

00.92.908
01.174.2742

UCHWAŁA Nr 268
RADY GMINY WARSZAWA - WILANÓW

z dnia 29 czerwca 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedli Powsin i Zamość

(Warszawa, dnia 17 sierpnia 2000 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr 122 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 31.10.1995r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Powsin i Zamość, - Rada Gminy Warszawa-Wilanów na wniosek Zarządu Gminy uchwała, co następuje:

Dział I

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedli Powsin i Zamość położonych w Gminie Warszawa-Wilanów, zwany dalej "planem"; granice planu są wyznaczone przez następujące linie: ul. Przyczółkową, ul. Łukasza Drewny, ul. Przekorną, rów wodny równoległy do ulicy Rosochatej, granicę wysoczyzny równoległą do ulicy Zakamarek i jej przedłużenie do ulicy Przyczółkowej.

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

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury;
- 3) zasad obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz linii rozgraniczających ulice i place wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, określone poprzez:
 - linie zabudowy;
 - gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy i maksymalną liczbę kondygnacji;
 - maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy;
 - minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych;
 - kąt nachylenia połaci dachowych;
- 5) zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 7) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 4. 1) Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.

- 2) Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - granica planu;
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - obowiązujące linie zabudowy ciągłej;
 - obowiązujące linie zabudowy nieciągłej;
 - nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - pierzeje usługowe;
 - ustalenie możliwości lokalizacji usług w parterach;
 - projektowane szpalery drzew;
 - skwery z zielenią wysoką;
 - kapliczki do zachowania;
 - dominanty widokowe;
 - granice strefy badań archeologicznych;
 - granice terenów wchodzących w skład klina nawietrzającego;
 - granice strefy uciążliwości komunikacyjnych;
 - granice lokalizacji przepompowni ścieków;

- granice lokalizacji trafostacji;
- granice strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 110kV;
- granice lokalizacji osadnika - oczyszczalni wód deszczowych;
- rowy melioracyjne do zachowania.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedli Powsin i Zamość w Warszawie na terenie gminy Warszawa-Wilanów;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m;
 - przy czym obowiązujące linie zabudowy ciągłej należy traktować jako usytuowanie zabudowy bez zachowania odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami,
 - a obowiązujące linie zabudowy nieciągłej należy traktować jako usytuowanie zabudowy z zachowaniem odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami (minimalne odległości pomiędzy budynkami muszą zachowywać wymagania zawarte w obowiązujących przepisach);
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy lub ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) pierzejach usługowych - należy przez to rozumieć:
 - obowiązek wprowadzenia lokali usługowych dostępnych od strony ulicy z poziomu terenu, w parterach nowych budynków lokalizowanych przy ulicy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - zalecenie wprowadzenia lokali usługowych dostępnych od strony ulicy w istniejących budynkach zlokalizowanych przy ulicy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu, z uwzględnieniem ustaleń punktu 6 par.5;
- 6) maksymalnej ilości kondygnacji - największą nieprzekraczalną ilość nadziemnych kondygnacji budynku, przy czym 0,5 (pół) kondygnacji oznacza poddasze pod dachem spadzistym o nachyleniu min. 30%;
- 7) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki;
- 8) minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną, nieutwardzoną i zagospodarowaną roślinnością lub częścią powierzchni otwartego zbiornika wody ponad dnem, na którym możliwe jest utrzymanie roślinności wodnej w warunkach zbliżonych do naturalnych;
- 9) głównych przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem, szczególnie eksponowanych w krajobrazie miejscowym;
- 10) terenach przeznaczonych na cele publiczne - należy przez to rozumieć te tereny, których zainwestowanie będzie w całości lub w części finansowane ze środków publicznych;
- 11) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - nieuciążliwe - to jest spełniające wymogi sanitarne właściwe dla głównej funkcji obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;
 - uciążliwe - to jest nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska; przy czym w obiektach usługowych usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące działalność inną niż wyżej wymienione pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba że w ustaleniach szczegółowych zostały określone rodzaje dopuszczonych usług i charakteryzujące je parametry;
- 12) obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i budynki lokalizowane na okres dłuższy niż 14 dni i krótszy niż 5 lat, za wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie, lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy;
- 13) obiektach lub budynkach prowizorycznych - należy przez to rozumieć:
 - budynki posadowione bez fundamentów;
 - wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej oraz wiat przeznaczonych na maszyny rolnicze przy zabudowie rolniczej siedliskowej;
 - place składowe;
 - place parkingowe, powyżej 40 miejsc parkingowych.

§ 6. Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednio ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami, kwartałami lub działkami.

§ 7. Plan wyznacza:

- 1) Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego - określane dalej jako tereny Mj;
- 2) Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług - określane dalej jako tereny Mj/U;

- 3) Tereny mieszkalnictwa i usług - określane dalej jako tereny M/U;
- 4) Tereny usług - określane dalej jako tereny U;
- 5) Tereny usług i zieleni - określane dalej jako tereny U/Z;
- 6) Tereny usług oświaty - określane dalej jako tereny UO;
- 7) Tereny zieleni - określane dalej jako tereny Z;
- 8) Tereny zieleni publicznej - określane dalej jako Zp;
- 9) Tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji - określane dalej jako tereny Nop i Nd;
- 10) Tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki - określane dalej jako tereny ee.

§ 8. Plan określa przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym plan dopuszcza dalsze funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych (z uwzględnieniem ustaleń par. 144 - Rozdz. 16 . Ustalenia przejściowe).

§ 9. 1) Plan wprowadza funkcjonalny podział obszaru na dwie części:

- tereny położone na górnym tarasie skarpy;
 - tereny położone na dolnym tarasie, stanowiącym teren zalewowy Wisły.
- 2) Plan ustala dolną krawędź skarpy, jako granicę pomiędzy terenami górnego i dolnego tarasu.

§ 10. 1) Plan przeznacza tereny położone na górnym tarasie pod inwestycje kubaturowe.

- 2) Plan przeznacza tereny położone na dolnym tarasie pod zielen naturalną z zachowaniem istniejących zadrzewień, z możliwością lokalizacji inwestycji niekubaturowych o charakterze sportowym i rekreacyjnym.
- 3) Plan wyklucza lokalizowanie obiektów kubaturowych na terenie dolnego tarasu z wyjątkiem kwartału Mj24 i Mj25.

§ 11. Plan ustala układ głównych przestrzeni publicznych:

- tereny usług i zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem U/Z.
- ulica 1KU_{GP}, 2KU_L (Przyczółkowa);
- ulica 1KU_{GP} (Łukasza Drewny);
- ulica 3KU_L (Przekorna);
- ulica 4KU_L (Rosochata);
- ulica 7KU_L (nowoprojektowana wraz z placem);
- skwer Zp1, (plac przy ul. Przyczółkowej);
- skwer Zp2, (plac przy ul. Przyczółkowej);
- skwer Zp3, (plac przy ul. Przyczółkowej).

§ 12. Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

- tereny położone w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych wyznaczonych na rysunku planu;
- tereny usług oświaty UO;
- tereny usług i zieleni U/Z;
- tereny zieleni publicznej Zp;
- tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji Nop i Nd oraz elektroenergetyki ee.

§ 13. Plan wyznacza zasięg terenów podlegających ochronie:

- tereny zielone położone na dolnym tarasie wchodzące w skład strefy ochrony systemu przyrodniczego miasta;
- tereny tworzące system wymiany i regeneracji powietrza;
- tereny wchodzące w skład strefy badań archeologicznych;
- tereny wchodzące w skład strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

§ 14. 1) Cały obszar objęty planem położony jest w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, w której wszelkie działania związane ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 2) Plan ustala dla terenów wchodzących w skład strefy badań archeologicznych obowiązek przeprowadzania wyprzedzających badań archeologicznych poprzedzających wszelkie inwestycje kubaturowe i liniowe, przy czym:
 - badania archeologiczne należy prowadzić w uzgodnieniu i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;
 - koszt badań archeologicznych obciąża inwestora.

§ 15. Plan nakazuje zachowanie istniejących kapliczek przydrożnych.

