

01.52.496
02.292.7681

UCHWAŁA Nr 405
RADY GMINY WARSZAWA-WILANÓW

z dnia 18 stycznia 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego.*

(Warszawa, dnia 27 marca 2001 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz.74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.) oraz uchwały nr 60 Rady Gminy Warszawa - Wilanów z dnia 4 marca 1999r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego, na wniosek Zarządu, Rada Gminy Warszawa - Wilanów uchwala, co następuje:

Dział I

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego ustalający w dalszych przepisach niniejszej uchwały przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów określonych w § 2 ust. 2 oraz oznaczonych na rysunku planu, o którym mowa w § 4 ust. 1.

§ 2. 1. Teren planu znajduje się na obszarze objętym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/199/92 Rady m. st. Warszawy z dnia 28.09.1992r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 15, poz. 184)

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- od północy - granica Gminy Warszawa-Wilanów, południowa linia rozgraniczająca Al. Wilanowskiej do styku z granicą terenu objętego planem Przedpola Pałacu Wilanowskiego określoną w uchwale nr 154 Rady Gminy Warszawa- Wilanów z dnia 13 lutego 1996 roku.
- od wschodu - granica terenu objętego planem Przedpola Pałacu Wilanowskiego określoną w uchwale nr 154 Rady Gminy Warszawa- Wilanów z dnia 13 lutego 1996 roku do ul. Przyczółkowej, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Przyczółkowej, północna linia rozgraniczająca projektowanej Autostrady A2 na odcinku od skrzyżowania z ul. Przyczółkową do działki nr 68 w obrębie 1-10-40, północna granica działek nr 68, 67, 66 w obrębie 1-10-40, zachodnia granica działki nr 66 w obrębie 1-10-40, południowa granica działek nr 66, 67, 68 w obrębie 1-10-40, południowa linia rozgraniczająca projektowanej Autostrady A2, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Przyczółkowej.
- od południa - granica pomiędzy obrębami 1-10-40 i 1-06-40, granica obrębów 1-06-39 i 1-06-40, granica obrębów 1-11-16 i 1-06-39, południowa granica rowu melioracyjnego wzdłuż muru Parku Natolińskiego, południowa granica działki nr 5 w obrębie 1-10-39.
- od zachodu - zachodnia granica gminy Warszawa Wilanów do styku z południową linią rozgraniczającą projektowanej Autostrady A2, południowa linia rozgraniczająca projektowanej Autostrady A2, południowo-wschodni narożnik działki nr 39/1 w obrębie 1-10-36, wschodnia granica działki nr 39/1 w obrębie 1-10-36, południowa granica działki, nr 32 w obrębie 1-10-36, północna linia rozgraniczająca projektowanej Autostrady A2, zachodnia granica działki nr 35 w obrębie 1-10-39, granica obrębu 1-10-37 do południowo-wschodniego narożnika działki nr 22/3 w obrębie 1-10-36, wschodnia, północna i zachodnia granica działki 22/3 w obrębie 1-10-36, południowe granice działek nr 22/2 i 22/1 w obrębie 1-10-36, zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Rzodkiewki na odcinku od działki nr 22/1 w obrębie 1-10-36 do działki nr 26 w obrębie 1-10-36, południowa granica działek nr 26 i 16 w obrębie 1-10-36, granica obrębu 1-10-36 na odcinku od działki nr 16 w obrębie 1-10-36 do północnego narożnika działki 111 w obrębie 1-10-25, północna granica działki 111 w obrębie 1-10-25 do ulicy Rzodkiewki, zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Rzodkiewki na odcinku od działki 111 do 103 w obrębie 1-10-25, południowa granica działki nr 103 w obrębie 1-10-25, granica pomiędzy obrębami 1-10-25 i 1-10-26 do wschodniego narożnika działki nr 93 w obrębie 1-10-25, północno-wschodnia granica działek nr 93 i 92 w obrębie 1-10-25, południowa granica działki nr 30 w obrębie 1-10-25 do granicy obrębu, granica obrębu 1-10-25 w kierunku północnym do działki nr 24 w obrębie 1-10-25, północna granica działki nr 24 w obrębie 1-10-25 do zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Rzodkiewki, granica pomiędzy obrębami 1-10-25 i 1-10-13 do styku z granicą Gminy Warszawa Wilanów i Warszawa Ursynów do wysokości zachodniego narożnika działki nr 5 w obrębie 1-10-13, zachodnia granica działki nr 5 w obrębie 1-10-13, granice terenu określone w uchwale nr 91 Rady Gminy Warszawa Wilanów z dnia 25 maja 1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Arbusowej (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 98 z dnia 03.11.1999r. poz.

2491), zachodnia granica działek nr 1, 2, 3, 4, 5 w obrębie 1-10-25, południowa granica działki nr 5 w obrębie 1-10-25 do styku z granicą obrębu 1-10-15, granica pomiędzy obrębami 1-10-15 i 1-10-25 do północnego narożnika działki nr 2 w obrębie 1-10-25, północna granica działki nr 2 w obrębie 1-10-25 do styku z granicą terenu objętego planem Osiedla Arbusowa, granica terenu objętego planem Osiedla Arbusowa,

- z wyłączeniem działek nr 13,14,15,16,17,18 w obrębie 1-10-25, działki nr 24 w obrębie 1-10-40 oraz działki 41/5 w obrębie 1-10-15.

3. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, o którym mowa w § 4 ust. 1 uchwały.

4. Obszar objęty planem stanowi część terenu określonego w § 1 ust. 2 uchwały nr 60 Rady Gminy Warszawa Wilanów z dnia 4 marca 1999r.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone na rysunku planu symbolem ME;
- 3) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem UM;
- 4) tereny zabudowy usługowej o przewadze usług kultury oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 6) tereny otwarte w strefie ochrony systemu przyrodniczego miasta oznaczone na rysunku planu symbolem O;
- 7) tereny układu komunikacyjnego;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, funkcje uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego oraz funkcji uzupełniających i funkcji dopuszczalnych, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu określa ustalenia zawarte w niniejszej uchwale dla terenu objętego granicami planu.

3. Na rysunku planu określa się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o odmiennym sposobie użytkowania,
- 2) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) akcenty funkcjonalno-przestrzenne w postaci miejsc lokalizacji dominant i dominant lokalnych przestrzennych oraz miejsc wymagających szczególnego opracowania architektonicznego,
- 5) obowiązujące otwarcia i powiązania widokowe,
- 6) strefy uciążliwości układu komunikacyjnego, w których wyklucza się lokalizację obiektów zabudowy chronionej lub wprowadza się nakaz zabezpieczeń antyhałasowych,
- 7) klasyfikacja funkcjonalna ulic,
- 8) tereny placów miejskich z obowiązkiem aranżowania posadzki, małej architektury, w zasięgu których ustalone linie zabudowy mogą być korygowane w wyniku przeprowadzenia przez Gminę konkursu architektonicznego wraz ze strefami, w których korekta ta jest dopuszczalna,
- 9) pasma lub szpalery przyulicznej zieleni wysokiej,
- 10) lokalizacje terenów rezerwowanych dla kubaturowych lub terenochłonnych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu,
- 11) strefy chronionego krajobrazu oraz granice i otuliny rezerwatów przyrody oraz obiektów zabytkowych,
- 12) strefy stanowisk archeologicznych podlegających ochronie,
- 13) zasięgi stref zieleni parkowej lub zieleni otaczającej tereny szkolne wewnątrz bloku zabudowy oraz tereny lasów,
- 14) strefy zieleni wewnątrz ulicznej,
- 15) strefy ochrony pomników przyrody,
- 16) zasięg strefy ochrony konserwatorskiej konserwatora zabytków,
- 17) kierunki przebiegu ścieżek rowerowych,
- 18) obowiązujące powiązania przyrodnicze terenu,
- 19) projektowane obowiązujące przejścia piesze.

4. Na rysunku planu określa się następujące elementy o charakterze informacyjnym lub postulatywnym:

- 1) adaptowane linie podziałów własnościowych terenu,
- 2) geometryczny układ jezdni,
- 3) rejony przystanków autobusowych i pętli autobusowych,
- 4) adaptowane ścieżki rowerowe,
- 5) zasięg otuliny rezerwatów przyrody,
- 6) projektowane lub adaptowane kanały wodne w osiach widokowych,
- 7) dwutorowa linia napowietrzna 110 kV.

§ 5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 8 i 9 niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, układu drogowo-ulicznego, zasad obsługi inżynierskiej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska przyrodniczego, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7 niniejszej uchwały.

§ 6. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Warszawa Wilanów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Normy Polskie oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru,
 - 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
 - 8) obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnie niezabudowane powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiące nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, z gruntem rodzimym pokrytym trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Powierzchnię biologicznie czynną stanowią w szczególności tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych.
 - 10) powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zgodnie z definicją określoną w Normach Polskich,
 - 11) zabudowie chronionej - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
 - 12) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną według zasad określonych w prawie budowlanym chyba, że przepis mówi inaczej,
 - 13) zabudowie plombowej - należy przez to rozumieć zabudowę wypełniającą istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały przerwy między budynkami o szerokości nie większej niż 50 m lub takie same przerwy pomiędzy dwoma działkami ewidencyjnymi,
 - 14) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
- 1) Usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego,
 - b) uciążliwe tj. nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub zaliczone do inwestycji i mogących pogorszyć stan środowiska.
 - 2) W obiektach 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 zostałyby określone rodzaje dopuszczalnych usług i charakteryzujące je parametry.
- 15) usługach technicznych - należy przez to rozumieć obiekty lub urządzenia obsługi technicznej i infrastrukturalnej miasta,
 - 16) usługach o charakterze lokalnym - należy przez to rozumieć takie obiekty usługowe, które obsługują lokalną społeczność, a ich wielkość nie przekracza w znacznym stopniu wymagalnego dla określonej liczby mieszkańców minimalnego normatywu urbanistycznego,
 - 17) liniach zabudowy tworzących pierzeje uliczne - należy przez to rozumieć miejsce usytuowania lica budynków tworzących zwartą pierzeję uliczną z możliwością ryzalitowania w głębokiego, na długości nie większej niż 50% szerokości elewacji (dla poszczególnych budynków) i głębokości maksimum 3m oraz tworzenia cofnięć i podcieni w parterach,
 - 18) liniach zabudowy tworzących zamknięcia uliczne - należy przez to rozumieć architektoniczne zamknięcia widokowe tworzone przez pierzeje budynków, trwałe ogrodzenia o wypracowanych formach lub inne bariery przestrzenne nadające charakter ulicom komunikacyjnym,
 - 19) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej netto budynków do powierzchni terenu, przy czym na terenach oznaczonych symbolami MU, UM i UK do powierzchni tej nie wlicza się wielopoziomowych garaży podziemnych,
 - 20) nieprzekraczalnej wysokości budynków określonej w uchwale - należy rozumieć jako odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego, a kalenicą - najwyższym punktem dachu budynku, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem 1 MU za poziom gruntu rodzimego uznaje się poziom ulicy Wilanowskiej (z zastrzeżeniem § 37 pkt 3.4 oraz § 44 pkt 3.4),
 - 21) ochronie zadrzewień i zakrzewień - należy przez to rozumieć zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania ciągów i grup zadrzewień i zakrzewień oraz pojedynczych drzew: śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz towarzyszących zabudowie, z wyjątkiem:
 - 1) drzew i krzewów owocowych,
 - 2) niezbędnych wycinek dla zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - 3) związanych z robotami utrzymaniowymi urządzeń melioracji wodnych i zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
 - przypadków wycinki wynikających z realizacji ustaleń niniejszego planu oraz na nakazie uzupełniania ubytków roślinności wysokiej w ciągu lub w grupie,

