

**99.62.2108**  
**03.112.2767**

**UCHWAŁA Nr 93**  
**RADY GMINY WARSZAWA - WILANÓW**

z dnia 25 maja 1999 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zapłocie\***

(Warszawa, dnia 19 lipca 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.), w związku z uchwałą Nr 106 Rady Gminy Warszawa - Wilanów z dnia 29 sierpnia 1995r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zapłocie - Rada Gminy Warszawa - Wilanów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**Zakres obowiązywania planu**

**Art. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Zapłocie, zwany dalej w treści uchwały "planem".

**Art. 2.** Granice planu wyznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu (załącznik Nr 1 do uchwały).

Granice planu obejmują obszar osiedla Zapłocie położonego w Gminie Warszawa-Wilanów. Granicę stanowią: od północy - projektowana ulica Nowo-Kabacka, od zachodu i południa - istniejące kanały melioracyjne, od wschodu - ulica Łukasza Drewny (Przyczółkowa) w liniach rozgraniczających. Obszar opracowania wynosi ok. 42,3ha.

**Art. 3.** Celem planu jest stworzenie podstaw materialno-prawnych dla rozwoju obszaru położonego w strefie potencjalnych możliwości urbanizacyjnych (X-75), wyznaczonego w perspektywnym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy (uchwała Nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 września 1992r. - Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15, poz. 184), zwanego dalej planem ogólnym Warszawy.

**Art. 4.** Przedmiotem planu jest porządkowanie istniejącej i wprowadzenie na obszar objęty planem nowej zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami podstawowymi.

**Art. 5.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- a) przeznaczenia terenów o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- b) układu drogowo-ulicznego,
- c) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- d) zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
- e) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.

**Art. 6. 1.** Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.

2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu (legendzie).

3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie użytkowania,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) linie podziału wewnętrznego (działki) istniejące i projektowane,
- d) granice stref uciążliwości tras komunikacyjnych,
- e) granice stref ochronnych (rezerwatu "Las Kabacki" oraz linii 110kV),
- f) granice strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

**Rozdział 2**

**Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

## 1. Ustalenia przestrzenne i dotyczące zabudowy

**Art. 7.** 1. Plan ustala podział terenu na następujące strefy funkcjonalne:

- a) strefa terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/MN1, MN i MR/MN,
- b) strefa terenów usługowych i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami UM, U, WZ, NO, EE,
- c) strefa terenów ochrony systemu przyrodniczego miasta oznaczonych na rysunku planu symbolami O, RZ, O/ZL, O/US,
- d) strefę terenów archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

2. Plan zabrania lokalizowania zabudowy tymczasowej oraz obiektów prowizorycznych na terenach położonych w granicach planu.

**Art. 8.** 1. Plan ustala zasady lokalizowania ogrodzeń wydzielających działki inwestycyjne i określa warunki ich realizacji:

- a) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, dopuszczając wycofanie bramy w głąb działki o 1m,
- b) ogrodzenie nie może przekraczać wysokości 2m, powinno być min. 50% ażuru, co najmniej 0,6m nad powierzchnią terenu.

2. Plan ustala zasady rozmieszczania reklam i określa ich formę:

- a) wyklucza umieszczanie reklam w liniach rozgraniczających ulic oraz na terenach zieleni,
- b) dopuszcza lokalizację reklam w formie: słupów reklamowych o wysokości 4m i średnicy do 1,5m; tablic, neonów, ekranów o powierzchni do 8m<sup>2</sup>.

**Art. 9.** 1. Dla terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planie ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Na terenach mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację:

- a) usług podstawowych oraz nieuciążliwego rzemiosła usługowego,
- b) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

**Art. 10.** Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach mieszkaniowych:

1. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie.
2. Na terenach nie zabudowanych, przeznaczonych na cele mieszkaniowe plan ustala linie zabudowy w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
3. Na terenach zabudowanych albo objętych dotychczasowymi opracowaniami z zakresu zagospodarowania przestrzennego, w tym również zatwierdzonymi projektami podziału terenu, przyjmuje się wielkość działek i linie zabudowy istniejące lub ustalone w wymienionych opracowaniach.
4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia o wysokości 1m nad poziom terenu.
5. Dopuszcza się wyłączenie dachy spadziste pokryte dachówką: ceramiczną, bitumiczną lub blachodachówką, wysokość kalenicy nie może przekraczać 12m.