§ 16. Plan ustala lokalizację dominant przestrzennych zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 17. Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) wyklucza lokalizację ogrodzeń na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, ustalenie nie dotyczy elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i innych elementów mobilnych;
- 2) dopuszcza realizację ogrodzeń wydzielających działki inwestycyjne, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych powinny spełniać następujące warunki:
 - maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2m od poziomu powierzchni terenu;
 - ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu bramy w głąb działki maksimum 1m;

- ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej w 50%, na podmurówce do 0,6m od poziomu terenu;
- 3) ogrodzenie terenów przyległych do terenów Z powinno być ażurowe w 95% i na podmurówce 0,2m z przejściami ekologicznymi.
- 4) Zaleca stosowanie ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,2m od poziomu powierzchni terenu;
- 5) Dopuszcza ogrodzenie terenów zieleni publicznej (Zp) oraz terenu jez. Torfowisko (Z1) zgodnie z zaleceniami par. 17 pkt 2.

§ 18. Plan określa zasady lokalizowania obiektów obsługi komunikacji (myjnie samochodowe, stacje obsługi samochodów):

- 1) Dopuszcza lokalizację obiektów obsługi komunikacji na terenach działek: U1, U2, U3, U4.
- 2) Wyklucza lokalizację obiektów obsługi komunikacji na pozostałych terenach położonych w granicach planu (z wyjątkiem terenów: U1, U2, U3, U4)
- 3) Dopuszcza zachowanie istniejącej stacji paliw (kwartał U1) i w przypadku dalszego jej użytkowania nakazuje jej modernizację.

§ 19. Plan określa zasady rozmieszczania reklam:

- 1) Wyklucza umieszczanie reklam na terenach zieleni publicznej Zp, za wyjątkiem reklam umieszczanych na budynkach zlokalizowanych na tych terenach.
- 2) Wyklucza umieszczanie reklam na terenach zieleni Z;
- 3) Wyklucza umieszczanie reklam w liniach rozgraniczających ulic.
- 4) Dopuszcza lokalizację reklam w formie:
 - słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 4m. i średnicy nie większej niż 1,5m;
 - tablic, neonów, ekranów o powierzchni (mierzonej w obrysie zewnętrznym) nie większej niż 8m²; w powiązaniu z elementami małej architektury.

§ 20. Plan zabrania lokalizowania zabudowy tymczasowej oraz obiektów tymczasowych i prowizorycznych na terenach położonych w granicach planu.

§ 21. 1) Plan ustala minimalną wielkość działki budowlanej na:

- 450m² - na terenach: Mj1, Mj2, Mj3, Mj4, Mj5, Mj6, Mj7, Mj8, Mj10, Mj/U1.1, Mj/U1.2, M/U1, M/U2.1, M/U2.2, M/U2.3, M/U2.4, M/U2.5;
 - 1200m² - na terenach Mj9, Mj11, Mj12, Mj13, Mj14, Mj15, Mj16, Mj17, Mj18, Mj19, U1, U2, U3, U4;
 - 3500m² - na terenach: U/Z1, U/Z2, U/Z3, U/Z4.
- 2) Ustalenia punktu 1 nie dotyczą działek, dla których zostały wydane pozytywne decyzje o podziale terenu przed uchwaleniem planu.

§ 22. Ustala się następujące zasady kształtowania architektury mieszkaniowo-usługowej:

- elewacje: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych; zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i wykładzin,
- dach: zakazuje się stosowania dachów płaskich (kąt nachylenia dachu od 30 - 45°) i nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów dachówkowo - podobnych w gamie kolorów od czerwonego do brązowego (z wyjątkiem pierzei wzdłuż ul. Łukasza Drewny, gdzie ustala się obowiązek ujednoczenia form architektonicznych budynków, to jest dostosowania form powstającej zabudowy do budynków powstałych wcześniej).

§ 23. 1) Plan wprowadza obowiązek uprzedzenia o przewidywanej uciążliwości ulicy 1KU_{GP} (ul. Przyczółkowa, ul. Łukasza Drewny) w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów:

- realizowanych na terenach kwartałów: U1, Mj/U1.1, Mj/U1.2, U2, M/U1, M/U2.1, M/U2.2, M/U2.3, M/U2.4, M/U2.5, U3, U4, Mj4, Mj5, Mj7.1, Mj7.2, Mj15, Mj19;
 - położonych w granicach strefy uciążliwości komunikacyjnych.
- 2) Dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi lokalizowanych na terenach kwartałów określonych w pkt. 1 plan nakazuje stosowanie przegród zewnętrznych o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska

§ 24. Plan wyznacza zasięg terenów zieleni Z i terenów zieleni publicznej Zp.

§ 25. Tereny oznaczone symbolami Z1, Z2, Z3, Z4 wchodzą w skład strefy ochrony systemu przyrodniczego miasta.

§ 26. Plan ustala wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż ulic, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1) Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla działek inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kwartałów.

- 2) Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zieleni publicznej Zp zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
- 3) Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zieleni Z zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

§ 28. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz emitorów zanieczyszczeń powietrza.

- § 29.** 1) Plan ustala zasięg terenów wchodzących w skład terenów tworzących system wymiany i regeneracji powietrza, określanymi dalej jako klin nawietrzający.
- 2) W skład klina nawietrzającego wchodzi teren kwartałów: Mj8, Mj13, Mj14, Mj17 i UO oraz tereny zieleni: Z2, Z3 i Z4.
- 3) Dla terenów objętych klinem nawietrzającym plan ustala:
- zakaz lokalizowania zabudowy zwartej, w tym budynków szeregowych powyżej 4 segmentów, ograniczającej przepływ powietrza;
 - ograniczenie wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami dla kwartałów;
 - zakaz lokalizacji emitorów zanieczyszczeń powietrza oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji

§ 30. Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację (kołową i pieszą) oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu. Dla projektowanych ulic, dla których na rysunku planu nie wyznaczono obowiązujących linii zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 5m

- § 31.** 1) Plan utrzymuje podstawowy, zewnętrzny układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem.
- 2) W skład podstawowego, zewnętrznego układu komunikacji kołowej wchodzi ulice główne ruchu przyspieszonego:
- ul. Przyczółkowa, oznaczona symbolem 1KU_{GP};
 - ul. Łukasza Drewny, oznaczona symbolem 1KU_{GP} (przedłużenie ul. Przyczółkowej);
 - ul. Nowokabacka - ulica nowoprojektowana.

§ 32. Plan określa powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Przyczółkową - Łukasza Drewny (1KU_{GP}).

§ 33. Dla ulicy oznaczonej symbolem: 1KU_{GP} plan dopuszcza wloty i skrzyżowania wyłącznie wyznaczone w rysunku planu.

§ 34. Plan wyklucza bezpośredni wjazd na ulicę 1KU_{GP} (ul. Przyczółkowa/ ul. Łukasza Drewny) z działek do niej przyległych. Obsługa ww działek powinna odbywać się za pośrednictwem jezdni serwisowych oznaczonych symbolami 38KU_D, 45KU_D.

- § 35.** 1) Plan ustala podstawowy układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem.
- 2) W skład podstawowego układu komunikacji kołowej obsługującego teren objęty opracowaniem wchodzi:
- ulice lokalne, oznaczone symbolami: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 3KU_L (ul. Przekorna), 4KU_L (ul. Rosochata), 5KU_L, 6KU_L, 7KU_L, 8KU_L, 9KU_L, 10KU_L, 11KU_L, 12KU_L, 13KU_L (ul. Zakamarek), 14KU_L, 15KU_L, 16KU_L (ul. Zapłocie);
 - ulice dojazdowe, oznaczone symbolami: 17KU_D, 18KU_D, 19KU_D, 20KU_D, 22KU_D, 23KU_D, 24KU_D, 26KU_D, 28KU_D, 30KU_D, 32KU_D (ul. Waniliowa), 36KU_D (ul. Kremowa), 38KU_D, 39KU_D, 42KU_D, 43KU_D, 44KU_D, 45KU_D, 46KU_D, 47KU_D, 48KU_D;
 - ulice pieszo - jezdne, oznaczone symbolami: 49KPJ, 50KPJ, 51KPJ, 52KPJ, 53KPJ, 54KPJ, 55KPJ, 56KPJ, 57KPJ, 58KPJ, 59KPJ, 60KPJ, 61KPJ, 62KPJ, 63KPJ, 64KPJ.

- § 36.** Plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej, obejmujący:
- ciąg pieszy oznaczony symbolem 65KPJ;
 - aleje, ciągi piesze i przestrzenie piesze lokalizowane na terenach zieleni publicznej (Zp).