- 22) utrzymaniu i ochronie istniejących terenów biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć zakaz uszczuplania powierzchni oraz utrzymanie ich charakteru biologicznego i krajobrazowego. W szczególności zakazuje się działań prowadzących do pogorszenia warunków siedliskowych rodzimych gruntów leśnych, rolnych i użytków zielonych, w tym do niekorzystnego obniżania zwierciadła wód gruntowych,
- 23) pełnej ochronie fragmentów istniejących powierzchni zieleni (lasów, zespołów paraleśnych) - należy przez to rozumieć:
- zakaz uszczuplania ich powierzchni,
 - zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej i infrastruktury podziemnej,
 - zakaz działań prowadzących do niekorzystnych zmian siedlisk (zanieczyszczenia powierzchni, gruntu, płytkich wód podziemnych oraz zmian stosunków wodnych zagrażających wyżej wymienionej zieleni).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni

§ 7. W zakresie struktury funkcjonalnej plan ustala:

- 1) mieszkaniowo-usługowe przeznaczenie terenu Wilanova Zachodniego,
- 2) przeznaczenie terenów skarpy Warszawskiej na cele rezerwatu przyrody i jego otuliny oraz na cele terenów zieleni otwartej,
- 3) dominujące przeznaczenie terenów przyskarpowych na cele ekstensywnego budownictwa jednorodzinnego,
- 4) dominujące usługowe przeznaczenie terenu w strefie uciążliwości autostrady A2,
- 5) rejon lokalizacji Świątyni Opatrzności Bożej i towarzyszącej jej strefy usługowej w rejonie skrzyżowania ul. Klimczaka i przedłużenia ul. Sobieskiego,
- 6) wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych, chyba że przepis uchwały mówi inaczej,
- 7) wykluczenie ponadlokalnych obiektów usług handlu, sportu i rekreacji (z zastrzeżeniem § 44),
- 8) wykluczenie lokalizacji obiektów służących rozrywce, których zasięg oddziaływania wykraczałby poza obsługę społeczności lokalnej, przy czym przez obiekty rozrywkowe nie należy rozumieć obiektów kultury takich jak kina, teatry, muzea.

§ 8. W zakresie struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalne wielkości działek budowlanych,
- 2) realizacja zabudowy na działce może nastąpić po uzbrojeniu terenu, co najmniej w sieć kanalizacyjną i po podłączeniu jej do czynnej sieci miejskiej,
- 3) przepis § 8 pkt 2 nie dotyczy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w strefach ME i O,
- 4) dla poszczególnych terenów nieprzekraczalną wysokość zabudowy w poziomie kalenicy - najwyższym punkcie dachu budynku. Przekroczenie tej wysokości dopuszczalne jest jedynie w miejscach wskazanych na rysunku planu lub w ustaleniach szczegółowych uchwały,
- 5) maksymalną intensywność zabudowy oraz wymagany procent powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
- 6) obowiązek ujednolicenia form architektonicznych budynków, to jest dostosowania form powstającej zabudowy do budynków powstałych wcześniej, dla poszczególnych kwartałów zabudowy wyznaczonych przebiegiem układu komunikacji kołowej.

§ 9. W obiektach i na terenach publicznie dostępnych oraz w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych w decyzjach ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 10. 1. Plan nie dopuszcza lokalizowania na terenie reklam wolnostojących.

2. Dopuszcza się instalowanie reklam wyłącznie na budynkach o charakterze usługowym pod warunkiem wkomponowania projektu reklamy w elewację budynku i pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Urzędu Gminy.

3. Wyklucza się lokalizowanie reklam na terenach zieleni parkowej i usług oświaty.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie układu drogowo - ulicznego

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przebiegi następujących dróg lub ich odcinków stanowiących elementy podstawowego układu drogowego miasta:

- 1) rezerwy pod autostradę lub drogę ekspresową A2 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD_A,
- 2) ulicy Płaskowickiej-Bis o funkcji drogi głównej oznaczonej na rysunku planu 2KD_G.
 2. Wyznacza się linie rozgraniczające dróg wymienionych w ust. 1 pkt 1 - 2 oraz określa się ich szerokość:
 - 1) rezerwa pod autostradę lub drogę ekspresową A2 (1KD_A) - 70,0m,
 - 2) ulica Płaskowickiej-Bis (2KD_G) - 50,0m.
 3. Wyznacza się południową linię rozgraniczającą al. Wilanowskiej oraz zachodnią linię rozgraniczającą ul. Przyczółkowej na odcinkach przylegających do granicy planu.
 4. Na objętych planem odcinkach dróg wymienionych ust. 1 pkt 1 - 2 ustala się:
 - 1) dla autostrady lub drogi ekspresowej A2 (1KD_A) węzeł z ulicą Przyczółkową oraz ulicą Płaskowickiej-Bis o relacjach ograniczonych tylko do kierunku wschodniego autostrady lub drogi ekspresowej,
 - 2) dla ulicy Płaskowickiej-Bis (2KD_G) skrzyżowania wyłącznie wyznaczone na rysunku planu z dopuszczeniem włączeń ulic dojazdowych lub dróg wewnętrznych w odległościach nie mniejszych niż 150 m od siebie oraz od skrzyżowań wyznaczonych na rysunku planu, według uzgodnień z zarządcą drogi,

3) dla Al. Wilanowskiej i ulicy Przyczółkowej skrzyżowania i wloty na prawe skrzyżowanie wyłącznie wyznaczone na rysunku planu, według uzgodnień z zarządcą drogi.

5. Ustala się lokalizację pętli autobusowej w liniach rozgraniczających ulicę Sobieskiego-Bis w rejonie skrzyżowania z ulicą Uprawną.

6. Ustala się zakaz urządzania bezpośrednich wjazdów z przyległych posesji (nieruchomości) do autostrady A2 lub drogi ekspresowej i jej łącznic, al. Wilanowskiej, ulicy Przyczółkowej oraz do ulicy Płaskowickiej-Bis, jak również zakaz podziału gruntów w sposób prowadzący do konieczności urządzania tych wjazdów (z zastrz. ust. 4 pkt 2), według uzgodnień z zarządcą drogi.

7. Dopuszcza się lokalizację parkingu typu "Park and Ride" na terenie obszaru oznaczonego w planie symbolem 26 UM.

§ 12. 1. Dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania obszaru objętego planem ustala się układ dróg lokalnych i dojazdowych.

2. Ustala się przebiegi dróg, o których mowa w ust. 1 oraz określa się ich szerokości:

- 3KD_L (ul. Sobieskiego-Bis na odcinkach od Al. Wilanowskiej do ulicy Płaskowickiej-Bis) zbiorcza - 50,0m.
- 4KD_L (ul. Oś Królewska na odcinkach od wschodniej granicy planu do ulicy Sobieskiego-Bis) - lokalna - 80,0m.
- 5KD_L (ul. Oś Królewska na odcinku od ul. Sobieskiego-Bis do granicy planu) - lokalna - 40,0m.
- 6KD_L (ul. Klimczaka na odcinku od wschodniej granicy planu do ul. Zdrowej) - lokalna - 70,0m.
- 7KD_L (ul. Zdrowa) - (na odcinku Al. Wilanowska - Projektowana 1 (12KD_D)) - lokalna 15,0m, na pozostałych odcinkach lokalna 20,0m.
- 8KD_L (ul. Królowej Marysieńki-Bis) - lokalna - 25,0m (na odcinku Al. Wilanowska - granica działki nr 39 w obrębie 1-10-15) oraz 20,0m (na odcinku Oś Królewska - ul. Sobieskiego-Bis).
- 9KD_L (ul. Sobieskiego-Bis) - lokalna: na odcinkach od ul. Płaskowickiej-Bis do ul. Uprawnej) - lokalna - 50,0m, na odcinku ul. Uprawną - Autostrada A2 - 70,0m, na odcinku Autostrada A2 - Pałacowa - 50,0m.
- 10KD_L (ul. Pałacowa na odcinku od ul. Przyczółkowej do ul. Sobieskiego-Bis) - lokalna - 20,0m.
- 11KD_L (ul. Uprawną) - lokalna - 15,0m.
- 12KD_D (Projektowana 1) - dojazdowa - 15,0m.
- 14KD_D (Projektowana 2) - dojazdowa - 15,0m.
- 15KD_D - dojazdowa - 20,0m.
- 16KD_D - dojazdowa - 15,0m.
- 17KD_D - dojazdowa - (ul. Klimczaka): na odcinku od ul. Zdrowej do granicy opracowania -12,0m.
- 18KD_D - dojazdowa - 15,0m.
- 19KD_D (ul. Rządki) - dojazdowa - 15,0m.
- 20KD_D (ul. Królowej Marysieńki-Bis - sięgacz) - dojazdowa - 17,5m.
- 21KD_D - dojazdowa - 15,0m.
- 22KD_D (Projektowana 3) - dojazdowa - 15,0m.
- 23KD_D (ul. Pałacowa na odcinku od ul. Sobieskiego-Bis do ul. Projektowana 3 (22KD_D)) - dojazdowa - 17,5m.

3. Dla poszczególnych obszarów opisanych w § 26 - 52 dopuszcza się realizację drugorzędowego układu drogowego obsługującego poszczególne inwestycje w klasie ulic dojazdowych (z zastrzeżeniem § 11 ust. 6).

§ 13. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- dla biur i usług - 35 stanowisk/1000m² powierzchni użytkowej;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 stanowiska/1 lokal mieszkalny;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska/1 lokal mieszkalny.

2. Dopuszcza się w ulicach lokalnych i dojazdowych jeśli ich szerokość wynosi co najmniej 15,0m. realizację zatok parkingowych.

§ 14. 1. Ustala się, że prowadzenie ruchu rowerowego wzdłuż ulicy Płaskowickiej-Bis oraz ulic lokalnych i dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 15,0m odbywać się będzie na wydzielonych w przekroju ulicy ścieżkach rowerowych.

2. Układ podstawowych ścieżek rowerowych oznaczony jest na rysunku planu.

Rozdział 4

Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

Zaopatrzenie w wodę

§ 15. 1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany z miejskiego systemu Wodociągów Układu Centralnego (WUC).

2. Ustala się, że woda będzie dostarczana:

- na potrzeby socjalno-bytowe mieszkańców w gospodarstwach domowych,
- dla obiektów i urządzeń użyteczności publicznej i usług,
- dla utrzymania czystości ulic i podlewania terenów zieleni urządzonej,
- do gaszenia pożarów.

3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie system WUC, w tej części miasta zasilany z Wodociągu Praskiego.

4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego powinna być poprzedzona systematyczną realizacją:

- 1) magistrali DN 500 mm w ul. Bonifacego, spinającej magistralę DN 500mm w ul. Sobieskiego z magistralą DN 300mm w ul. Powsińskiej,

- 2) magistrali DN 500 mm w al. Wilanowskiej na odcinku od końcówki magistrali DN 500mm w ul. Sobieskiego do ul. Wiertniczej,
 - 3) przedłużenia przewodu DN 300mm w ul. Wiertniczej do połączenia z programowaną magistralą w Al. Wilanowskiej.
5. Dla budowy magistral wodociągowych i przewodów rozbiorczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

Kanalizacja sanitarna i deszczowa

§ 16. 1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego.