## 2. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

**Art. 11.** Z wyłączeniem terenów ochrony systemu przyrodniczego miasta, na których obowiązują ustalenia szczegółowe zapisane w Rozdziale 5 pkt. 5 niniejszej uchwały, na pozostałych obszarach objętych planem obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

1. Zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji obszaru,
2. Ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza teren działki a tym samym wywoływać konieczności ustanowienia strefy ochronnej,
3. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji,
4. W strefie terenów mieszkaniowych zaleca się wprowadzenie pojedynczych drzew do ogrodów przydomowych, a na terenach usług (U) - wprowadzenie obsadzeń działki krzewami,

## 3. Zasady uzbrojenia inżynierskiego terenu

**Art. 12.** 1. Plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu osiedla Zapłocie do kolektora w ulicy Rosoła na Ursynowie za pośrednictwem istniejącej przepompowni ścieków oraz przewodu tłoczego przebiegającego przez tereny podskarpowe i ulicą Nowoursynowską. Jest to rozwiązanie prowizoryczne, do czasu budowy docelowego układu kanalizacji, w którym odbiornikiem ścieków sanitarnych będzie oczyszczalnia "Południe". Uwarunkowane jest to budową tej oczyszczalni oraz układu kanalizacji pasma wilanowsko-powsińskiego.

2. Plan ustala rozbudowę istniejącego systemu kanalizacyjnego poprzez rozbudowę istniejącej sieci sanitarnej polegającej na budowie kanałów 0,20m sprzężonych z mini przepompowniami, które przetłoczą ścieki do końcówek istniejącej sieci.

3. Plan ustala odprowadzenie ścieków wód opadowych z ulic i placów do studzienek chłonnych po podczyszczeniu.

**Art. 13.** 1. Plan ustala zaopatrzenie osiedla w wodę z miejscowych zasobów wód podziemnych czwartorzędowych. Ujmowana woda odpowiada wymogom jakości dla wód pitnych i nie wymaga uzdatniania.

2. Plan ustala rozbudowę systemu wodociągowego:

- a) w zakresie źródła wody - do wymaganej wielkości  $Q = 31,9\text{m}^3/\text{h}$ , w oparciu o zatwierdzoną wydajność eksploatacyjną ujęcia w kat. "B" -  $Q_e = 32,0\text{m}^3/\text{h}$ ,
- b) w zakresie sieci - w dostosowaniu do planowanych realizacji obiektów, przewidzianych do zaopatrzenia w wodę.

**Art. 14.** 1. Plan ustala, że zaopatrzenie w energię elektryczną osiedla Zapłocie odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej 15kV po jej uprzedniej rozbudowie ze stacji 110/15 kV Natolin, znajdującej się poza terenem objętym planem.

2. Plan ustala realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z rysunkiem planu.

**Art. 15.** 1. Plan ustala, że źródłem zasilania w gaz osiedla Zapłocie będzie południowe odgałęzienie gazociągu wysokiego ciśnienia 400 "Świerk - Mory" oraz stacja redukcyjno - pomiarowa "Konstancin - Obory".

2. Plan ustala, że dla ogrzewania osiedla Zapłocie stosowany będzie gaz i w około 10% energia elektryczna.

**Art. 16.** Plan ustala zasilanie osiedla Zapłocie siecią telekomunikacji publicznej z central telefonicznych zlokalizowanych poza jego granicami.

**Art. 17.** Plan ustala selektywną zbiórkę odpadów w miejscu ich powstawania, tj. na każdej działce. Teren osiedla Zapłocie objęty obsługą miejską wywozu odpadów na warunkach obowiązujących w Gminie Warszawa-Wilanów.

#### **4. Układ drogowo uliczny**

**Art. 18.** 1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice lokalne, dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla ulicy Łukasza Drewny (Przyczółkowej) i Nowo-Kabackiej dopuszcza się wyłączenie skrzyżowania i wloty wyznaczone na rysunku planu: tj. skrzyżowania: Łukasza Drewny (Przyczółkowa) - Nowo-Kabacka, Nowo-Kabacka - Projektowana I.