§ 37. W zakresie komunikacji rowerowej plan ustala obowiązek wprowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolem 1KU_{GP} (ul. Przyczółkowa, ul. Łukasza Drewny);

- § 38.** 1) W zakresie komunikacji zbiorowej plan ustala obsługę terenu poprzez komunikację autobusową.
- 2) Do prowadzenia komunikacji zbiorowej plan przeznacza ulice oznaczonych symbolami: 1KD_{GP} (ul. Przyczółkowa, ul. Łukasza Drewny), 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 3KU_L (ul. Przekorna), 4KU_L (ul. Rosochata) 5KU_L.
- 3) Plan ustala realizację ulic wymienionych w punkcie 2 w sposób umożliwiający wprowadzenie w nich komunikacji zbiorowej.

- § 39.** Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem:
- dla funkcji usługowych, biurowych, handlowych itp. - 30 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - dla funkcji mieszkaniowych - 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie dla budynków wielorodzinnych projektowanych oraz 2 miejsca parkingowe na domek lub segment dla budynków jednorodzinnych;
 - dla obiektów niekubaturowych sportu i rekreacji - 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie.

§ 40. Plan ustala maksymalną ilość miejsc parkingowych na jednym placu parkingowym - 40 miejsc;

§ 41. Dla działek inwestycyjnych plan ustala lokalizację miejsc parkingowych na terenie działek własnych, w ilościach wynikających z przyjętych wskaźników, zgodnie z ustaleniami par.39 rozdz.4.

§ 42. Plan dopuszcza realizację ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż ulic, których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 13 m (zatoki równoległe) i 15m (zatoki równoległe lub prostopadłe).

§ 43. Plan wprowadza zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 44. Plan ustala obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, których koszt obciąża inwestora, przed zmianą sposobu użytkowania gruntu w strefie oznaczonej na rysunku planu (badania archeologiczne prowadzone są w uzgodnieniu i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie) dla następujących ulic: 7KU_L, 11KU_L, 20KU_D.

Rozdział 5

Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury technicznej

§ 45. 1) W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze objętym opracowaniem plan ustala:

- utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych i przebudowywanych ulic zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami), kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdniami);
 - nienaruszalność istniejących urządzeń podstawowych elektroenergetyki, gazownictwa i telekomunikacji przy realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz projektowanej zabudowy.
- 2) Plan dopuszcza przebudowę (przełożenie) sieci rozbiorczych gazowych, elektroenergetycznych i telefonicznych (drugorzędnych) przy spełnieniu wymagań technicznych i lokalizacyjnych określonych przez właściwe przedsiębiorstwo eksploatacyjne.

§ 46. 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- zasilanie obszaru planu w wodę z Wodociągów Układu Centralnego "Warszawa" poprzez magistralę w ul. Rosoła;
 - lokalizację projektowanych magistrali zasilających Ø200 w liniach rozgraniczających ulic Zapłocie i Przekorna;
 - lokalizację projektowanych sieci rozbiorczych w liniach rozgraniczających ulic.
- 2) Plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę z lokalnego wodociągu (ujęcia wody) w ulicy Potułkały:
- istniejącej zabudowy;
 - nowej zabudowy, pod warunkiem uzgodnienia przyłączenia z dysponentem lokalnego wodociągu, z uwzględnieniem ustaleń par.145 rozdz. 16.

§ 47. 1) W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- skanalizowanie obszaru planu w układzie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanego kolektora tłoczego "W" i do Oczyszczalni Ścieków "Południe";
 - lokalizację projektowanych kolektorów ściekowych w liniach rozgraniczających ulic;
 - rezerwę terenu dla lokalizacji pompowni ścieków dla terenu objętego opracowaniem na działkach oznaczonych symbolami Nop;
 - odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wód opadowych wyłącznie z powierzchni komunikacyjnych;
 - odprowadzenie wód opadowych do rowu R-1 poprzez projektowany osadnik - oczyszczalnię wód deszczowych oznaczony symbolem Nd; wskazane jest wprowadzenie dodatkowych osadników na działkach zabudowanych chroniących przed spływem nieoczyszczonych wód do jez. Torfowisko.
 - rezerwę terenu dla lokalizacji osadnika - oczyszczalni wód deszczowych dla terenu objętego opracowaniem na działce oznaczonej symbolem Nd znajdującej się w rejonie skrzyżowania ulic oznaczonych symbolami: 4KU_L (ul. Rosochata) i 42KU_D;
 - lokalizację projektowanych kolektorów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic;
 - zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
- 2) Plan dopuszcza odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych (szamb) dla zabudowy istniejącej i projektowanej jedynie na terenach kwartałów oznaczonych symbolem: Mj, M/ U, Mj/ U, U1, U2 do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; przy czym nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających docelowe przyłączenie budynków do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
- 3) Na terenach zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej plan zaleca odwodnienie powierzchniowe.

§ 48. 1) W zakresie systemu ciepłowniczego plan ustala pokrycie potrzeb cieplnych dla istniejącej i projektowanej zabudowy z lokalnych kotłowni lub indywidualnych pieców.

- 2) Plan zaleca wykorzystanie sieci gazowej lub elektroenergetycznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło, przy spełnieniu wymagań technicznych określonych przez właściwe przedsiębiorstwo eksploatacyjne.

§ 49. 1) W zakresie systemu gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- zasilanie w gaz z miejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia, zasilanej z istniejącej magistrali Ø300 w ulicy Łukasza Drewny;
 - lokalizowanie projektowanych przewodów gazowych średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) Plan zaleca zachowanie istniejących przewodów gazowych średniego ciśnienia.

§ 50. 1) W zakresie systemu elektroenergetycznego plan ustala:

- zasilanie obszaru planu w energię elektryczną z kablowo-napowietrznej sieci 15kV wyprowadzonej z elektrociepłowni "Siekierki" i RSM "Jeziorna";
 - rezerwę terenu dla lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych na działkach wyznaczonych na rysunku planu, oznaczonych symbolami ee;
 - zachowanie istniejących stacji transformatorowych;
 - likwidację napowietrznych linii 15kV kolidujących z projektowaną zabudową, oznaczonych na rysunku planu i zastąpienie ich liniami kablowymi lokalizowanymi w liniach rozgraniczających ulic, z uwzględnieniem ustaleń par.146 rozdz.16.
- 2) Plan dopuszcza bieżące remonty napowietrznych linii 15kV z uwzględnieniem ustaleń par.146 rozdz.16.

§ 51. W zakresie systemu telekomunikacyjnego plan ustala obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci magistralnej zasilanej z centrali automatycznej CA "Sadyba".

§ 52. Zasady gospodarki odpadami na obszarze objętym planem będą dostosowane do obowiązujących przepisów gminnych dotyczących zachowania czystości i porządku na terenie Gminy Warszawa - Wilanów.

§ 53. W granicach obszaru objętego opracowaniem znajduje się sieć kablowa Komendy Głównej Policji i w związku z powyższym wszelkie prace ziemne w tym rejonie powinny być uzgadniane w odrębnym trybie z Biurem Łączności Komendy Głównej Policji.

Dział II

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego (Mj)

§ 54. W skład terenów Mj wchodzi kwartały oznaczone na rysunku planu symbolami: Mj1, Mj2, Mj3, Mj4, Mj5, Mj6, Mj7.1, Mj7.2, Mj8, Mj9, Mj10, Mj11, Mj12, Mj13, Mj14, Mj15, Mj16, Mj17, Mj18, Mj19.

§ 55. 1. Na terenach Mj plan ustala:

- rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego;
 - zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
2. Na terenach Mj plan dopuszcza lokalizację funkcji usługowych z zakresu handlu, gastronomii, biur, służby zdrowia jako pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub jako samodzielnego obiektu towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej (samodzielny budynek możliwy do zrealizowania jedynie na działkach o powierzchni min. 1800m²)
3. ⁽¹⁾ Na terenach Mj plan wyklucza:
- lokalizowanie budynków usługowych na wydzielonych działkach, z uwzględnieniem ust. 2
 - lokalizowanie obiektów przemysłowych, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji;
 - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - lokalizowanie budynków i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach położonych w strefie linii wysokiego napięcia 110 kV zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (kwartały: Mj8, Mj13, Mj14).

§ 56. Na terenach Mj plan nakazuje realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.