2. Ustala się, że:

- 1) ścieki komunalne z zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów usługowych odprowadzane będą w 100 % do kanalizacji sanitarnej,
- 2) ścieki deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej jedynie z:
 - głównych tras komunikacyjnych i parkingów,
 - obiektów usługowych o wydzielonych lokalizacjach, na warunkach określonych przez Zarządzającego odbiornikiem,
- 3) wody opadowe z dachów budynków i drugorzędnych ciągów pieszojezdnych i pieszych powinny być odprowadzone do gruntu (z wyłączeniem pkt 2).

3. Ustala się, że:

- 1) odbiornikiem ścieków komunalnych będzie oczyszczalnia "Południe", skąd po oczyszczeniu ścieki odpłyną do rzeki Wisły,
- 2) odbiornikiem ścieków deszczowych dla terenów położonych na południe od ulicy Klimczaka będzie Jezioro Powsinkowskie, za pośrednictwem Rowu Natolińskiego. Dla pozostałych terenów odprowadzenie ścieków deszczowych wymaga retencji.
- 3) jakość oczyszczonych ścieków odprowadzanych do odbiorników musi odpowiadać wymogom Rozporządzenia MOŚZN i L z 5.11.1995r. wg klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub ziemi (Dz. U. Nr 116 z 16.12.1991r.) lub innym przedmiotowym regulacjom prawnym, przy czym oczyszczanie tych ścieków winno gwarantować redukcję zawiesin do co najmniej 30g/m³, a substancji ropopochodnych i ekstraktu eterowego, łącznie do co najmniej 15g/m³.

4. W zakresie układu hydrograficznego ustala się:

- 1) dwa główne ciek wodne przepływające przez obszar objęty planem tj. Rów Wolica - Wilanów i Rów Natoliński pozostaną ciekami otwartymi,
- 2) koryta obu cieków powinny być uporządkowane oraz powinien być zapewniony do nich dostęp dla służb eksploatacyjnych poprzez pozostawienie po obu stronach pasów o szerokości około 5,0m wolnych od zabudowy,
- 3) modernizację pozostałych cieków (rowów) z możliwością zamiany ich na rurociągi kryte.

5. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:

- 1) oczyszczalni ścieków "Południe" o wydajności $Q = 112.000 \text{ m}^3/\text{d}$ wraz z układami transportowymi: doprowadzającym ścieki do oczyszczalni oraz odprowadzającym oczyszczone ścieki do rzeki Wisły,
- 2) kolektora Wilanowskiego przebiegającego przez obszar Wilanowa Zachodniego, a następnie ul. ul. Obornicka, Biedronki, Łuczniczą o wymiarach $\phi 0,80 \div \phi 1,0 \text{ m}$, sprzężonego z przepompownią ścieków P - 0 o docelowej wydajności ok. 520 dm³/s,
- 3) przepompowni ścieków P - 1 o docelowej wydajności ok. 250 dm³/s,
- 4) sieci kanałów sanitarnych drugorzędnych (osiedlowych) sprzężonych z jedną lub dwoma przepompowniami lokalnymi,
- 5) układu kanalizacji deszczowej,
- 6) stawów retencyjno - sedymentacyjnych (zlokalizowanych u podnóża Skarpy), pełniących rolę oczyszczalni ścieków deszczowych przed zrzutem do Rowu Natolińskiego, Rowu Wolica - Wilanów i Potoku Służewieckiego,
- 7) przepompowni ścieków komunalnych o lokalizacjach wskazanych na rysunku planu.

6. Na obszarze planu ustala się lokalizację:

- 1) przepompowni ścieków komunalnych - na działce o powierzchni około 0,28ha (35 x 80m), według rysunku planu,
- 2) przepompowni lokalnych - na działce o powierzchni ok. 0,09 ha, według rysunku planu.

7. Lokalizację zbiornika retencyjno-sedymentacyjnego o powierzchni około 1,2ha służącego oczyszczaniu ścieków deszczowych dopuszcza się na terenie strefy 26 UM ;

Rezerwuje się możliwość lokalizacji zbiornika wód opadowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MU, na zasadach ujętych w § 26 pkt 2.1, 3 i 6.

Dopuszcza się również oczyszczanie ścieków deszczowych poza obszarem opracowania w zbiorniku położonym w strefie określonej w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, o którym mowa w § 2 ust. 1, jako O-60.

8. Dopuszcza się lokalizację drugiej lokalnej przepompowni ścieków - na działce o powierzchni około 0,09 ha na obszarach 5, 7, 11 ME.

9. Kolektory i kanały sanitarne należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic. Pożądane jest ich ułożenie pod jezdniami.

10. Kolektory i kanały sanitarne drugorzędne, jak również przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, w celu ograniczenia ich drenującego oddziaływania na wody gruntowe.

11. Ustala się zasady wprowadzenia na terenie objętym planem tymczasowych rozwiązań kanalizacyjnych:

- 1) po rozpoczęciu budowy układu docelowego dopuszcza się podłączenie projektowanych obiektów do istniejącej w dniu uchwalenia planu sieci kanalizacji (na okres przejściowy),

- 2) ilość ścieków odprowadzanych w okresie przejściowym musi odpowiadać przepustowości sieci i będzie ustalona każdorazowo na podstawie odrębnych porozumień z Gminą.

Elektroenergetyka

§ 17. 1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego obsługiwany będzie z miejskiej kablowej sieci elektroenergetycznej 15 kV z wewnątrzowymi stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV.

2. Ustala się, że energia elektryczna dostarczona będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom.

3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie przewidywana na terenie objętym planem stacja elektroenergetyczna 110/15kV "POWSINEK". Rezerwowymi źródłami będą istniejące stacje 110/15kV "STEGNY", EC "POWIŚLE", "URSYNÓW" i "NATOLIN".

4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:

- 1) stacji elektroenergetycznej 110/15 kV "POWSINEK",
- 2) dwutorowej linii napowietrznej 110 kV zasilającej wyżej wymienioną stację z wcięcia do linii EC "SIEKIERKI" - "PIASECZNO",
- 3) odpowiedniej ilości stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii kablowych 15 kV i kablowych sieci niskiego napięcia, przy czym nie dopuszcza się prowadzenia sieci napowietrznych średniego i niskiego napięcia.

5. Na obszarze planu ustala się lokalizację stacji elektroenergetycznej 110/15 kV "POWSINEK".

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania w strefie adaptowanej linii 110kV określone są w przepisach szczególnych.

7. Dopuszcza się obsługę planowanego programu ze stacji 110/15 kV "STEGNY" do czasu realizacji stacji "POWSINEK" w miarę możliwości.

Ciepłownictwo

§ 18. 1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany z miejskiego systemu ciepłowniczego.

2. Ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana do celów ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji.

3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię cieplną będzie EC-SIEKIERKI i projektowana w liniach rozgraniczających ul. Płaskowickiej magistrala "Południowa Bis" 2 x Dn 900 mm.

4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:

- magistrali "Południowa Bis" 2 x Dn 900 mm,
- odgałęzień sieci cieplnej do poszczególnych obszarów zabudowy od magistrali "Południowa Bis" w dostosowaniu do terminów realizacji poszczególnych obiektów,
- sieci rozdzielczych (przyłącza) i węzłów cieplnych w poszczególnych obiektach w dostosowaniu do terminów ich realizacji.

5. Ustala się, że w pasach projektowanych ulic dla sieci cieplnych należy rezerwować pasy terenu o szerokościach dostosowanych do średnic tych sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Gazownictwo

§ 19. 1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego, będzie obsługiwany z miejskiego systemu gazowniczego.

2. Ustala się, że gaz ziemny będzie dostarczany do celów przygotowania posiłków, ogrzewania pomieszczeń oraz ciepłej wody dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MU, 2MU, 5ME, 7ME, 11ME, 19UM, 21ME, 22ME, 23ME, 40. Dla pozostałych obszarów gaz dostarczany będzie jedynie do celów przygotowania posiłków.

3. Ustala się, że podstawowym źródłem zasilania w gaz ziemny jest stacja redukcyjno-pomiarowa I^o w Słomczynie koło Konstancina o wydajności 25.000m³/h. Drugostronne zasilanie tego terenu dopuszcza się ze stacji redukcyjno-pomiarowej I^o w Piasecznie o wydajności 25.000 m³/h.

4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona systematyczną realizacją:

- gazociągu średniego ciśnienia Ø 180 PE od istniejącego gazociągu Ø 200 w ul. Przyczółkowej,
- gazociągów Ø 160 PE oraz Ø 125 PE od wyżej wymienionego gazociągu,
- sieci rozdzielczych, przyłączy, reduktorów.

5. Dopuszcza się obsługę budownictwa jednorodzinnego w strefach wymienionych w ust. 2 z istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej I^o w Słomczynie i Piasecznie.

6. Ustala się, że w pasach projektowanych ulic dla sieci gazowej należy rezerwować pas terenu o szerokości 1,5m.

Rozdział 5

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 20. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę rezerwatów przyrody "Skała Ursynowska" i "Las Natoliński" oraz istniejących pomników przyrody w granicach określonych prawem. Ochrona ta polegać powinna w szczególności na prawidłowym prowadzeniu gospodarki ściekowej w zlewni wód, w celu zabezpieczenia właściwych stosunków wodnych dla siedlisk tych obiektów.

- 2) utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym szczególną ochronę Skarpy Warszawskiej oraz otoczenia rezerwatów przyrody polegającą na utrzymaniu istniejących terenów biologicznie czynnych, zakazie ich uszczuplania, ochronie ich charakteru siedliskowego i utrzymania stosunków wodnych.
- 3) ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności przebiegu podstawowych cieków wodnych takich jak Potok Służewiecki, Rów Wolicki, Rów Klimczaka. Ochrona polegać ma w szczególności na zakazie zasypywania i kanalizowania cieków i akwenów otwartych, nakazie zagospodarowania biologicznego ich obrzeży oraz zakazie zanieczyszczania wód (z uwzględnieniem §16 ust. 4 pkt 3).
- 4) zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów.
- 5) zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczania powietrza, z wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczonych na obszarze planu; lokalizacja takich obiektów musi być zgodna z właściwymi przepisami prawa w dziedzinie zakresu emisji zanieczyszczeń i ich monitoringu.
- 6) w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu nie dopuszcza się sytuowania zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nakaz wprowadzania zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą.
- 7) zakaz realizacji zabudowy chronionej rejonie zagrożenia hałasu lotniczego.
- 8) nakaz podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskich sieci uzbrojenia, w zakresie i na zasadach określonych w Rozdziale 4.
- 9) wymóg wprowadzenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu warunków dotyczących zabezpieczania na terenach budowlanych miejsc selektywnej zbiórki odpadów.

2. Na terenie objętym planem, w strefie wskazanej na rysunku planu, obowiązuje rozporządzenie nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2000r. Nr 93, poz. 911).

