:

1. Wzdłuż ulic lokalnych określonych symbolami L3, L4 o przebiegu W-Z wyznacza się linie obowiązujące zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających ulic, po stronie południowej i linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających po stronie północnej.

2. Wzdłuż ulic określonych symbolami L5, DP8, DS7, odcinka ulicy oznaczonej symbolem DP9 oraz ulicy Rzodkiewki, na odcinkach oznaczonych symbolami DP9, DP10 i DSO8, których przebieg zbliżony jest do kierunku skarpy, linie nieprzekraczalnej zabudowy wyznacza się w odległości 11m od linii rozgraniczającej ulicy.

3. Wzdłuż zachodniej granicy osiedla wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15m od linii rozgraniczającej pasa technicznego, określonego symbolem T.

4. Wzdłuż pozostałych ulic dojazdowych określonych symbolami DP, DS i sięgaczy S wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczających.

Art. 38. Linie zabudowy na odcinkach przechodzących przez istniejące budynki przeznaczone do adaptacji należy rozumieć jako linie zabudowy obowiązujące dla budynków, które w perspektywie mogą być wzniesione w miejsce budynków istniejących.

Art. 39. Niekubaturowe urządzenia techniczne mogą być realizowane w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a linią zabudowy.

Art. 40. Plan ustala następujące warunki lokalizacji usług w osiedlu:

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację usług podstawowych I stopnia.

2. Plan dopuszcza lokalizację usług II stopnia w dziedzinie wyznań religijnych, rekreacji, wypoczynku, gastronomii, rehabilitacji, obsługi turystyki pieszej i rowerowej z wyłączeniem obsługi ruchu motorowego, w paśmie przyległym bezpośrednio do Potoku Służewieckiego oraz w blokach Nr 19-24.

Art. 41. 1. Plan dopuszcza lokalizację usług wymienionych w art. 40 w wolnostojących budynkach usługowych, do których stosuje się warunki zabudowy i zagospodarowania działki jak dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej ilości m.p.s. zgodnie z normami wymienionymi w art. 19.

2. Plan dopuszcza przeznaczenie powierzchni w parterach budynków mieszkaniowych na cele usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową.

3. Na działkach mieszkalnych i usługowych plan nie dopuszcza wznoszenia budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży.

Art. 42. Na terenie osiedla plan nie dopuszcza wznoszenia obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy do czasu jej ukończenia.

Art. 43. Na terenie działek budowlanych oraz w przestrzeniach ulicznych plan nie dopuszcza stosowania reklam o powierzchni większej niż 1,5m².

Art. 44. 1. Plan ustala zasadę stosowania ogrodzeń w połączeniu z żywopłotami.

2. Całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0m. Podmurówka pełna nie może przekroczyć wysokości 0,6m od powierzchni gruntu lub chodnika. Dla pozostałej części ogrodzenia ustala się minimum 50% ażuru.

3. Projekt ogrodzenia winien być dołączony do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Art. 45. Plan ustala następujące zasady i warunki zachowania i kształtowania zieleni:

1. Plan ustala w art. 35 minimalne powierzchnie biologicznie czynne.

2. Plan wyznacza teren zieleni publicznej Nr 29 przeznaczony na zagospodarowanie związane z zakończeniem osi U1.

3. Plan wyznacza istniejące drzewa do obowiązującego zachowania oraz drzewa do usunięcia z uwagi na budowę układu ulicznego.

4. Plan wyznacza wzdłuż ulic lokalnych oznaczonych symbolem L pas zadrzewienia o szerokości 2m.

5. Plan wyznacza wzdłuż ciągu pieszego oznaczonego symbolem P1 pas zadrzewienia o szerokości 2m.

6. W strefie II plan nie dopuszcza zadrzewienia działek o wysokości koron ponad 11m oraz stosowania zadrzewień rzędowych o kierunkach prostopadłych do skarpy.

Rozdział 8

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

Art. 46. Plan określa na rysunku dopuszczalne rodzaje zabudowy jednorodzinnej w poszczególnych blokach za pomocą symboli literowych.