§ 57. 1) Plan ustala dla kwartału Mj1:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
 - ukształtowanie linii zabudowy od strony ulicy 3KU_L (ul. Przekorna);
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 3KU_L (ul. Przekorna), 36KU_D (ul. Kremowa), 39KU_D, 58KPJ (ul. Kremowa), 59KPJ;
- 2) Plan ustala możliwość lokalizacji usług w parterach budynków projektowanych od strony ulicy 3KU_L (ul. Przekorna).
- 3) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 58. 1) Plan ustala dla kwartału Mj2:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 36KU_D (ul. Kremowa), 39KU_D, 57KPJ, 58KPJ.
- 2) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 59. 1) Plan ustala dla kwartału Mj3:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;

- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 3KU_L (ul. Przekorna), 16KU_L (ul. Zapłocie);
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 3KU_L (ul. Przekorna), 16KU_L (ul. Zapłocie), 36KU_D (ul. Kremowa), 55KPJ, 60KPJ, 61KPJ, 62KPJ, 64KPJ;
 - obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, których koszt obciąża inwestora, przed zmianą sposobu użytkowania gruntu w strefie oznaczonej na rysunku planu (badania archeologiczne prowadzone są w uzgodnieniu i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie).
- 2) Plan ustala możliwość lokalizacji usług w parterach budynków projektowanych od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 3KU_L (ul. Przekorna).
 - 3) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 60. 1) Plan ustala dla kwartału Mj4:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
 - ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 15KU_L, 16KU_L (ul. Zapłocie), 32KU_D (ul. Waniliowa), 45KU_D;
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 15KU_L, 16KU_L (ul. Zapłocie), 32KU_D (ul. Waniliowa), 45KU_D.
- 2) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 61. Plan ustala dla kwartału Mj5:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
 - ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 2KU_L (ul.Przyczółkowa); 15KU_L, 32KU_D (ul. Waniliowa);
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 2KU_L (ul.Przyczółkowa), 15KU_L, 16KU_L (ul.Zapłocie), 32KU_D (ul. Waniliowa).
- 2) Plan ustala możliwość lokalizacji usług w parterach budynków projektowanych od strony ulicy 2KU_L (ul. Przyczółkowa).
 - 3) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 62. 1) Plan ustala dla kwartału Mj6:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
 - ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 4KU_L (ul. Rosochata);
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 4KU_L (ul. Rosochata), 42KU_D.
- 2) Plan ustala możliwość lokalizacji usług w parterach budynków projektowanych od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 4KU_L (ul. Rosochata).
 - 3) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 63. 1) Plan ustala dla kwartału Mj7.2:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
 - ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 30KU_D (ul. Gronowa);
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 4KU_L (ul. Rosochata), 12KU_L, 22KU_D, 26KU_D, 30KU_D (ul. Gronowa), 52KPJ, 63KPJ oraz od ulicy 28 KU_D, której przebieg nie jest obligatoryjny i wystąpi tylko w przypadku podziału działek w celu obsługi komunikacyjnej.
- 2) Plan ustala możliwość lokalizacji usług w parterach budynków projektowanych od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 4KU_L (ul. Rosochata), 30KU_D (ul. Gronowa).
 - 3) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 64. 1) Plan ustala dla kwartału Mj7.1:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
 - ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 5KU_L;
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 5KU_L, 22KU_D, 52KPJ.
- 2) Plan ustala możliwość lokalizacji usług w parterach budynków projektowanych od strony ulicy 2KU_L (ul. Przyczółkowa).
 - 3) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 65. 1) Plan ustala dla kwartału Mj8:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 3KU_L (ul. Zakamarek), 12KU_L, 13KU_L (u. Zakamarek), 14KU_L;

- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 4KU_L (ul. Rosochata), 12KU_L i 14KU_L.
 - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w granicach strefy ochronnej linii wysokiego napięcia 110kV zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - zasięg terenów objętych klinem nawietrzającym, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej (z wyjątkiem zabudowy na terenach położonych w granicach strefy ochronnej linii wysokiego napięcia 110kV).

§ 66. Plan ustala dla kwartału Mj9:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 8KU_L, 12KU_L;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 8KU_L, 12KU_L, 14KU_L, 26KU_D.

§ 67. 1) Plan ustala dla kwartału Mj10:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
 - ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 5KU_L, 12KU_L;
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 5KU_L, 12KU_L, 22KU_D, 26KU_D.
- 2) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 68. 1) Plan ustala dla kwartału Mj11:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
 - ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 11KU_L, 12KU_L;
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 11KU_L, 12KU_L, 23KU_D, 26KU_D.
- 2) Plan nakazuje zaprojektowanie budynku na działce narożnej ulic 11KU_L i 12KU_L (zgodnie z rysunkiem planu) jako elementu eksponowanego (dominanty przestrzennej) zamykającego widok od strony ulicy 12KU_L.

§ 69. Plan ustala dla kwartału Mj12:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 8KU_L, 11KU_L;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 8KU_L, 11KU_L, 23KU_D, 26KU_D.

§ 70. 1) Plan ustala dla kwartału Mj13:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
 - ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 8KU_L, 11KU_L, 14KU_L;
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 8KU_L, 11KU_L, 13KU_L (ul. Zakamarek), 14KU_L, 24KU_D;
 - obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, których koszt obciąża inwestora, przed zmianą sposobu użytkowania gruntu w strefie oznaczonej na rysunku planu (badania archeologiczne prowadzone są w uzgodnieniu i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie);
 - zasięg terenów objętych klinem nawietrzającym, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 71. Plan ustala dla kwartału Mj14:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- obsługę komunikacyjną od strony ulicy 13KU_L (ul. Zakamarek);
- zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w granicach strefy ochronnej linii wysokiego napięcia 110kV zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- zasięg terenów objętych klinem nawietrzającym, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 72. 1) Plan ustala dla kwartału Mj15:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 5KU_L, 7KU_L;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 5KU_L, 6KU_L, 7KU_L, 17KU_D.

- 2) Plan nakazuje zaprojektowanie budynku na działce przy ulic 5KU_L (zgodnie z rysunkiem planu) jako elementu eksponowanego (dominanty przestrzennej) zamykającego widok od strony ulicy 5KU_L.

§ 73. Plan ustala dla kwartału Mj16:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 7KU_L, 8KU_L;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 6KU_L, 7KU_L, 8KU_L, 17KU_D.

§ 74. Plan ustala dla kwartału Mj17:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 7KU_L, 8KU_L;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 7KU_L, 8KU_L, 9KU_L, 10KU_L;
- zasięg terenów objętych klinem nawietrzającym, zgodnie z rysunkiem planu;
- obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, których koszt obciąża inwestora, przed zmianą sposobu użytkowania gruntu w strefie oznaczonej na rysunku planu (badania archeologiczne prowadzone są w uzgodnieniu i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie).

§ 75. Plan ustala dla kwartału Mj18:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulicy 8KU_L;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 6KU_L, 8KU_L, 9KU_L, 10KU_L;

§ 76. Plan ustala dla kwartału Mj19:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulicy 5KU_L, 8KU_L;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 5KU_L, 6KU_L, 8KU_L;

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dla terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług (Mj/U)

§ 77. W skład terenów Mj/U wchodzi kwartały oznaczone na rysunku planu symbolami: Mj/U1.1, Mj/U1.2, Mj/U2.

§ 78. 1. Na terenach Mj/U plan ustala rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego.

- 2) Na terenach Mj/U plan dopuszcza:
- lokalizowanie funkcji usługowych z zakresu handlu, gastronomii, biur, kultury, rozrywki, oświaty i służby zdrowia wyłącznie jako pomieszczeń lub obiektów towarzyszących budynkom mieszkalnym (z wyjątkiem działki oznaczonej symbolem Mj/U1.1.1 położonej w kwartale Mj/U1.1 i kwartału Mj/U2) z uwzględnieniem ustaleń par. 147 rozdz.16.
 - lokalizowanie funkcji usługowych z zakresu handlu, gastronomii, biur, kultury, rozrywki, oświaty i służby zdrowia na działkach oznaczonych na rysunku planu symbolami: Mj/U1.1.1 i Mj/U2. z uwzględnieniem ustaleń par.147 rozdz.16.
- 3) Na terenach Mj/U plan wyklucza:
- lokalizowanie funkcji usługowych (z wyjątkiem działek oznaczonych na rysunku planu symbolami: Mj/U1.1.1 i Mj/U2. z uwzględnieniem ustaleń par. 147 rozdz.16;
 - lokalizowanie obiektów przemysłowych, usług uciążliwych oraz obiektów i urzędzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji;
 - lokalizowanie zabudowy wielorodzinnej.

§ 79. Na terenach Mj/U plan nakazuje realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.

§ 80. Na terenach Mj/U plan wprowadza nakaz zachowania min. 50% powierzchni terenu w formie powierzchni biologicznie czynnej.