§ 21. W zakresie kształtowania środowiska ustala się:

- 1) zasięg terenów rezerwatów "Skarpa Ursynowska" i "Las Natoliński" oraz zasięg strefy ochrony prawnej konserwatora przyrody i otulin rezerwatów przyrody. Warunki zagospodarowania terenu w tych strefach określone są w Ustaleniach Szczegółowych planu (Rozdział 8 uchwały),
- 2) zasięg terenów zieleni parkowej i terenów zieleni otaczającej obiekty szkolne zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) wprowadzenie ciągów ekologicznych w postaci pasa o szerokości minimum 20,0m z przewagą zieleni na terenach, w których zachowane są znaczne obszary zieleni istniejącej.
- 4) wprowadzenie pasm zieleni, szpalerów drzew i krzewów wzdłuż ulic zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na terenach działek inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 6) zakaz lokalizowania barier mechanicznych i termicznych ograniczających warunki przepływu mas powietrza na terenie podskarpia, w strefie 4 O,
- 7) w miarę możliwości zasadę zagospodarowania zbiorników retencyjnych służących gospodarce wodami opadowymi w postaci obiektów otwartych otoczonych zielenią.

Rozdział 6

Zasady ochrony środowiska kulturowego

§ 22. 1. Plan wyznacza zasięg osi kompozycyjnych Wilanowa tj. Osi Królewskiej pałacu Wilanowskiego i ul. Klimczaka według rysunku planu.

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

3. Ustala się utrzymanie niskiej zabudowy oraz strefowanie wysokości budynków (według ustaleń szczegółowych).

4. Zabudowę wyższą, o charakterze punktowym dopuszcza się jedynie w miejscach dominant funkcjonalno- przestrzennych zaznaczonych na rysunku planu, chyba że przepis mówi inaczej.

5. Ustala się wprowadzenie szczególnych zasad kształtowania krajobrazu miejskiego w rejonach ekspozycji zespołów zabytkowych w zakresie:

- kształtowania form i elewacji budynków,
- utrzymania pasa terenów zieleni wzdłuż al. Wilanowskiej, ul. Przyczółkowej i osi pałacu Wilanowskiego (Osi Królewskiej) oraz ul. Pałacowej.

6. W zasięgu stref ochrony archeologicznej oraz stref stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest przeprowadzeniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzanych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. W Strefie Ochrony Prawnej Konserwatora Zabytków wskazanej na rysunku planu wszelkie działania projektowe i budowlane muszą być prowadzone i uzgadniane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony dóbr kultury.

8. Ustala się obowiązek uzgadniania z Konserwatorem Zabytków decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz koncepcji budynków i obiektów przylegających lub eksponowanych od strony ulic: Wilanowskiej, Przyczółkowej, Osi Królewskiej i Klimczaka.

Rozdział 7

Ustalenia przejściowe

§ 23. Realizacja zabudowy musi być poprzedzona szczegółowymi badaniami geotechnicznymi, w szczególności dotyczy to obiektów zlokalizowanych w Strefie Skarpy Warszawskiej i utrudnionych warunków gruntowo-wodnych.

§ 24. Nie dopuszcza się realizacji obiektów tymczasowych o charakterze trwałych obiektów budowlanych.

Dział II

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 25. Ustala się szczegółowe przeznaczenie oraz warunki zabudowy, zagospodarowania, zasady kształtowania przestrzeni oraz warunki ochrony przyrodniczej dla obszarów:

1. 1 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
2. 2 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
3. 3 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
4. 4 O - teren otwarty w strefie ochrony środowiska przyrodniczego miasta,
5. 5 ME - teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego,
6. 6 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
7. 7 ME - teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego,
8. 8 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
9. 9 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
10. 10 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
11. 11 ME - teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego,
12. 12 UK - teren przeznaczony na obiekty kultu religijnego, nauki i kultury,
13. 13 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
14. 14 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
15. 15 U - teren zabudowy usługowej,
16. 16 UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
17. 17 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
18. 18 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
19. 19 UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
20. 20 O - teren otwarty w strefie ochrony środowiska przyrodniczego miasta,
21. 21 ME - teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego,
22. 22 ME - teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego,
23. 23 ME - teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego,
24. 24 UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
25. 25 UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
26. 26 UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
27. 27 MU - teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami.

§ 26. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem 1 MU plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 7,0 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach; lokalizacja zbiornika wód opadowych prowadzonych systemem Potoku Służewieckiego, tzw. oczyszczalni ścieków deszczowych "Wilanów", przy czym strefa uciążliwości obiektu nie może wykroczać poza granice lokalizacji;

- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa o funkcji biurowej i użyteczności publicznej oraz wolnostojące obiekty usługowe, w tym obiekty oświaty; preferowane są rozwiązania wprowadzające usługi powszechnie dostępne w parterach budynków biurowych i wielorodzinnych od strony publicznych ciągów komunikacyjnych;
--
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne

drugorzędny układ drogowy;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Warunkiem realizacji ustaleń określonych w pkt 2. jest podjęcie przez właściwe organy ostatecznych decyzji w zakresie gospodarki wodami deszczowymi na terenach Gmin: Włochy, Ursynów i Centrum-Mokotów obsługiwanych przez Potok Służewiecki. Przyjęte rozwiązania muszą wykazywać możliwość rezygnacji z realizacji zbiornika wód deszczowych "Wilanów";
- 3.1. Elementy miejskiej infrastruktury technicznej

w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3.2. strefy uciążliwości hałasowej
- 3.3. Powierzchnia biologicznie czynna

minimalnie 50 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.4. Powierzchnia zabudowana

maksymalnie 45 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.5. Wysokość zabudowy

do IV kondygnacji naziemnych, maksymalnie 14,5 m (z zastrzeżeniem pkt 4.1.); ustala się czwarta kondygnację jako: - ukryta w dachu budynku lub, - cofnięta w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
--
- 3.6. Intensywność zabudowy

do 1,8;
- 3.7. Minimalna wielkość działki w zabudowie jednorodzinnej

600 m ² dla zabudowy wolnostojącej; 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej; 200 m ² dla zabudowy szeregowej;

- 3.8. Przekrycie budynków

dachy o kącie spadku od 30° do 45° lub płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
- 3.9. Dostępność komunikacyjna

od strony ulicy Zdrowej i Projektowanej 1- 12 KD₀ nie dopuszcza się bezpośredniej akcesji od strony ul. Sobieskiego-Bis i Al. Wilanowskiej;

3.10.	Formy parkowania	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora, dopuszcza się parkowanie naziemne wielopoziomowe;
4.	Zasady kształtowania przestrzeni	
4.1.	Dominanty wysokościowe	nie dopuszcza się dominant wysokościowych o randze wykraczającej poza granice terenu inwestycji - z wyjątkiem punktowych dominant lokalnych o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
4.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
4.3.	Linie zabudowy	nie ustala się;
4.4.	Ogrodzenia	dopuszcza się w liniach rozgraniczających ulic; ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
4.5.	Detale urbanistyczne	nie określa się;
4.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	ustala się jasną pastelową tonację elewacji budynków; ustala się ciemną tonację dachów;
4.7.	Elementy zieleni miejskiej	ustala się: prowadzenie szpalerów zieleni wzdłuż Al. Wilanowskiej, ul. Zdrowej i ul. Sobieskiego-Bis;
5	Warunki ochrony przyrodniczej terenu	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych;
6	Infrastruktura techniczna	do czasu podjęcia decyzji w zakresie gospodarki wodami deszczowymi w zlewni Potoku Służewieckiego, zgodnie z pkt 3.1. ustala się rezerwę terenu dla zbiornika wód opadowych "Wilanów"; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 MU plan ustala:

1.	Powierzchnia terenu: 6,5 ha	
2.	Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami	
2.1.	Przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyłączeniem ciągów ulicy Sobieskiego - Bis i Osi Królewskiej; zabudowa o funkcji biurowej i użyteczności publicznej oraz wolnostojące obiekty usługowe (gastronomia, handel, usługi oświaty, kultury, zdrowia, szkoły i inne) lub obiekty reprezentacyjno - dyplomatyczne i administracyjne w zieleni; preferowane są rozwiązania wprowadzające usługi powszechnie dostępne w parterach budynków biurowych i wielorodzinnych od strony publicznych ciągów komunikacyjnych;
2.2.	Przeznaczenie uzupełniające	drugorzędny układ drogowy; nie dopuszcza się usług o charakterze uciążliwym;
2.3.	Przeznaczenie dopuszczalne	
3.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
3.1.	Strefy uciążliwości hałasowej	w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
3.2.	Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 50 % dla każdej działki inwestycyjnej;
3.3.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 45% dla każdej działki inwestycyjnej;
3.4.	Wysokość zabudowy	IV kondygnacje naziemne i maksymalnie 14,5 m (z zastrzeżeniem pkt 4.1) przy czym ustala się czwartą kondygnację jako: - ukrytą w dachu budynku lub - cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
3.5.	Intensywność zabudowy	do 1,8;
3.6.	Minimalna wielkość działki w zabudowie jednorodzinnej	600 m ² dla zabudowy wolnostojącej; 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej; 200 m ² dla zabudowy szeregowej;
3.7.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45° lub płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
3.8.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Projektowanej 1- 12KD _b , ul. Sobieskiego - Bis, Oś Kólewska;
3.9.	Formy parkowania:	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora, dopuszcza się parkowanie podziemne do 1 kondygnacji i naziemne wielopoziomowe;
4.	Zasady kształtowania przestrzeni	
4.1.	Dominanty wysokościowe	nie dopuszcza się dominant wysokościowych o randze wykraczającej poza granice terenu inwestycji - z wyjątkiem punktowych dominant lokalnych o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy budynków podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
4.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
4.3.	Linie zabudowy	od strony ul. Sobieskiego-Bis, w linii rozgraniczającej ulicy wyznacza się linię zabudowy tworzącą zamknięcia uliczne; od strony ulicy Oś Królewska, wyznacza się obowiązującą linię zabudowy tworzącą pierzeję uliczną według rysunku planu; linia ta może być skorygowana w strefie wskazanej na rysunku planu w wyniku przeprowadzenia przez Gminę publicznego konkursu architektonicznego na rozwiązanie przestrzenne placu, bez konieczności zmiany niniejszej uchwały; od strony wewnętrznego układu komunikacyjne-go wyznacza się linię zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
4.4.	Ogrodzenia	dopuszcza się ogrodzenia trwałe od strony ulicy Projektowanej 1 - 12KD _b oraz układu wewnętrznego w liniach rozgraniczających ulic ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
4.5.	Detale urbanistyczne	ustala się nakaz kształtowania elewacji budynków od strony ul. Sobieskiego-Bis i Oś Kólewska w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji;
4.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	ustala się jasną pastelową tonację elewacji budynków; ustala się ciemną tonację dachów;
4.7.	Elementy zieleni miejskiej	nie ustala się;
5	Warunki ochrony przyrodniczej terenu	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
6	Infrastruktura techniczna	

dopuszcza się lokalizację lokalnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 MU plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 18,0 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach i obiekty użyteczności publicznej;**