**Art. 19.** Do prowadzenia komunikacji autobusowej plan przewiduje ulice Łukasza Drewny (Przyczółkowa) i Nowo-Kabacką.

**Art. 20.** Plan ustala linie rozgraniczające ulic:

1. Ulica Łukasza Drewny (Przyczółkowa) (1KUGP) główna ruchu przyspieszonego GP - utrzymuje się zachodnią linię rozgraniczającą oraz jezdnię obsługującą w granicach planu.

2. Ulica Nowo-Kabacka (2KUG) główna G; szerokość w liniach rozgraniczających 18,0m.

3. Ulica Zapłocie (od jezdni obsługującej do ulicy Projektowanej I) oraz ulica Projektowana (3KUL i 4KUL); szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0m.

4. Ulica projektowana 2 i Projektowana 3 (5KUL i 6KUL); szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0m.

5. Ulica Zapłocie oznaczona 7KUD (od ulicy Projektowanej 1 do załamania obwodu); szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0-17,0m.

6. Ulice dojazdowe (8KUD - 15KUD); szerokość w liniach rozgraniczających 9,0m.

7. Ciągi pieszo-jezdne; szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m (16KJ - 23KJ) oraz 5,0m (24KJ - 40KJ).

**Art. 21.** 1. Plan nakazuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji, na działkach własnych.

2. Plan nie wyznacza publicznych placów do parkowania samochodów, za wyjątkiem zatoki postojowej (Pz) na zachodnim odcinku ulicy Zapłocie, w jej liniach rozgraniczających.

**Art. 22.** Wyznaczony w planie układ komunikacyjny dopuszcza dotychczasowy sposób dojazdów do terenów zabudowanych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych rodzajów terenów**

##### **1. Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej MN**

**Art. 23.** Dla terenów mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, przeznaczonych pod zabudowę niską, ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania:

1. Obowiązującą formą zabudowy jest zabudowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza.

2. Wielkość nowotworzonej działki powinna wynosić ok. 1000m<sup>2</sup>, a jej szerokość nie powinna być mniejsza niż 22m.

3. Powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejsza niż 70% dla działek (poniżej 1000m<sup>2</sup>) wynikających z istniejących podziałów dopuszcza się zmniejszenie tej powierzchni czynnej do 60%.

##### **2. Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej MNI**

**Art. 24.** Dla terenów mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/MNI, przeznaczonych pod zabudowę niską o większej intensywności ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania:

1. Obowiązującą formą zabudowy jest zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa:

- a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wielkość nowo tworzonej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 600m<sup>2</sup>; w szczególnych przypadkach, wynikających z istniejących podziałów, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działki o 10% szerokość frontu nowo tworzonej działki powinna wynosić nie mniej niż 18m;
- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (jednego segmentu) wielkość nowo tworzonej działki powinna wynosić co najmniej 400m<sup>2</sup>; szerokość frontu nowo tworzonej działki powinna wynosić co najmniej 11m;
- c) dla zabudowy szeregowej (jednego segmentu) wielkość nowo tworzonej działki powinna wynosić co najmniej 300m<sup>2</sup>; szerokość frontu nowo tworzonej działki powinna wynosić nie mniej niż 10m.
- d) powierzchnia biologicznie czynna w/w działek nie powinna być mniejsza niż 60%

2. Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną w formie niskich domów wielorodzinnych o dwóch sekcjach (tzn. o dwóch klatkach schodowych):

- a) lokalizację usług i garaży - parkingów dopuszcza się jedynie w obrysie budynku wielorodzinnego;
- b) powierzchnia biologicznie czynna z zabudową wielorodzinną nie powinna być mniejsza niż 50%

### 3. Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej MR/MN

**Art. 25.** Dla terenów zagrodowo - mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem MR/MN, przeznaczonych docelowo pod zabudowę mieszkaniową niską, ustala się następujące szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1. Obowiązującą formą zabudowy jest zabudowa zagrodowa, jednorodzinna, wolno stojąca i bliźniacza.
- 2. Powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejsza niż 70%.

### 4. Tereny usług i tereny usług z funkcją mieszkaniową UM

**Art. 26.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U plan przeznacza na usługi handlu, gastronomii i rzemiosła.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UM plan przeznacza na usługi handlu i rzemiosła z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej.

**Art. 27.** Na terenach przeznaczonych w planie pod usługi dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi obszaru.