§ 81. Na terenach Mj/U plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

§ 82. 1. Plan ustala dla kwartału Mj/U1.1:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 38KU_D, 36KU_D (ul. Kremowa), 39KU_D, 56KPJ, 57KPJ (ul. Kremowa);
- dla działki oznaczonej symbolem Mj/U1.1.1 rezerwę terenu pod planowaną stacją elektroenergetyczną RPZ Powsin - rezerwę należy utrzymać do czasu ustalenia nowej lokalizacji ww stacji elektroenergetycznej w rejonie Wilanowa z uwzględnieniem ustaleń par.147 rozdz.16.

2) Plan dopuszcza:

- zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- przeznaczenie działki oznaczonej symbolem Mj/U1.1.1 pod usługi pod warunkiem ustalenia nowej lokalizacji dla projektowanej stacji elektroenergetycznej RPZ Powsin;

§ 83. Plan ustala dla kwartału Mj/U1.2:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulicy: 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny), 16KU_D (ul. Zapłocie);
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 16KU_D (ul. Zapłocie), 38KU_D, 36KU_D (ul. Kremowa), 56KPJ.

§ 84. Plan ustala dla kwartału Mj/U2:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,6;
- maksymalną wysokość zabudowy - 10m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulicy 12KU_L;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 4KU_L, 12KU_L, 28KU_D.

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (M/U)

§ 85. W skład terenów M/U wchodzi kwartały oznaczone na rysunku planu symbolami: M/U1, M/U2.1, M/U2.2, M/U2.3, M/U2.4, M/U2.5.

1) Na terenach M/U plan ustala:

- rozwój funkcji usługowych z zakresu handlu, gastronomii, administracji, biur, kultury, oświaty, turystyki, służby zdrowia i rzemiosła;
- lokalizowanie funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego.

2) Na terenach M/U plan wyklucza lokalizowanie funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, obiektów przemysłowych, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

§ 86. Na terenach M/U plan nakazuje realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.

§ 87. 1) Plan ustala dla kwartału M/U1:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 3,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny), 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 53KPJ, 65KP;
- wprowadzenie pierzei usługowej od strony ulicy 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny);
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 15KU_L, 53KPJ, 54KPJ, 65KP;

2) Plan ustala możliwość lokalizacji usług w parterach budynków projektowanych od strony ulicy 2KU_L (ul. Przyczółkowa).

3) Plan dopuszcza zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 88. Plan ustala dla kwartału M/U2.1:

- rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego;
- lokalizację usług w parterach od strony ulicy 43KU_D,
- zakaz lokalizacji usług jako obiektów wolnostojących;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 3,5;
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 - 40%;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- ukształtowanie ciągłej linii zabudowy od strony ulicy 43KU_D;
- ukształtowanie nieciągłej linii zabudowy od strony ulicy 2KU_L (ul. Przyczółkowa);
- wprowadzenie pierzei usługowej od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 43KU_D;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 2KU_L, 5KU_L, 43KU_D, 49KPJ;

§ 89. Plan ustala dla kwartału M/U2.2:

- rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego;
- lokalizację usług w parterach od strony ulicy 43KU_D,
- zakaz lokalizacji usług jako obiektów wolnostojących;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 3,5;
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 - 40%;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- ukształtowanie ciągłej linii zabudowy od strony ulicy 43KU_D;
- ukształtowanie nieciągłej linii zabudowy od strony ulicy 50KPJ;
- wprowadzenie pierzei usługowej od strony ulicy 43KU_D;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 5KU_L, 43KU_D, 49KPJ, 50KPJ.

§ 90. Plan ustala dla kwartału M/U2.3:

- rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego;
- lokalizację usług w parterach od strony ulicy 43KU_D,
- zakaz lokalizacji usług jako obiektów wolnostojących;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 3,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 - 40%;
- ukształtowanie ciągłej linii zabudowy od strony ulicy 43KU_D;
- ukształtowanie nieciągłej linii zabudowy od strony ulic: 46KU_D, 50KPJ;
- wprowadzenie pierzei usługowej od strony ulicy 43KU_D;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 5KU_L, 43KU_D, 46KU_D, 50KPJ.

§ 91. Plan ustala dla kwartału M/U2.4:

- rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego;
- lokalizację usług w parterach od strony ulicy 43KU_D,
- zakaz lokalizacji usług jako obiektów wolnostojących;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 3,5;
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 - 40%;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- ukształtowanie ciągłej linii zabudowy od strony ulicy 43KU_D;
- ukształtowanie nieciągłej linii zabudowy od strony ulic: 46KU_D, 51KPJ;
- wprowadzenie pierzei usługowej od strony ulicy 43KU_D;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 5KU_L, 43KU_D, 46KU_D, 51KPJ.

§ 92. Plan ustala dla kwartału M/U2.5:

- rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego;
- lokalizację usług w parterach od strony ulicy 43KU_D,
- zakaz lokalizacji usług jako obiektów wolnostojących;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 3,5;
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30 - 40%;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- ukształtowanie ciągłej linii zabudowy od strony ulic: 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny), 43KU_D;
- ukształtowanie nieciągłej linii zabudowy od strony ulic: 45KU_D, 51KPJ;
- wprowadzenie pierzei usługowej od strony ulic: 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny), 43KU_D;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 43KU_D, 45KU_D, 48KU_D, 51KPJ.

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług (U)

§ 93. W skład terenów usług wchodzi kwartały oznaczone na rysunku planu symbolami: U1, U2, U3, U4.

§ 94. 1. Na terenach U plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu handlu, administracji, biur, rozrywki, gastronomii, turystyki, obsługi finansowej i hoteli.

2) W kwartałach U3, U4 plan dopuszcza:

- lokalizację funkcji mieszkaniowych jako uzupełniających do funkcji usługowej od strony ulicy 5KU_L;
- lokalizację usług obsługi komunikacji, z wyjątkiem stacji paliw (zgodnie z ustaleniami rozdz.2, par.18).

3) Na terenach U plan wyklucza lokalizowanie funkcji mieszkalnictwa rodzinnego i zbiorowego (z wyjątkiem kwartałów U3, U4), obiektów przemysłowych, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

§ 95. Na terenach U plan nakazuje realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.

§ 96. 1. Plan ustala dla kwartału U1:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 12m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 3;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy każdego pojedynczego obiektu - 1500 m²;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
 - ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny), 3KU_L;
 - ukształtowanie pierzei usługowych od strony ulic: 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny), 3KU_L;
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 3KU_L, 39KU_D.
- 2) Plan nakazuje zaprojektowanie narożnika ulic 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny) i 3KU_L - ul. Przekorna (zgodnie z rysunkiem planu) jako elementu eksponowanego (dominanty przestrzennej) zamykającego widok od strony ulicy 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny).

§ 97. Plan ustala dla kwartału U2:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 3;
- maksymalna powierzchnia zabudowy każdego pojedynczego obiektu - 1500 m²;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny), 16KU_D (ul. Zapłocie), 38KU_D;
- ukształtowanie pierzei usługowych od strony ulicy 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny);
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 15KU_L, 16KU_D (ul. Zapłocie), 38KU_D;

§ 98. Plan ustala dla kwartału U3:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 3;
- maksymalna powierzchnia zabudowy każdego pojedynczego obiektu - 1500 m²
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny), 5KU_L, 44KU_D, 45KU_D, 48KU_D;
- ukształtowanie pierzei usługowych od strony ulicy 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny);
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 5KU_L, 44KU_D, 45KU_D, 48KU_D.

§ 99. 1) Plan ustala dla kwartału U4:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1;
 - maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
 - maksymalną ilość kondygnacji - 3;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy każdego pojedynczego obiektu - 1500 m²;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
 - ukształtowanie linii zabudowy od strony ulic: 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny), 5KU_L;
 - ukształtowanie pierzei usługowych od strony ulicy 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny);
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 5KU_L, 44KU_D, 45KU_D.
- 2) Plan nakazuje zaprojektowanie budynku na narożniku ulic 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny) i 5KU_L (zgodnie z rysunkiem planu) jako elementu eksponowanego (dominanty przestrzennej) zamykającego widok od strony ulicy 1KU_{GP} (ul. Łukasza Drewny).

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług i zieleni (U/Z)

§ 100. W skład terenów usług i zieleni wchodzi kwartały oznaczone na rysunku planu symbolami: U/Z1, U/Z2, U/Z3, U/Z4.

§ 101. 1. Na terenach U/Z plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu sportu i rekreacji, rozrywki i kultury.