Zabudowa o funkcji administracyjno-biurowej i użyteczności publicznej oraz obiekty usługowo-handlowe (gastrologia, handel, usługi oświaty, kultury, zdrowia, hotele i inne) o charakterze lokalnym;
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające **Preferowane są rozwiązania wprowadzające usługi powszechnie dostępne w parterach budynków od strony publicznych ciągów komunikacyjnych, w szczególności ulic Wilanowskiej, Sobieskiego-Bis, Osi Królewskiej ;**
- 2.3. Funkcje dopuszczalne **Drugorzędny układ drogowy;**
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Powierzchnia biologicznie czynna **minimalnie 30 % dla każdej działki inwestycyjnej;**
 - 3.2. Powierzchnia zabudowana **maksymalnie 70 % dla każdej działki inwestycyjnej;**

do IV kondygnacji naziemnych, maksymalnie 14,5 m (z zastrzeżeniem pkt 4.1.);
dla zabudowy wielorodzinnej i administracyjno-biurowej ustala się czwartą kondygnację jako:
- ukryta w dachu budynku lub
- cofnięta w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
 - 3.3. Wysokość zabudowy **maksimum do 2,1;**
 - 3.4. Intensywność zabudowy **nie określa się;**
 - 3.5. Minimalna wielkość działki w zabudowie jednorodzinnej **nie określa się;**
 - 3.6. Przekrycie budynków **dachy o kącie spadku od 30° do 45°;
dopuszcza się płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących ;**
 - 3.7. Dostępność komunikacyjna **od strony ulicy Sobieskiego - Bis, Osi Królewskiej, ul. Królowej Marysieńki - Bis, na warunkach określonych w §11 i § 53;**
 - 3.8. Formy parkowania: **parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora, dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne;**
4. Zasady kształtowania przestrzeni
 - 4.1. Dominanty wysokościowe **ustala się lokalizację punktowej dominanty wysokościowej (do 18,0 m) zlokalizowanej w narożniku Al. Wilanowskiej i ul. Sobieskiego - Bis
ponadto dopuszcza się punktowe dominanty lokalne o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy budynków podkreślających wejścia lub narożniki budynków;**
 - 4.2. Otwarcia widokowe **nie określa się;**
 - 4.3. Linie zabudowy **ustala się linię zabudowy tworzącą zamknięcia uliczne w liniach rozgraniczających ul. Sobieskiego - Bis, ul. Oś Królewska oraz w Al. Wilanowskiej według rysunku planu;
nie określa się linii zabudowy w ul. Królowej Marysieńki - Bis oraz wewnętrznym układzie komunikacyjnym;**
 - 4.4. Ogrodzenia **ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;**
 - 4.5. Detale urbanistyczne **ustala się nakaz kształtowania elewacji budynków od strony Al. Wilanowskiej i ul. Sobieskiego - Bis i Osi Królewskiej w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji oraz zaakcentowania architektonicznego elewacji w narożniku Al. Wilanowskiej i ul. Sobieskiego - Bis;**
 - 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu **ustala się jasną pastelową tonację elewacji budynków;
ustala się ciemną tonację dachów;**
 - 4.7. Elementy zieleni miejskiej **obowiązuje wprowadzenie zieleni w formie szpalerów w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą Al. Wilanowskiej oraz w ul. Sobieskiego - Bis;**
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu **sposób posadwienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne;
w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;**
6. Infrastruktura techniczna **dopuszcza się lokalizację: - lokalnych oczyszczalni ścieków deszczowych,
- lokalnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;**

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 O plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 22,2 ha
2. Przeznaczenie terenu: tereny otwarte w strefie ochrony środowiska przyrodniczego miasta
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe **tereny zieleni naturalnej tworzącej otulinę rezerwatu przyrody oraz rezerwat przyrody;**
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające **nie ustala się;**

drugorzędny układ drogowy;
obiekty sportu i rekreacji nie wymagające obiektów kubaturowych i prac ziemnych
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne **naruszających układ hydrograficzny;
urządzenia układu wodnego zabezpieczające właściwe warunki wodne w pasie podskarpowym i przyległym rezerwacie, w tym wielofunkcyjny zespół zbiorników wodnych o powierzchni do 3,5 ha;**
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Strefa uciążliwości od linii energetycznej **w strefie 19,0 m od osi linii napowietrznej 110 kV ustala się nakaz uzgadniania inwestycji z właściwym dysponentem sieci;**
 - 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna **minimalnie 80% dla każdej działki inwestycyjnej;**
 - 3.3. Powierzchnia zabudowana **maksymalnie 15% dla każdej działki inwestycyjnej;**
 - 3.4. Wysokość zabudowy **nie ustala się;**
 - 3.5. Intensywność zabudowy **nie określa się;**
 - 3.6. Minimalna wielkość działki w zabudowie jednorodzinnej **nie określa się;
nie dopuszcza się podziałów działek zabudowanych celem wydzielenia działek inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe;**
 - 3.7. Przekrycie budynków **nie ustala się;**
 - 3.8. Dostępność komunikacyjna **od strony ulicy Rzodkiewki ;**

- 3.9. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
- 4.1. Dominanty wysokościowe nie określa się;
- 4.2. Otwarcia widokowe nie określa się;
- 4.3. Linie zabudowy nie określa się;
- 4.4. Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
- 4.5. Detale urbanistyczne nie określa się;
- 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu nie ustala się ;
- 4.7. Elementy zieleni miejskiej według pkt 5;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utrzymanie i ochronę terenów biologicznie czynnych zwłaszcza wód i roślinności łąkowej, - ochronę zadrzewień i zakrzewień, - ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utrzymanie funkcji rolnej, - zagospodarowanie związane z usługami turystycznymi, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz urządzenia komunikacyjne pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, - realizację urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną stosunków wodnych rezerwatu przyrody; <p>Nie dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 100 m od kompleksów parkowo leśnych, - tworzenia nowych zespołów budownictwa mieszkaniowego, - lokalizowania obiektów o funkcji produkcyjnej w tym jako funkcji wbudowanej w budynkach jednorodzinnych, - lokalizowania wszelkich obiektów uciążliwych i szkodliwych dla środowiska, - lokalizowania obiektów usługowych o charakterze ponadlokalnym, - zanieczyszczania wód powierzchniowych i gruntu, - przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby skarpy i krawędzi erozyjnych, wąwozów, - zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów oraz użytków zielonych, - budowy urządzeń melioracji odwadniających, - niszczenia ciągów zadrzewień i zakrzewień, - usuwanie drzew i krzewów nieowocowych; <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy kubaturowej na terenach nienośnych zaznaczonych na rysunku planu, - prowadzenia prac ziemnych powodujących możliwość naruszenia systemu, korzeniowego w strefie ochronnej pomników przyrody w odległości ochronnej 15m; <p>Warunki zagospodarowania na terenie strefy ochrony prawnej Konserwatora Przyrody należy określić na podstawie przepisów szczególnych.</p> <p>Na terenie rezerwatu przyrody obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach szczególnych.</p>
--

6. Infrastruktura techniczna
- | |
|--|
| <p>dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;</p> <p>adaptuje się istniejącą sieć napowietrzną 110 kV wraz ze strefą ochronną określoną w przepisach prawa;</p> <p>ustala się lokalizację wielofunkcyjnego zespołu zbiorników wodnych o łącznej powierzchni do 3,5 ha;</p> |
|--|

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 ME plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 5,0 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego
- 2.1. Funkcja podstawowa **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych;**
- 2.2. Funkcje uzupełniające **drugorzędny układ drogowy;**
wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub ponadpodstawowe, przedszkola, kluby;
wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe;
wyklucza się lokalizację usług uciążliwych;
- 2.3. Funkcje dopuszczalne **tereny sportu i rekreacji bez urządzeń kubaturowych, tereny zieleni miejskiej;**
wolnostojące obiekty podstawowych usług handlu i bytowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m²;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Powierzchnia biologicznie czynna **minimalnie 70 % dla każdej działki inwestycyjnej;**
 - 3.2. Powierzchnia zabudowana **maksymalnie 25 % dla każdej działki inwestycyjnej;**
 - 3.3. Wysokość zabudowy **do II kondygnacji naziemnych i wysokości do 9,0 m;**
 - 3.4. Intensywność zabudowy **do 0,4;**
 - 3.5. Minimalna wielkość działki budowlanej **2000 m² dla budownictwa jednorodzinnego minimalna szerokość frontu działki budowlanej 18,0 m;**
 - 3.6. Przekrycie budynków **dachy o kącie spadku od 30° do 60° ;**
dopuszcza się historyczną formę dachu polskiego; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku; ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedziowaną;
 - 3.7. Dostępność komunikacyjna **od strony ulicy Zdrowej i Rzodkiewki;**
 - 3.8. Formy parkowania: **parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się jedynie garaże o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji;**
budynki garaży wolnostojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
 - 4.1. Dominanty wysokościowe **nie dopuszcza się akcentów wysokościowych tworzących dominanty o zasięgu wykraczającym poza granice terenu;**
 - 4.2. Otwarcia widokowe **nie określa się;**
 - 4.3. Linie zabudowy **w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego;**
 - 4.4. Ogrodzenia **ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;**
 - 4.5. Detale urbanistyczne **nie ustala się;**
 - 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu **ustala się jasną pastelową tonację elewacji budynków;**
ustala się ciemną tonację dachów;

4.7. Elementy zieleni miejskiej nie określa się;

5 Warunki ochrony przyrodniczej terenu

sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; warunki zagospodarowania na terenie strefy ochrony prawnej Konserwatora Przyrody należy określić na podstawie przepisów szczególnych; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

5 Infrastruktura techniczna

dopuszcza się realizację lokalnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 MU plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 0,9 ha

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami

2.1. Przeznaczenie podstawowe

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa biurowo administracyjna z usługami w parterach budynków ; wolnostojący obiekt o charakterze usługowym typu szkoła, klub, obiekt kultury lub administracji publicznej;

2.2. Funkcje uzupełniające

zieleni parkowa;

2.3. Funkcje dopuszczalne

drugorzędny układ drogowy;

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

3.1. Powierzchnia biologicznie czynna

minimalnie 40 % dla każdej działki inwestycyjnej;

3.2. Powierzchnia zabudowana

maksymalnie 50 % dla każdej działki inwestycyjnej;

3.3. Wysokość zabudowy

maksymalnie 14,5 m i IV kondygnacji naziemnych dopuszcza się czwarta kondygnację jako:
- ukryta w dachu budynku lub
- cofnięta w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0m;

3.4. Intensywność zabudowy

do 2,0;

3.5. Minimalna wielkość działki budowlanej

nie określa się;

3.6. Przekrycie budynków

dachy o kącie spadku od 30° do 60°; dopuszcza się płaskie pokrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji budynków sąsiadujących

3.6. Dostępność komunikacyjna

od strony ulicy Zdrowej;

3.7. Formy parkowania:

parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne;

4. Zasady kształtowania przestrzeni

4.1. Dominanty wysokościowe

nie ustala się;

4.2. Otwarcia widokowe

ustala się obowiązek wprowadzenia otwarcia bramowego na osi pałacu Wilanowskiego, na całej długości odcinka osi według rysunku planu;

4.3. Linie zabudowy

nie ustala się;

4.4. Ogrodzenia

ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;

4.5. Detale urbanistyczne

nie ustala się;

4.6. Kolorystyka elewacji i dachu

nie określa się;

4.7. Elementy zieleni miejskiej

ustala pełną ochronę fragmentu cennej zieleni zaznaczonej na rysunku planu symbolem ZP z adaptacją na funkcje zieleni miejskiej, parku lub włączenie do terenów zielonych obiektu usługowego;

5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych;

6. Infrastruktura techniczna

dopuszcza się realizację wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 ME plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 5,5 ha