**Art. 28.** Plan ustala zasady zagospodarowania na terenach przeznaczonych pod usługi:

- a) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie,
- b) nowopowstająca zabudowa nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych tzn. wysokość ogranicza się do 15m.

### 5. Tereny ochrony systemu przyrodniczego miasta

**Art. 29.** Tereny ochrony systemu przyrodniczego miasta, oznaczone na rysunku planu symbolami O/ZL, O/RZ, O/US mają na celu ochronę terenów biologicznie czynnych, zwłaszcza wód i łąk oraz utrzymanie funkcji rolniczej i leśnej terenu.

**Art. 30.** Na terenach ochrony systemu przyrodniczego miasta plan nakazuje zachowanie i ochronę walorów środowiska i krajobrazu tarasu dolnego w powiązaniu z tarasem górnym Ursynowa (skarpa), wprowadzając w szczególności:

- a) zakaz naruszania istniejącego układu hydrograficznego,
- b) zakaz zmian naturalnego ukształtowania terenu,
- c) obowiązek adaptacji istniejących zadrzewień o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

**Art. 31.** Na terenach ochrony systemu przyrodniczego miasta wyklucza się lokalizowanie budownictwa mieszkaniowego, usługowego, obiektów produkcyjnych i wszelkich obiektów uciążliwych, za wyjątkiem małych obiektów obsługujących funkcję rekreacyjną o kubaturze do 1500m<sup>3</sup>.

**Art. 32.** Plan ustala podział terenów ochrony systemu przyrodniczego miasta na:

- a) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem O/ZL,
- b) tereny rolne, łąkowe oznaczone na rysunku planu symbolem O/RZ,
- c) tereny zieleni urządzonej i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami O/US, ZUP/US.

### 6. Strefa uciążliwości

**Art. 33.** Ze względu na przewidywaną uciążliwość tras komunikacyjnych plan ustala linię zabudowy w odległości 30-40m od zachodniej krawędzi jezdni ulicy Łukasza Drewny (Przyczółkowej), zalecając w odległości 100m od Łukasza Drewny (Przyczółkowej) i 40m od ul. Nowo-Kabackiej (tj. od izofony 65 dB) stosowanie technicznych zabezpieczeń przed uciążliwością tras zgodnych z odpowiednią Polską normą ("Akustyka Budowlana - ochrona przeciwhałasowa pomieszczeń").

### 7. Strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej

**Art. 34.** Plan ustala granice obszarów stanowisk archeologicznych, na których przed przystąpieniem do inwestycji (liniowych lub kubaturowych) konieczne jest przeprowadzenie w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wyprzedzających badań archeologicznych (koszt badań obciąża inwestora).

#### **Rozdział 4**

##### **Skutki planu w zakresie wartości nieruchomości**

**Art. 35.** 1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługi, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/MN1, MN, MR/MN, UM i U. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej z tym wzrostem nieruchomości, ustala się na poziomie 25%.

2. Powyższa stawka będzie ulegała zmniejszeniu proporcjonalnie do wielkości gruntu przekazanego Gminie na cele publiczne na obszarze objętym planem.

**Art. 36.** Grunty na terenie objętym planem przeznaczone pod ulice i wydzielone geodezyjnie przed wejściem uchwały w życie nie będą przejmowane przez Gminę na własność, chyba, że właściciel lub współwłaściciele przekażą grunt nieodpłatnie na własność Gminy.

#### **Rozdział 5**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**Art. 37.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed wejściem w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**Art. 38.** Z dniem wejścia w życie planu wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami planu.

**Art. 39.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego m. st. Warszawy dotyczące strefy funkcjonalnej X-75. Pozostają natomiast w mocy ustalenia ogólne dla całego obszaru miasta.

**Art. 40.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Wilanów.

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

**Art. 41.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz ogłoszenia w lokalnej prasie.

**Art. 42.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### **ZAŁĄCZNIK**

##### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

(grafikę pominięto)

---

\* Naczelny Sąd Administracyjny, po rozpoznaniu sprawy ze skargi Tadeusza i Ireny Konikowskich na uchwałę w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zapłocie, wyrokiem IV S.A. 3024/01 z dnia 2 kwietnia 2003 r. ([Mazow.03.112.2767](#)) stwierdził nieważność nin. uchwały w części w jakiej dotyczy ona działek o nr ewid. 12/8, 12/10, 12/5.