- 2) Na terenach U/Z plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych z zakresu gastronomii, opieki społecznej i socjalnej, służby zdrowia, oświaty.
- 3) Na terenach U/Z plan wyklucza lokalizowanie:
- funkcji usługowych z zakresu handlu, magazynów, placów składowych;
 - mieszkalnictwa rodzinnego i zbiorowego;
 - obiektów przemysłowych, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

§ 102. Na terenach U/Z plan nakazuje realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.

§ 103. Plan ustala dla kwartału U/Z1:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- ukształtowanie linii zabudowy od strony ulicy 5KU_L;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 5KU_L, 7KU_L, 11KU_L, 12KU_L, 18KU_D;

§ 104. Plan ustala dla kwartału U/Z2:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 7KU_L, 11KU_L, 18KU_D, 19KU_D;

§ 105. Plan ustala dla kwartału U/Z3:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 7KU_L, 8KU_L, 11KU_L, 19KU_D;
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach min. 1200 m² zgodnie z ustaleniami jak dla kwartału Mj 17.

§ 106. Plan ustala dla kwartału U/Z4:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- maksymalną ilość kondygnacji - 2,5;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 7KU_L, 8KU_L, 11KU_L, 20KU_D;
- obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, których koszt obciąża inwestora, przed zmianą sposobu użytkowania gruntu w strefie oznaczonej na rysunku planu (badania archeologiczne prowadzone są w uzgodnieniu i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie).

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług oświaty (UO)

§ 107. W skład terenów usług oświaty wchodzi kwartał oznaczony na rysunku planu symbolem UO.

§ 108. 1) Na terenach UO plan ustala lokalizację szkoły podstawowej.

- 2) Na terenach UO plan wyklucza lokalizowanie innych funkcji niż wymienione w pkt. 1. za wyjątkiem funkcji usługowych z zakresu oświaty.

§ 109. Na terenach UO plan nakazuje realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.

§ 110. Na terenach UO plan wprowadza nakaz zachowania min. 60% powierzchni terenu w formie powierzchni biologicznie czynnej.

§ 111. Plan ustala dla kwartału UO:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1;
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 7KU_L, 11KU_L, 13KU_L, 20KU_D;
- zasięg terenów objętych klinem nawietrzającym, zgodnie z rysunkiem planu;
- obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, których koszt obciąża inwestora, przed zmianą sposobu użytkowania gruntu w strefie oznaczonej na rysunku planu (badania archeologiczne prowadzone są w uzgodnieniu i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie).

Rozdział 12 Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni (Z)

§ 112. W skład terenów zieleni Z wchodzi kwartały oznaczone na rysunku planu symbolami: Z1, Z2, Z3, Z4.

§ 113. Plan ustala linie rozgraniczające terenów zieleni oznaczonych symbolem Z zgodnie z rysunkiem planu.

§ 114. 1) Na terenach zieleni oznaczonych symbolem Z plan ustala:

- utrzymanie i ochronę terenów biologicznie czynnych, zwłaszcza wód i zbiorowisk roślinności łąkowej;
 - rozwój funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej.
 - zasięg terenów objętych klinem nawietrzającym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Na terenach zieleni oznaczonych symbolem Z plan dopuszcza:
- utrzymanie funkcji rolniczej z zakazem realizacji zabudowy siedliskowej;
 - lokalizację funkcji usługowych, zgodnie z ustaleniami w pkt. 1, w formie inwestycji niekubaturowych;
 - wprowadzenie ruchu rowerowego oraz ciągów pieszych;
- 3) Na terenach oznaczonych symbolem Z plan wyklucza lokalizowanie obiektów kubaturowych.

§ 115. Na terenach Z plan wprowadza nakaz zachowania min. 90% powierzchni terenu w formie powierzchni biologicznie czynnej.

§ 116. Dla terenów Z plan dopuszcza realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających ul. Rosochatej (4KU_L).

§ 117. Dla terenów zieleni Z plan ustala:

- zachowanie sprawności urządzeń wodno- melioracyjnych;
- zachowanie istniejącej roślinności wysokiej;
- dostępność terenu dla komunikacji pieszej i rowerowej;
- zakaz wjazdu dla pojazdów samochodowych (z wyjątkiem pojazdów rolniczych - dojazd do pól).

§ 118. Wprowadzenie nowych zespołów zieleni na terenach zieleni Z wymaga wykonania opracowań specjalistycznych określających ich wpływ na istniejący ekosystem.

§ 119. 1) W szczególności dla terenu zieleni Z1 plan ustala:

- utrzymanie i ochronę terenów jez. Torfowisko;
 - zachowanie sprawności urządzeń wodno- melioracyjnych;
 - obsługę komunikacyjną od strony ulic: 4KU_L, 42KU_B;
 - zachowanie istniejącej roślinności wysokiej;
 - zakaz wjazdu dla pojazdów samochodowych (z wyjątkiem pojazdów rolniczych - dojazd do pól).
- 2) Dla terenu Z1 plan dopuszcza ogrodzenie jez. Torfowisko pod warunkiem zapewnienia możliwości dojazdu służb technicznych do brzegów jeziora.
- 3) Plan zakazuje zanieczyszczania jez. Torfowisko, a w szczególności odprowadzania ścieków komunalnych oraz deszczowych do jeziora oraz rowów i kanałów z nim powiązanych.

Rozdział 13

Ustalenia dla terenów zieleni publicznej Zp

§ 120. W skład terenów zieleni publicznej wchodzi kwartały: Zp1, Zp2, Zp3.

§ 121. 1) Na terenach zieleni publicznej Zp plan ustala:

- lokalizację skweru
 - obowiązek wykonania inwentaryzacji istniejącej szaty roślinnej dla inwestycji realizowanych na terenie zieleni publicznej Zp przez inwestora na jego koszt;
 - nakaz zachowania min. 80% powierzchni terenu w formie powierzchni biologicznie czynnej;
 - zachowanie w maksymalnym stopniu wartościowej roślinności wysokiej i niskiej;
 - wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) Na terenach Zp plan dopuszcza:
- lokalizację obiektów usługowych (z wyjątkiem kwartału Zp2)
- 3) Na terenach Zp plan wyklucza lokalizowanie:
- zabudowy mieszkaniowej;
 - obiektów przemysłowych;
 - usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji;
 - obiektów usługowych na terenie kwartału Zp2.

§ 122. 1) Na terenach Zp1 plan ustala:

- rozwój funkcji skweru;
 - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5;
 - maksymalna wysokość zabudowy - 8m;
 - maksymalna ilość kondygnacji - 2;
 - nakaz zachowania min. 80% terenów jako terenów biologicznie czynnych;
 - zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
 - wprowadzenie nowej zieleni wysokiej i niskiej;
 - dostępność terenu dla komunikacji pieszej i rowerowej;
 - realizację potrzeb parkingowych w liniach rozgraniczających ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 4KU_L (ul. Rosochata), 30KU_B (ul. Gronowa);
- 2) Na terenach Zp1 plan dopuszcza:
- lokalizację funkcji usługowej z zakresu: handlu, kultury i rozrywki;
- 3) Na terenach Zp1 plan wyklucza:
- lokalizowanie usług uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji;
 - lokalizowanie innych funkcji niż wymienione w pkt. 2.

§ 123. 1) Na terenach Zp2 plan ustala:

- rozwój funkcji skweru;
- nakaz zachowania min. 80% terenów jako terenów biologicznie czynnych;
- zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- wprowadzenie nowej zieleni wysokiej i niskiej;
- dostępność terenu dla komunikacji pieszej i rowerowej;

- realizację potrzeb parkingowych w liniach rozgraniczających ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowa), 53KPJ (ul. Czekoladowa);
- 2) Na terenach Zp2 plan dopuszcza:
 - lokalizację funkcji usługowej z zakresu: handlu sezonowego, kultury i rozrywki w formie inwestycji niekubaturowych;
- 3) Na terenach Zp2 plan wyklucza:
 - lokalizowanie obiektów kubaturowych;
 - lokalizowanie innych funkcji niż wymienione w pkt. 2.