Art. 47. Plan określa następujące minimalne i optymalne szerokości działek dla poszczególnych typów nowej zabudowy jednorodzinnej:

Typ i symbol zabudowy	Szerokość działki w m.		
	minimalna istniejąca szerokość	minimalna planowana	optymalna planowana
jednorodzinnej Mj			
wolnostojąca (w)	15	18	22
bliźniacza (b)	-	14	18
szeregowa (s)			
segmenty	-	6/12	9/15
środkowe/skrajne			
grupowa (g)	-	40	40

Art. 48. Plan ustala w strefie II:

1. minimalną wielkość działki, wynikającą z nowych podziałów na 1200m².
2. nie zezwala na wtórny podział działek na mniejsze niż 1200m².
3. dopuszcza nową zabudowę o powierzchni nieco mniejszej niż 1200m² na następujących działkach:

- a) Nr 1/1 obręb 1-10-14 Kw 12074,
- b) Nr 1/2 obręb 1-10-14 Kw 12074,
- c) Nr 10/2 obręb 1-10-14 Kw 12074,
- d) Nr 44/1-2 obręb 1-10-14 Kw 1.

Art. 49. Plan dopuszcza skorygowanie wielkości i kształtu zlokalizowanych działek usługowych dla urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie szczegółowych projektów branżowych.

Art. 50. Plan dopuszcza wbudowanie w budynki usługowe stacji trafo i centrali telefonicznej zlokalizowanych na działkach usługowych.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów

Art. 51. 1. Plan ustala tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się adaptację i modernizację wewnętrzną istniejących budynków mieszkalnych,
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących budynków gospodarczych bez prawa ich rozbudowy,
- 3) nie dopuszcza się wznoszenia ogrodzeń murowanych ani żadnych obiektów trwałych poza budynkami mieszkalnymi,
- 4) nie dopuszcza się sadzenia drzew wysokopiennej w strefie II,
- 5) nie dopuszcza się prowadzenia robót ziemnych, które mogą naruszyć stosunki wodne lub krajobrazowe. Zmiany poziomu terenu na działce o więcej niż + 1 metr lub więcej niż - 0,5m muszą uzyskać zgodę Urzędu Gminy Warszawa-Wilanów.

2. Plan dopuszcza dotychczasowy sposób użytkowania terenu z wyłączeniem obiektów wymienionych w art. 11.5.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące zasad rehabilitacji istniejącej zabudowy w strefie II

Art. 52. Dla budynków mieszkalnych określonych na rysunku planu do zachowania, a położonych na działkach większych niż 1200m² (po dokonanych podziale) dopuszcza się: modernizację wewnętrzną, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę wg zasad określonych w art. 34 i 35 dla nowej zabudowy i zagospodarowania działek.

Art. 53. Dla budynków mieszkalnych określonych na rysunku planu do zachowania, a położonych na działkach mniejszych niż 1200m² dopuszcza się:

1. modernizację,
2. nadbudowę w ramach gabarytów nowej zabudowy określonych w art. 34,
3. rozbudowę, pod warunkiem, że powierzchnia działek pokryta roślinnością, bez powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi i bez powierzchni utwardzonych nie jest mniejsza niż 75% powierzchni działki w projektowanych liniach rozgraniczających.

Art. 54. Dla budynków mieszkalnych określonych na rysunku planu do tymczasowego użytkowania, dopuszcza się: modernizację wewnętrzną i zewnętrzną w ramach istniejącego gabarytu budynku.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

Art. 55. 1. Wobec wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Arbuzowa Bis - Rzodkiewki uchwała się jednorazową opłatę, ponoszoną przez właściciela zbywającego nieruchomość, na rzecz Gminy Warszawa-Wilanów.

2. Opłata wynosi 25% wzrostu wartości nieruchomości.

3. Powyższa opłata będzie ulegała zmniejszeniu proporcjonalnie do wielkości terenu przekazanego nieodpłatnie Gminie na cele publiczne na obszarze objętym planem.

Art. 56. Plan jest określony bez precyzowania terminu jego ważności.

Art. 57. 1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Wilanów.

2. Burmistrzowi Gminy Warszawa-Wilanów powierza się przechowywanie oryginału planu wraz z tekstem planu i zbiorem dokumentów planu.

Art. 58. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1