2. Przeznaczenie terenu: teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego

2.1. Przeznaczenie podstawowe

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych;

2.2. Przeznaczenie uzupełniające

wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe; wyklucza się lokalizację usług uciążliwych; w miejscu obowiązującej dominanty przestrzennej wolnostojące obiekty usługowe;

2.3. Przeznaczenie dopuszczalne

drugorzędny układ drogowy; tereny sportu i rekreacji , tereny zieleni miejskiej; wolnostojące obiekty podstawowych usług handlu i bytowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m.;

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

3.1. Powierzchnia biologicznie czynna

minimalnie 70 % dla każdej działki inwestycyjnej;

3.2. Powierzchnia zabudowana

maksymalnie 25 % dla każdej działki inwestycyjnej;

3.3. Wysokość zabudowy

do II kondygnacji naziemnych i 9,0 m wysokości;

3.4. Intensywność zabudowy

maksymalnie do 0,4;

3.5. Minimalna wielkość działki budowlanej

2000 m. dla budownictwa jednorodzinnego; minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 18 m;

3.6. Przekrycie budynków

dachy o kącie spadku od 30° do 60°; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę

- 3.7. Dostępność komunikacyjna miedziowaną;
od strony ulic Zdrowej, Rzodkiewki, Klimczaka;
- 3.8. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się jedynie garaże o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji;
budynki garaży wolnostojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
- 4.1. Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się akcentów wysokościowych tworzących dominanty o zasięgu wykraczającym poza granice inwestycji;
- 4.2. Otwarcia widokowe nie określa się;
- 4.3. Linie zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających podstawowego i drugorzędного układu drogowego;
- 4.4. Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
- 4.5. Detale urbanistyczne nie określa się;
- 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu ustala się jasna, pastelowa kolorystykę elewacji
ustala się ciemną tonację dachów;
- 4.7. Elementy zieleni miejskiej nie określa się;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu
sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne;
ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych;
warunki zagospodarowania na terenie strefy ochrony prawnej Konserwatora Przyrody zaznaczonych na rysunku planu należy określić na podstawie przepisów szczególnych;
w oznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
6. Infrastruktura techniczna
dopuszcza się realizację wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8 MU plan ustala:

- Powierzchnia terenu: 17,4 ha
- Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami
- Przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach;
wolnostojące obiekty usługowe w zieleni typu szkoły, kluby, obiekty kultury, placówki dyplomatyczne, obiekty administracji publicznej;
- Przeznaczenie uzupełniające przyszkolne tereny zieleni i rekreacji z dopuszczeniem budowy pawilonów przyszkolnych oraz urządzone tereny zieleni parkowej;
- Przeznaczenie dopuszczalne drugorzędny układ uliczny;
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna wolnostojąca;
- Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - Strefa uciążliwości hałasowej w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - Powierzchnia biologicznie czynna dla działek budowlanych minimalnie 45 %;
 - Powierzchnia zabudowana dla działek budowlanych maksymalnie 50 %;
 - Wysokość zabudowy maksymalnie IV kondygnacje naziemne i 14,5 m wysokości (z zastrzeżeniem pkt 4.1) przy czym ustala się czwartą kondygnację jako:
 - ukrytą w dachu budynku lub
 - cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
 - Intensywność zabudowy do 2,0 (dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);
 - Minimalna wielkość działki budowlanej minimalna wielkość działki dla budownictwa jednorodzinnego 3000 m², z wyłączeniem lokalizacji przy ulicach: Klimczaka, Sobieskiego-Bis - Oś Królewska;
 - Przekrycie budynków dachy o kącie spadku od 30° do 45°;
dopuszcza się płaskie pokrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji budynków sąsiadujących
 - Dostępność komunikacyjna od strony ulic Oś Królewska, Klimczaka, Projektowana 2 - 14 KD_D;
 - Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora;
dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe;
- Zasady kształtowania przestrzeni
 - Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się tworzenia dominant funkcjonalno-przestrzennych o randze wykraczającej poza granice terenu, za wyjątkiem punktowych dominant lokalnych o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
 - Otwarcia widokowe nie ustala się;
 - Linie zabudowy ustala się obowiązującą linię zabudowy tworzącą pierzeje uliczne wzdłuż placu miejskiego przy ul. Oś Królewska oraz przy ul. Sobieskiego - Bis;
linia ta może być skorygowana w strefie wskazanej na rysunku planu w wyniku przeprowadzenia przez Gminę publicznego konkursu architektonicznego na rozwiązanie przestrzenne placu, bez konieczności zmiany niniejszego planu;
ustala się linię zabudowy tworzącą zamknięcia uliczne wzdłuż ul. Klimczaka;
 - Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
 - Detale urbanistyczne ustala się nakaz kształtowania elewacji od strony ulicy Sobieskiego- Bis, Klimczaka, Oś Królewska w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji oraz zaakcentowania architektonicznego elewacji w narożniku Al. Wilanowskiej i ul. Sobieskiego - Bis;
 - Kolorystyka elewacji i dachu nie określa się;
 - Elementy zieleni miejskiej Na terenach zieleni miejskiej zaznaczonych na rysunku planu symbolem ZP dopuszcza się zieleni parkową lub przyszkolne tereny zieleni na zasadach określonych w pkt 2.2.;
ustala się prowadzenie ciągów zieleni wzdłuż zaznaczonych na rysunku planu stref powiązań przyrodniczych;
- Warunki ochrony przyrodniczej terenu
sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne;
ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych;

6. Infrastruktura techniczna
dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9 MU plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 2,6 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami
- 2.2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa administracyjno - biurowa o charakterze reprezentacyjnym;
- 2.3. Przeznaczenie uzupełniające:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zieleń parkowa;
drugorzędny układ drogowy; wbudowane obiekty kultury i oświaty; preferuje się rozwiązania, w których parter budynków od strony głównych ciągów komunikacyjnych przeznaczone będą na ogólnodostępne usługi; nie dopuszcza się usług uciążliwych;
- 2.4. Przeznaczenie dopuszczalne: (zawarte w tabeli powyżej)
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Strefy uciążliwości hałasowej: w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50 % dla każdej działki inwestycyjnej;
 - 3.3. Powierzchnia zabudowana: maksymalnie 45 % dla każdej działki inwestycyjnej;
 - 3.4. Wysokość zabudowy:

maksymalnie 14,5 m i IV kondygnacje naziemne (z zastrzeżeniem pkt 4.1.); ustala się czwartą kondygnację jako: - ukrytą w dachu budynku lub - cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;

 - 3.5. Intensywność zabudowy: do 2,0;
 - 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej: nie określa się;
 - 3.7. Przekrycie budynków: dachy o kącie spadku od 30° do 45°, dopuszcza się płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
 - 3.8. Dostępność komunikacyjna: od strony ulic Oś Królewska, Sobieskiego - Bis, Projektowanej 2 - 14 KD₀;
 - 3.9. Formy parkowania:

parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne i podziemne jednopoziomowe;
--
4. Zasady kształtowania przestrzeni:
 - 4.1. Dominanty wysokościowe: nie dopuszcza się realizacji dominant funkcjonalno - przestrzennych o randze wykraczającej poza granice terenu - z wyjątkiem punktowych dominant lokalnych o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
 - 4.2. Otwarcia widokowe: nie określa się
 - 4.3. Linie zabudowy:

ustala się linię zabudowy tworzącą pierzeję uliczną od strony ulicy Sobieskiego - Bis, Oś Królewska według rysunku planu; linia ta może być skorygowana w strefie wskazanej na rysunku planu w wyniku przeprowadzenia przez Gminę publicznego konkursu architektonicznego na rozwiązanie przestrzenne placu, bez konieczności zmiany niniejszego planu; określa się linię zabudowy tworzącą zamknięcia uliczne od strony ulicy Projektowanej 2 - 14 KD ₀ ;

 - 4.4. Ogrodzenia: ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
 - 4.5. Detale urbanistyczne: ustala się nakaz kształtowania elewacji od strony placu miejskiego przy Osi Królewskiej i przy ul. Sobieskiego - Bis w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji oraz zaakcentowania architektonicznego elewacji w narożniku Osi Królewskiej i ul. Sobieskiego - Bis;
 - 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu:

ustala się jasną, pastelową kolorystykę elewacji ustala się ciemną tonację dachów;

 - 4.7. Elementy zieleni miejskiej: ustala się ochronę cennej zieleni miejskiej według rysunku planu;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu: sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne;
6. Infrastruktura techniczna: dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10 MU plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 12,3 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o podwyższonym standardzie z usługami w parterach przy głównych ulicach;
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające:

zabudowa administracyjno - biurowa, obiekty administracyjne, dyplomatyczne, wolnostojące obiekty kultury i nauki; preferuje się rozwiązania z usługami powszechnie dostępnymi w parterach budynków mieszkalnych i biurowych od strony głównych ciągów komunikacyjnych;
drugorzędny układ drogowy; przepompownia ścieków sanitarnych;
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne: (zawarte w tabeli powyżej)
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Strefy uciążliwości hałasowej: w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% dla każdej działki inwestycyjnej
 - 3.3. Powierzchnia zabudowana:

maksymalnie 55% dla każdej działki inwestycyjnej;

 - 3.4. Wysokość zabudowy:

maksymalnie IV kondygnacje naziemne i 14,5 m wysokości (z zastrzeżeniem pkt 4.1) przy czym ustala się czwartą kondygnację jako:

	- ukrytą w dachu budynku lub - cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
3.5. Intensywność zabudowy	do 2,4;
3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej	nie określa się;
3.7. Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
3.8. Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Oś Królewska, ul. Sobieskiego - Bis, Królowej Marysieńki - Bis i Klimczaka;
3.9. Formy parkowania:	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora dopuszcza się parkowanie podziemne (do I kondygnacji) i wielopoziomowe naziemne;
4. Zasady kształtowania przestrzeni	
4.1. Dominanty wysokościowe	nie dopuszcza się dominant wysokościowych o randze wykraczającej poza granice terenu z wyjątkiem punktowych dominant lokalnych o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
4.2. Otwarcia widokowe	nie określa się;
4.3. Linie zabudowy	ustala się linię zabudowy tworzącą pierzeję uliczną od strony ul. Sobieskiego - Bis linia ta może być skorygowana w strefie wskazanej na rysunku planu w wyniku przeprowadzenia przez Gminę publicznego konkursu architektonicznego na rozwiązanie przestrzenne placu, bez konieczności zmiany niniejszej uchwały; ustala się linię zabudowy tworzącą zamknięcia uliczne od strony ulicy Oś Królewska, Klimczaka; od strony wewnętrznego układu komunikacyjnego wyznacza się linię zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
4.4. Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
4.5. Detale urbanistyczne	ustala się nakaz kształtowania elewacji od strony placu miejskiego przy Osi Królewskiej i przy ul. Sobieskiego - Bis i ul. Klimczaka w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji;
4.6. Kolorystyka elewacji i dachu	ustala się jasną, pastelową tonację elewacji budynków; ustala się ciemną tonację dachów;
4.7. Elementy zieleni miejskiej	nie określa się;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; w oznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
6. Infrastruktura techniczna	dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w rejonie Osi Królewskiej na terenie strefy oznaczonej na rysunku planu, w sposób umożliwiający realizację budynków od strony osi Królewskiej; do przepompowni musi być zapewniony dojazd samochodem ciężarowym od drogi publicznej ; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 ME plan ustala:

1.	Powierzchnia terenu: 10,1 ha
2.	Przeznaczenie terenu: teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego
2.1.	Przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych;
2.2.	Przeznaczenie uzupełniające wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby, obiekty sportu i rekreacji; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe; wyklucza się lokalizację usług uciążliwych;
2.3.	Przeznaczenie dopuszczalne w strefie uciążliwości układu komunikacyjnego obiekty usługowe typu hotelowego, drugorzędny układ drogowy;
3.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
3.1.	Strefy uciążliwości hałasowej w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
3.2.	Powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 70 % dla każdej działki inwestycyjnej;
3.3.	Powierzchnia zabudowana maksymalnie 25 % dla każdej działki inwestycyjnej;
3.4.	Wysokość zabudowy do II kondygnacji naziemnych i 10,0 m wysokości wysokość budynków hotelowych określa się na maksimum IV kondygnacje (do 14,5 m);
3.5.	Intensywność zabudowy maksymalnie do 0,4 z wyjątkiem obiektów hotelowych;
3.6.	Minimalna wielkość działki budowlanej 2000 m ² , dla budownictwa jednorodzinnego minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 18,0 m;
3.7.	Przekrycie budynków dachy o kącie spadku od 30° do 60°; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku; ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedziowaną;
3.8.	Dostępność komunikacyjna od ul. Klimczaka, Zdrowej, Rzdokiewki i od ulicy Płaskowickiej-Bis z zachowaniem warunków określonych w § 11;
3.9.	Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się jedynie garaże o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji; budynki garaży wolnostojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych; dla obiektu hotelowego dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne;
4.	Zasady kształtowania przestrzeni
4.1.	Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się akcentów wysokościowych tworzących dominanty o zasięgu wykraczającym poza granice terenu;
4.2.	Otwarcia widokowe nie określa się;
4.3.	Linie zabudowy określa się linię zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędного układu ulicznego;
4.4.	Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
4.5.	Detale urbanistyczne nie określa się;
4.6.	Kolorystyka elewacji i ustala się jasną, pastelową kolorystykę elewacji;

- dachu ustala się ciemną tonacją dachów;
- 4.7. Elementy zieleni miejskiej nie określa się;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu
- sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; warunki zagospodarowania na terenie strefy ochrony Konserwatora Przyrody należy określić na podstawie przepisów szczególnych;
6. Infrastruktura techniczna
dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 UK plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 8,2 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren przeznaczony na obiekty kultury religijnego, nauki i kultury
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe zespol zabudowy świątyni Opatrzności Bożej; zabudowa o funkcji nauki i kultury;
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające obiekty towarzyszące Zespołowi Świątynnemu;
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne drugorzędny układ komunikacyjny;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 3.1. Strefy uciążliwości hałasowej w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 35% dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.3. Powierzchnia zabudowana maksymalnie 65% dla każdej działki inwestycyjnej
- 3.4. Wysokość zabudowy
 - dla obiektu Świątyni Opatrzności Bożej 28,0 m (łącznie z krzyżem 40,0 m), przy czym wysokość tę należy mierzyć od poziomu zera wejścia do nawy głównej obiektu;
 - b) dla pozostałych obiektów 14,5 m i IV kondygnacje naziemne przy czym ustala się czwartą kondygnację jako:
 - ukrytą w dachu budynku lub
 - cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
- 3.5. Intensywność zabudowy do 3,0;
- 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej nie określa się;
- 3.7. Przekrycie budynków przekrycie budynków z wyjątkiem Świątyni Opatrzności Bożej - dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się przekrycie płaskie lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
- 3.8. Dostępność komunikacyjna od strony ulicy Sobieskiego - Bis, Klimczaka, Zdrowej;
- 3.9. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie podziemne w jednym poziomie oraz naziemne wielopoziomowe do 3 kondygnacji;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
- 4.1. Dominanty wysokościowe ustala się lokalizację dominanty wysokościowo-przestrzennej dla całego obszaru Wilanowa Zachodniego na terenie obiektu Świątyni Opatrzności Bożej, w miejscu wskazanym na rysunku planu; dla budownictwa wielorodzinnego nie dopuszcza się dominant wysokościowych o randze wykraczającej poza granice terenu inwestycji - z wyjątkiem punktowych dominant lokalnych o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
- 4.2. Otwarcia widokowe ustala się obowiązujące otwarcia widokowe (w postaci ulic wewnętrznych, ciągów pieszych lub terenów zieleni otwartej) na obiekt Świątyni Opatrzności Bożej z kierunku południowego i północnego ulicy Sobieskiego - Bis (wg rysunku planu);
- 4.3. Linie zabudowy ustala się linie zabudowy tworzące zamknięcia uliczne wg rysunku planu; od strony drugorzędного układu drogowego ustala się linię zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 4.4. Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
- 4.5. Detale urbanistyczne nie określa się;
- 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu nie określa się;
- 4.7. Elementy zieleni miejskiej postuluje się utrzymanie ciągu zieleni dawnej drogi Wolickiej (wg rysunku planu);
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
6. Infrastruktura techniczna

dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni ścieków deszczowych;

dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 MU plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 8,0 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach; wolnostojące obiekty usługowe w zieleni typu szkoły, kluby, obiekty kultury, placówki dyplomatyczne, obiekty administracji publicznej;
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające zieleń parkowa;
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne drugorzędny układ uliczny;

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 3.1. Strefa uciążliwości hałasowej w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna dla działek budowlanych minimalnie 45 %;
- 3.3. Powierzchnia zabudowana dla działek budowlanych maksymalnie 50 %;
- 3.4. Wysokość zabudowy maksymalnie IV kondygnacje naziemne i 14,5 m wysokości (z zastrzeżeniem pkt 4.1) przy czym ustala się czwarta kondygnację jako:
- ukryta w dachu budynku lub
- cofnięta w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
- 3.5. Intensywność zabudowy do 2,0;
- 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej nie ustala się;
- 3.7. Przekrycie budynków dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się płaskie pokrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji budynków sąsiadujących
- 3.8. Dostępność komunikacyjna od strony ulic: Zdrowej, Sobieskiego - Bis, projektowanej ulicy 18 KD₀, Płaskowickiej - Bis z zachowaniem warunków określonych w § 11;
- 3.9. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
- 4.1. Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się tworzenia dominant funkcjonalno-przestrzennych o randze wykraczającej poza granice terenu, za wyjątkiem punktowych dominant lokalnych o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
- 4.2. Otwarcia widokowe nie ustala się;
- 4.3. Linie zabudowy ustala się linie zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczającej głównego i drugorzędnego układu drogowego;
- 4.4. Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
- 4.5. Detale urbanistyczne ustala się nakaz
a) kształtowania elewacji od strony ulicy projektowanej ulicy 18KD₀ w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji ;
b) zaakcentowania architektonicznego elewacji w narożniku ul. Płaskowickiej- Bis i ul. Sobieskiego - Bis;
- 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu ustala się jasna, pastelowa kolorystykę elewacji; ustala się ciemna tonację dachów;
- 4.7. Elementy zieleni miejskiej nie określa się;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu
- Sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
6. Infrastruktura techniczna
- Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14 MU plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 18,5 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o podwyższonym standardzie z usługami w parterach; zabudowa biurowo - administracyjna oraz obiekty kultury;
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające wolnostojące obiekty usługowe w zieleni, w tym obiekty administracyjno - dyplomatyczne o charakterze reprezentacyjnym oraz obiekty oświaty;
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne tereny zieleni urządzonej; drugorzędny układ drogowy;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 3.1. Strefy uciążliwości hałasowej w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 40 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.3. Powierzchnia zabudowana maksymalnie 55 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.4. Wysokość zabudowy maksymalnie IV kondygnacje i 14,5 m przy czym od ulicy Klimczaka, Królowej Marysienki-Bis, Płaskowickiej-Bis we frontowej części budynku tworzącej pierzeję uliczną ustala się czwarta kondygnację jako:
- ukryta w dachu budynku lub
- cofnięta w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
- 3.5. Intensywność zabudowy do 2,2;
- 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej nie określa się;
- 3.7. Przekrycie budynków dachy o kącie spadku od 30° do 45°; płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
- 3.8. Dostępność komunikacyjna od strony ulic Klimczaka, Sobieskiego - Bis, Królowej Marysienki - Bis, Płaskowickiej - Bis z zachowaniem warunków określonych w § 11;
- 3.9. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie podziemne jednopoziomowe lub naziemne wielopoziomowe;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
- 4.1. Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się lokalizacji dominant wysokościowych o randze wykraczającej poza granicę terenu z wyjątkiem punktowych dominant lokalnych o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy budynków podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
- 4.2. Otwarcia widokowe ustala się obowiązujące otwarcie w formie ulicy wewnętrznej, ciągu pieszego lub terenu zieleni otwartej ukierunkowanego na obiekt Świątyni Opatrzności zgodnie z rysunkiem planu;

4.3. Linie zabudowy	ustala się linię zabudowy tworzącą zamknięcia uliczne od strony ulicy Klimczaka; ustala się linię zabudowy tworzącą pierzeje ulicy według rysunku planu; ustala się linię zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego;
4.4. Ogrodzenia	dopuszcza się ogrodzenia w liniach rozgraniczających drugorzędnego układu ulicznego; ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
4.5. Detale urbanistyczne	ustala się kształtowanie elewacji budynków przy ul. Klimczaka i Sobieskiego-Bis w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji;
4.6. Kolorystyka elewacji i dachu	wzdłuż ciągów ul. Sobieskiego - Bis i Klimczaka ustala się jasną, pastelową kolorystykę elewacji; ustala się ciemną tonację dachów;
4.7. Elementy zieleni miejskiej	nie określa się;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
6. Infrastruktura techniczna	dopuszcza się lokalizację pompowni ścieków sanitarnych według rysunku planu dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15 U plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 1,2 ha	
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej	
2.1. Przeznaczenie podstawowe	obiekty usług w zieleni;
2.2. Przeznaczenie uzupełniające	nie określa się;
2.3. Przeznaczenie dopuszczalne	usługi o charakterze motoryzacyjnym w tym stacje paliw, obiekty hotelowe, parkingi wielopoziomowe;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
3.1. Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 40 % dla każdej działki inwestycyjnej;
3.2. Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 55 % dla każdej działki inwestycyjnej;
3.3. Wysokość zabudowy	do III kondygnacji naziemnych i 14,5 m wysokości
3.4. Intensywność zabudowy	do 1,8;
3.5. Minimalna wielkość działki budowlanej	nie określa się;
3.6. Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku oraz płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
3.7. Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Sobieskiego - Bis i Zdrowej, Płaskowickiej - Bis z zachowaniem warunków określonych w § 11;
3.8. Formy parkowania:	ustala się dopuszczalność parkowania wielopoziomowego naziemnego;
4. Zasady kształtowania przestrzeni	
4.1. Dominanty wysokościowe	nie określa się;
4.2. Otwarcia widokowe	nie określa się;
4.3. Linie zabudowy	nie określa się;
4.4. Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
4.5. Detale urbanistyczne	nie określa się;
4.6. Kolorystyka elewacji i dachu	ustala się jasną kolorystykę elewacji; ustala się ciemną tonację dachów;
4.7. Elementy zieleni miejskiej	ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w strefie granic działek przylegających do linii rozgraniczających autostrady;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych;
6. Infrastruktura techniczna	dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16 UM plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 19,1 ha	
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej	
2.1. Przeznaczenie podstawowe	wolnostojące obiekty o charakterze usługowym związane z hotelarstwem, wystawiennictwem; szkoły podstawowe lub ponadpodstawowe, placówki naukowe, obiekty administracyjno - biurowe;
2.2. Przeznaczenie uzupełniające	tereny sportu i rekreacji;
2.3. Przeznaczenie dopuszczalne	w obszarach poza strefami uciążliwości komunikacyjnej obiekty administracyjno-biurowe, obiekty kultury, z dopuszczeniem ograniczonych funkcji mieszkalnych budownictwa jednorodzinnego wolnostojącego lub wielorodzinnego; drugorzędny układ drogowy;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
3.1. Strefy uciążliwości hałasowej	w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
3.2. Powierzchnia biologicznie czynna	dla działek budowlanych minimalnie 50 %;
3.3. Powierzchnia	dla działek budowlanych maksymalnie 45 %;