§ 124. 1) Na terenach Zp3 plan ustala:

- rozwój funkcji skweru;
- lokalizację obiektów kubaturowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5;
- maksymalna wysokość zabudowy - 8m;
- maksymalna ilość kondygnacji - 2;
- nakaz zachowania min. 80% terenów jako terenów biologicznie czynnych;
- zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- wprowadzenie nowej zieleni wysokiej i niskiej;
- dostępność terenu dla komunikacji pieszej i rowerowej;
- realizację potrzeb parkingowych w liniach rozgraniczających ulic: 45KU_D i 46KU_D;
- 2) Na terenach Zp3 plan dopuszcza:
 - lokalizację funkcji usługowej z zakresu: handlu, kultury i rozrywki;
- 3) Na terenach Zp3 plan wyklucza:
 - lokalizowanie usług uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji;
 - lokalizowanie innych funkcji niż wymienione w pkt. 2.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki (ee)

§ 125. W skład terenów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki (ee) wchodzi obiekty oznaczone na rysunku planu symbolami: ee1, ee2, ee3, ee4, ee5, ee6, ee7, ee8;

§ 126. Dla stacji transformatorowej oznaczonej symbolem ee1 plan ustala:

- zachowanie i adaptację istniejącej wewnętrznej stacji transformatorowej na terenie wydzielonej działki;
- zakaz lokalizowania innych funkcji i obiektów niż wyżej wymieniony;
- maksymalną wysokość zabudowy - 3m;
- obsługę komunikacyjną od strony ulicy 3KU_L (ul. Przekorna) - zachowanie istniejącego wjazdu;
- wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej na granicach działki;
- zachowanie istniejącej roślinności nie kolidującej z funkcją podstawową terenu.

§ 127. 1) Dla stacji transformatorowej oznaczonej symbolem ee2 plan ustala:

- zachowanie i adaptację istniejącej słupowej stacji trafo w liniach rozgraniczających ulicy;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 2KU_L (ul. Przyczółkowej), 4KU_L (ul. Rosochata)
- 2) Plan dopuszcza przebudowę stacji trafo oznaczonej symbolem ee2 na wnątkową.

§ 128. Dla stacji transformatorowej oznaczonej symbolem ee3 plan ustala zachowanie i adaptację istniejącej wewnętrznej stacji transformatorowej;

§ 129. Dla stacji transformatorowej oznaczonej symbolem ee4 plan ustala:

- zachowanie i adaptację istniejącej słupowej stacji trafo w liniach rozgraniczających ulicy;
- obsługę komunikacyjną od strony ulicy 4KU_L (ul. Rosochata);

§ 130. Dla stacji transformatorowej oznaczonej symbolem ee5 plan ustala lokalizację wewnętrznej stacji transformatorowej wbudowanej na działce położonej pomiędzy ulicami: 15KU_L, 54KPJ (kwartał U/M1 - lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu)

§ 131. Dla stacji transformatorowej oznaczonej symbolem ee6 plan ustala:

- lokalizację wewnętrznej stacji transformatorowej na wydzielonej działce zgodnie z rysunkiem planu;
- zakaz lokalizowania innych funkcji i obiektów niż wyżej wymieniony;
- maksymalną wysokość zabudowy - 3m;
- obsługę komunikacyjną od strony ulicy 12KU_L;
- wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej na granicach działki;

§ 132. Dla stacji transformatorowej oznaczonej symbolem ee7 plan ustala zachowanie i adaptację istniejącej wewnętrznej stacji transformatorowej;

§ 133. Dla stacji transformatorowej oznaczonej symbolem ee8 plan ustala:

- lokalizację wewnętrznej stacji transformatorowej na wydzielonej działce zgodnie z rysunkiem planu;
- zakaz lokalizowania innych funkcji i obiektów niż wyżej wymieniony;
- maksymalną wysokość zabudowy - 3m;
- obsługę komunikacyjną od strony ulicy 8KU_L;

- wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej na granicach działki;

Rozdział 15

Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji (Nop i Nd)

§ 134. W skład terenów infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji wchodzi teren lokalnych przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu symbolami: Nop1, Nop2, Nop3, Nop4, Nop5 oraz teren osadnika - oczyszczalni wód deszczowych oznaczony na rysunku planu symbolem Nd.

§ 135. Dla terenów Nop plan nakazuje stosowanie przepompowni ścieków, których uciążliwość nie wykracza poza granice lokalizacji.

§ 136. Dla działki Nop1 plan ustala:

- lokalizację lokalnej przepompowni ścieków;
- zakaz lokalizowania innych funkcji i obiektów niż wyżej wymienione;
- realizację pompowni jako podziemnej, bezkratkowej i cichobieżnej;
- realizację części nadziemnej pompowni wg indywidualnego projektu architektonicznego;
- maksymalną wysokość zabudowy - 3m;
- obsługę komunikacyjną od strony ulicy 38KU_D.

§ 137. Dla działki Nop2 plan ustala:

- lokalizację projektowanej lokalnej przepompowni ścieków;
- zakaz lokalizowania innych funkcji i obiektów niż wyżej wymienione;
- realizację pompowni jako podziemnej, bezkratkowej i cichobieżnej;
- realizację części nadziemnej pompowni wg indywidualnego projektu architektonicznego;
- maksymalną wysokość zabudowy - 3m;
- obsługę komunikacyjną od strony ulicy - 4KU_L (ul. Rosochata).

§ 138. Dla działki Nop3 plan ustala:

- lokalizację projektowanej lokalnej przepompowni ścieków;
- zakaz lokalizowania innych funkcji i obiektów niż wyżej wymienione;
- realizację pompowni jako podziemnej, bezkratkowej i cichobieżnej;
- realizację części nadziemnej pompowni wg indywidualnego projektu architektonicznego;
- maksymalną wysokość zabudowy - 3m;
- obsługę komunikacyjną od strony ulicy 4KU_L (ul. Rosochata).

§ 139. Dla działki Nop4 plan ustala:

- lokalizację projektowanej lokalnej przepompowni ścieków;
- zakaz lokalizowania innych funkcji i obiektów niż wyżej wymienione;
- realizację pompowni jako podziemnej, bezkratkowej i cichobieżnej;
- maksymalną wysokość zabudowy - 3m;
- obsługę komunikacyjną od strony ulic: 7KU_L, 10KU_L;

§ 140. Dla działki Nop5 plan ustala:

- lokalizację projektowanej lokalnej przepompowni ścieków;
- zakaz lokalizowania innych funkcji i obiektów niż wyżej wymienione;
- realizację pompowni jako podziemnej, bezkratkowej i cichobieżnej;
- realizację części nadziemnej pompowni wg indywidualnego projektu architektonicznego;
- maksymalną wysokość zabudowy - 3m;
- obsługę komunikacyjną od strony ulicy - 50KU_D

§ 141. 1) Dla działki Nd plan ustala lokalizację osadnika - oczyszczalni wód deszczowych.

- 2) Na terenie działki Nd plan wyklucza lokalizowanie zabudowy.

Rozdział 16

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 142. Plan wprowadza następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej i pieszej przyjmując, że drogi opisane w tabeli są drogami publicznymi:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Położenie	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających ulicy	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5	6	7
1	1 KU _{GP}	ciąg ul. Przyczółkowa-Łukasza Drewny	zachodnia granica planu	Główna ruchu przyspieszonego	wg stanu istn. tj. 62-84m	jezdnia obsługująca 38KUD oraz 50KUD szpalery drzew ścieżka rowerowa
2	2 KU _L	ul.Przyczółkowa	zachodnia część opracowania pomiędzy kwartał. Mj5 i Mj7.2	Lokalna	min. 15m	szpaler drzew
3	3KU _L	ul.Przekorna	południowa granica planu	Lokalna	12m. wg stanu istn.	

4	4KU _L	ul. Rosochata	południowa część opracowania pomiędzy kwartał. Mj8 i Z2	Lokalna	min. 20m	szpalery drzew
5	5KU _L	ul. nowoprojektowana	północna część opracowania pomiędzy kwartał. U5 i Mj19	Lokalna	10m	szpaler drzew
6	6KU _L	ul. nowoprojektowana	północna część opracowania pomiędzy kwartał. Mj19 i Mj15	Lokalna	10m na odc. od ul.1KUGP do ul.8KUL 25m na wschód od ul. 8KUL	-----
7	7KU _L	ul. nowoprojektowana	centralna część opracowania pomiędzy kwartał. U/Z1 i Mj15	Lokalna	21m	szpaler drzew po obu stronach jezdni - symetryczny
8	8KU _L	ul. nowoprojektowana - przkzst. istn. drogi polnej	centralna część opracowania pomiędzy kwartałami U/Z3 i U/Z4	Lokalna	13 - 15m	szpaler drzew po obu stronach jezdni symetryczny
9	9KU _L	ul. nowoprojektowana	półn. część opracowania pomiędzy kwartał. Mj17 i Mj18	Lokalna	10m	-----
10	10KU _L	ul. nowoprojektowana	wschodnia granica planu - wzdłuż granicy skarpy	Lokalna	13m	szpaler drzew
11	11KU _L	ul. nowoprojektowana	centr. część planu - pomiędzy kwartał. U/Z2 i Mj11	Lokalna	13m	szpaler drzew
12	12KU _L	ul. nowoprojektowana	centr. część planu - pomiędzy kwartał. Mj10 i Mj11	Lokalna	13m	szpaler drzew
13	13KU _L	ul. Zakamarek	wsch. część planu - pomiędzy kwartał. Mj13 i Mj14	Lokalna	10m	szpaler drzew po obu stronach symetryczny
14	14KU _L	ul. nowoprojektowana	pld. część planu pomiędzy kwartał. Mj8 i Mj13	Lokalna	13m	szpaler drzew
15	15KU _L	ul. nowoprojektowana	zach. część planu - pomiędzy kwartał. U2 i M/U1	Lokalna	10m	szpalery drzew
16	16KU _L	ul. Zapłocie	- na odcinku 50 m od ul. Przyczółkowej w kierunku zachodnim - na odcinku od zwężenia do ul. Ś. Drewny	Lokalna	10m 13m	szpaler drzew po obu stronach symetryczny
17	17KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartały Mj15, Mj16	Dojazdowa	9m	-----
18	18KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartały U/Z1, U/Z2	Dojazdowa	10m	-----
19	19KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartały U/Z2, U/Z3	Dojazdowa	10m	-----
20	20KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartały U/Z4, UO	Dojazdowa	10m	-----
21	22KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartały Mj7.1, Mj7.2, Mj10	Dojazdowa	9m	-----
22	23KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartał Mj13	Dojazdowa	10m	-----
23	24KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartały Mj11, Mj12 - sięgacz	Dojazdowa	9m	-----
24	26KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartały Mj7.2, Mj10 kwartały Mj7.2 - sięgacz, którego przebieg nie jest obligatoryjny i wystąpi tylko w przypadku podziału działek w celu obsługi komunikacyjnej	Dojazdowa	9m	-----
25	28KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartały Mj7.2, Zp1	Dojazdowa	10m	-----
26	30KU _b	ul. Gronowa	kwartały Mj4, Mj5	Dojazdowa	10m	-----
27	32KU _b	ul. Waniliowa	kwartały Mj1, Mj2, Mj3, Mj/U1.1, Mj/U1.2	Dojazdowa	10m	szpaler drzew
28	36KU _b	ul. Kremowa	kwartały U2, Mj/U1.1., Mj/U1.2	Dojazdowa	10m	-----
29	38KU _b	ul. serwisowa - nowoprojekt.	kwartały Mj1, Mj2, U1, Mj/U1.1.	Dojazdowa	w liniach rozgr. ul. 1KUGP	-----
30	39KU _b	ul. nowoprojekt. - część ul. Kremowej	kwartały Mj6, Z1, Z2	Dojazdowa	15m.	szpaler drzew
31	42KU _b	istniejąca droga polna	kwartały M/U2.1, M/U2.2, M/U2.3	Dojazdowa	10m.	-----
32	43KU _b	ul. nowoprojektowana	Kwartały U3, U4	Dojazdowa	15m.	szpalery drzew
33	44KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartały M/U2.5, U3, U4	Dojazdowa	10m.	-----
34	45KU _b	ul. odbarzeniowa	kwartały M/U2.3, M/U2.4	Dojazdowa	w liniach rozgranicz. ul. 1KUGP	-----
35	46KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartały Z3, Z4	Dojazdowa	20m	szpalery drzew
36	47KU _b	istniejąca droga polna	kwartały Mj/U 2.5, U3	Dojazdowa	9m	-----
37	48KU _b	ul. nowoprojekt.	kwartały M/U2.1 M/U2.2	Dojazdowa	13m	szpaler drzew
38	49KPJ	ul.nowoprojekt.	kwartały M/U2.2 M/U2.3	ciąg pieszo - jezdny	10m	-----
39	50KPJ	ul.nowoprojekt.	kwartały M/U2.4 M/U2.5	ciąg pieszo - jezdny	13m	szpaler drzew
40	51KPJ	ul.nowoprojekt.	kwartały Mj7.1, Mj7.2	ciąg pieszo - jezdny	10m	-----
41	52kpj	ulica istn. (bez nazwy)	kwartały Mj/U1, Zp2	ciąg pieszo - jezdny	5m	-----
42	53kpj	ul. Czekoladowa	kwartał M/U1	ciąg pieszo - jezdny	6m	-----
43	54kpj	ciąg nowoprojekt	kwartał Mj3	ciąg pieszo - jezdny	10m	-----
44	55kpj	ulica istn. (bez nazwy)	kwartały Mj/U1.1, Mj/U1.2	ciąg pieszo - jezdny	5m	-----
45	56KPJ	ulica istn. (bez nazwy)	kwartały Mj2, Mj/U1.1	ciąg pieszo - jezdny	5m	-----
46	57KPJ	ul. Kremowa	kwartały Mj2, Mj1	ciąg pieszo - jezdny	7m.	-----
47	58KPJ	ul.Kremowa	kwartał Mj1	ciąg pieszo - jezdny	7m	-----
48	59KPJ	ulica istn. (bez nazwy)	kwartał Mj3	ciąg pieszo - jezdny	5m	-----
49	60KPJ	ulica istn.	kwartał Mj3	ciąg pieszo - jezdny	5m	-----

	(bez nazwy)		jezdny		
50	61KPJ	ulica istn. (bez nazwy)	kwartał Mj3	ciąg pieszo - jezdny	5m -----
51	62KPJ	ulica istn. (bez nazwy)	kwartał Mj3	ciąg pieszo - jezdny	5m -----
52	63KPJ	ciąg nowoprojektowany	kwartał Mj7.2	ciąg pieszo - jezdny	6,5m -----
53	64KPJ	ciąg nowoprojektowany	kwartały Mj3	ciąg pieszo - jezdny	5m - 10m -----
54	65KP	ciąg pieszy projektowany	kwartały Zp2, M/U1	ciąg pieszy	4m -----

Rozdział 17

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

- § 143.** 1) Wobec wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Powsin i Zamość 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 określone tekstem planu na obszarze objętym planem.

Dział III

Rozdział 18

Ustalenia przejściowe

- § 144.** 1) Plan dopuszcza dalsze funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolno-ogrodniczych i zabudowy zagrodowej oraz możliwość ich modernizacji i rozbudowy.
- 2) Nowe zainwestowanie nie może oddziaływać ujemnie na gospodarkę rolną (ustalenie nie dotyczy działań inwestycyjnych prowadzonych za zgodą właścicieli gospodarstw rolnych), a gospodarka ta nie może być kwestionowana jako uciążliwa.

§ 145. Plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę z lokalnego wodociągu przy ulicy Potułkały, zgodnie z ustaleniami par. 46 rozdz.5, do czasu realizacji i przyłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej lub wyczerpania lokalnego źródła zasilania.

§ 146. Plan dopuszcza utrzymanie i bieżące remonty linii średniego napięcia 15kV przewidzianych w planie do skablowania, do czasu realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 8 m od osi linii.

- § 147.** 1) Plan ustala czasową rezerwę terenu oznaczonego symbolem Mj/U1.1.1. z przeznaczeniem pod planowaną stację elektroenergetyczną RPZ Powsin. Rezerwę tą należy utrzymać do czasu zmiany ustaleń wiążących Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego M. st. Warszawy (uchwalonego przez Radę Miasta St. Warszawy w dniu 28 września 1992 roku) i ustalenia nowej lokalizacji dla ww stacji elektroenergetycznej w rejonie Powsinka.
- 2) Po ustaleniu nowej lokalizacji ww teren oznaczony symbolem Mj/U1.1.1 powinien zostać zagospodarowany zgodnie z ustaleniami przyjętymi dla kwartału Mj/U1.1 (par. 77-82 rozdz.7).

Rozdział 19

Ustalenia końcowe

§ 148. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 149. Z chwilą wejścia w życie planu tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdzonego przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy uchwałą nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992r. (Dz. Urz. woj. warszawskiego Nr 15, poz. 184) w granicach wyznaczonych granicami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Rejonu Osiedli Powsin i Zamość.

§ 150. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Wilanów.

§ 151. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK

PLAN MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLI POWSIN - ZAMOŚĆ (grafika pominięta)

¹⁾ § 55 ust. 3 zmieniony przez § 1 uchwały nr 430 z dnia 31 maja 2001 r. ([Mazow.01.174.2742](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 7 września 2001 r.