zabudowana	
3.4. Wysokość zabudowy	do IV kondygnacji naziemnych; nie więcej niż 14,5 m (z zastrzeżeniem pkt 4.1.), przy czym w budynkach lokalizowanych w strefie bezpośrednio sąsiadującej z autostradą A2 dopuszcza się wysokość do 18,0 m i V kondygnacji;
3.5. Intensywność zabudowy	do 2,2;
3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej	dla działek budownictwa jednorodzinne 800 m ² ;
3.7. Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku lub płaskie przekrycia lub tarasy dachowe;
3.8. Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Sobieskiego - Bis, Zdrowej, Płaskowickiej - Bis z zachowaniem warunków określonych w § 11;
3.9. Formy parkowania:	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie naziemne wielopoziomowe do III kondygnacji;
4. Zasady kształtowania przestrzeni	
4.1. Dominanty wysokościowe	ustala się orientacyjną lokalizację punktowej dominanty funkcjonalno przestrzennej o wysokości do 18,0 m w miejscu wskazanym na rysunku planu;
4.2. Otwarcia widokowe	nie określa się
4.3. Linie zabudowy	od strony autostrady A2 w odległości co najmniej 30 m od linii rozgraniczających układu drogowego
4.4. Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
4.5. Detale urbanistyczne	nie określa się;
4.6. Kolorystyka elewacji i dachu	nie określa się;
4.7. Elementy zieleni miejskiej	ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w granicach działek inwestycyjnych;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
6. Infrastruktura techniczna	dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17 MU plan ustala:

1.	Powierzchnia terenu: 4,3 ha
2.	Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami
2.1.	Przeznaczenie podstawowe zabudowa administracyjno - usługowa i biurowa obiekty hotelowe, obiekty handlowe;
2.2.	Przeznaczenie uzupełniające zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; preferuje się rozwiązania, w których partery budynków mieszkalnych będą przeznaczony na ogólnodostępne usługi;
2.3.	Przeznaczenie dopuszczalne drugorzędny układ drogowy;
3.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
3.1.	Strefy uciążliwości hałasowej w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
3.2.	Powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 40 % dla każdej działki inwestycyjnej;
3.3.	Powierzchnia zabudowana maksymalnie 55 % dla każdej działki inwestycyjnej;
3.4.	Wysokość zabudowy do IV kondygnacji naziemnych; maksymalnie 14,5 m (z zastrzeżeniem pkt 4.1.); ustala się czwartą kondygnację jako: - ukrytą w dachu budynku lub - cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
3.5.	Intensywność zabudowy do 2,2;
3.6.	Minimalna wielkość działki budowlanej nie określa się;
3.7.	Przekrycie budynków dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
3.8.	Dostępność komunikacyjna od strony ulicy Sobieskiego - Bis i Królowej Marysieńki - Bis, Płaskowickiej - Bis z zachowaniem warunków określonych w § 11;
3.9.	Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne;
4.	Zasady kształtowania przestrzeni
4.1.	Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się realizacji obiektów, które swą formą tworzyłyby dominanty o charakterze ponadlokalnym z wyjątkiem punktowych dominant lokalnych o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenic budynków podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
4.2.	Otwarcia widokowe nie określa się;
4.3.	Linie zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego;
4.4.	Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
4.5.	Detale urbanistyczne nie określa się;
4.6.	Kolorystyka elewacji i dachu ustala się jasna, pastelowa kolorystykę elewacji; ustala się ciemną tonację dachów;
4.7.	Elementy zieleni miejskiej nie określa się;
5.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

6. Infrastruktura techniczna
dopuszcza się lokalizację lokalnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18 MU plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 1,2 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe zabudowa administracyjno - usługowa i biurowa, obiekty hotelowe, obiekty handlowe;
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
preferuje się rozwiązania, w których partery budynków mieszkalnych będą przeznaczone na ogólnodostępne usługi;
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne drugorzędny układ drogowy, pętla autobusowa;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
3.1. Strefy uciążliwości hałasowej w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 40 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.3. Powierzchnia zabudowana maksymalnie 55 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.4. Wysokość zabudowy do IV kondygnacji naziemnych;
maksymalnie 14,5 m (z zastrzeżeniem pkt 4.1.);
dopuszcza się czwartą kondygnację jako:
- ukrytą w dachu budynku lub
- cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
- 3.5. Intensywność zabudowy do 2,2;
- 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej nie określa się;
- 3.7. Przekrycie budynków dachy o kącie spadku od 30° do 45°;
dopuszcza się płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
- 3.8. Dostępność komunikacyjna od strony ulicy Sobieskiego - Bis i Królowej Marysieńki - Bis;
- 3.9. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora;
dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne i podziemne jednopoziomowe;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
- 4.1. Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się realizacji obiektów, które swą formą tworzyłyby dominanty o charakterze ponadlokalnym z wyjątkiem punktowych dominant lokalnych o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy budynków podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
- 4.2. Otwarcia widokowe nie określa się;
- 4.3. Linie zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego;
- 4.4. Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
- 4.5. Detale urbanistyczne nie określa się;
- 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu ustala się jasną, pastelową kolorystykę elewacji;
ustala się ciemną tonację dachów;
- 4.7. Elementy zieleni miejskiej nie określa się;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu
w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
6. Infrastruktura techniczna
dopuszcza się lokalizację lokalnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 44. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 19 UM plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 18,4 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej.
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe zabudowa o funkcji administracyjno-biurowej i użyteczności publicznej oraz obiekty usługowo-handlowe (gastronomia, handel, usługi oświaty, kultury, hotele i inne) o charakterze miejskim i wysokim standardzie rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych, na obszarze obejmującym nie więcej niż 70% terenu ;
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach;
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne drugorzędny układ drogowy;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
3.1. Strefy uciążliwości hałasowej w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Polską Normą;
- 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 30 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.3. Powierzchnia zabudowana maksymalnie 70 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.4. Wysokość zabudowy do IV kondygnacji naziemnych;
maksymalnie 16,0 m zgodnie z przepisami szczególnymi (z zastrzeżeniem pkt 4.1.);
- 3.5. Intensywność zabudowy maksymalna 1,1;
- 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej nie określa się;
- 3.7. Przekrycie budynków w budownictwie wielorodzinnym dachy o kącie spadku od 30° do 45° ;
płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;

3.8. Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Płaskowickiej - Bis, wyłącznie na prawe skrzyżowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; od strony ulic Uprawnej i Królowej Marysienki - Bis na wszystkie relacje;
3.9. Formy parkowania:	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne i podziemne jednopoziomowe;
4. Zasady kształtowania przestrzeni	
4.1. Dominanty wysokościowe	nie dopuszcza się realizacji obiektów, które stanowiłyby dominantę wysokościową o randze wykraczającej poza granice obszaru; dopuszcza się punktowe dominanty lokalne o wysokości do 5,0 m ponad poziom wysokości budynków podkreślające wejścia lub narożniki;
4.2. Otwarcia widokowe	nie określa się;
4.3. Linie zabudowy	w odległości co najmniej 3.0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędного układu ulicznego;
4.4. Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 3,0 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek; dopuszcza się na fragmentach ogrodzenia pełne, z zapewnieniem otworów umożliwiających przenikanie drobnej fauny'.
4.5. Detale urbanistyczne	ustala się nakaz kształtowania elewacji od strony ulicy Płaskowickiej - Bis i Przyczółkowej w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji
4.6. Kolorystyka elewacji i dachu	dla budownictwa wielorodzinnego ustala się jasną, pastelową kolorystykę elewacji; ustala się ciemną tonację dachów;
4.7. Elementy zieleni miejskiej	ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w granicach działek inwestycyjnych za linią rozgraniczającą ulicy Przyczółkowej i Płaskowickiej - Bis;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu	nie określa się
6. Infrastruktura techniczna	dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków deszczowych wraz z retencjonowaniem; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20 O plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 22,4 ha	
2. Przeznaczenie terenu: tereny otwarte w strefie ochrony środowiska przyrodniczego miasta	
2.1 Przeznaczenie podstawowe	tereny zieleni naturalnej tworzącej otulinę rezerwatu przyrody oraz Rezerwat "Las Natoliński" nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej, oprócz obiektów podstawowej infrastruktury technicznej;
2.2. Przeznaczenie uzupełniające	niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji;
2.3. Przeznaczenie dopuszczalne	elementy układu wodnego zabezpieczające właściwe warunki wodne w pasie podskarpowym i przyległym rezerwacie;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
3.1. Powierzchnia biologicznie czynna	nie określa się;
3.2. Powierzchnia zabudowana	nie określa się;
3.3. Wysokość zabudowy	nie określa się;
3.4. Intensywność zabudowy	nie określa się;
3.5. Minimalna wielkość działki w zabudowie jednorodzinnej	nie określa się;
3.6. Przekrycie budynków	nie określa się;
3.7. Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Projektowanej 3 - 22 KD _D ;
3.8. Formy parkowania:	nie dopuszcza się lokalizowania parkingów i miejsc postojowych dla samochodów;
4. Zasady kształtowania przestrzeni	
4.1. Dominanty wysokościowe	nie określa się;
4.2. Otwarcia widokowe	nie określa się;
4.3. Linie zabudowy	nie określa się;
4.4. Ogrodzenia	nie określa się;
4.5. Detale urbanistyczne	nie określa się;
4.6. Kolorystyka elewacji i dachu	nie określa się;
4.7. Elementy zieleni miejskiej	nie określa się
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu	Ustala się: - utrzymanie i ochronę terenów biologicznie czynnych zwłaszcza wód i roślinności łąkowej; - ochronę zadrzewień; - ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; - ochronę istniejących lasów i zbiorowisk paralelnych; Dopuszcza się: - utrzymanie funkcji rolnej; - ograniczoną zabudowę związaną z podstawową infrastrukturą techniczną; - urządzenia komunikacyjne pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru - realizację urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną stosunków wodnych rezerwatu przyrody; Nie dopuszcza się: - zanieczyszczania wód powierzchniowych i gruntu; - przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby skarpy i krawędzi erozyjnych wąwozów; - zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów oraz użytków zielonych; - budowy urządzeń melioracji odwadniających (z wyjątkiem drenażu dla niewielkich obiektów sportowych takich jak korty tenisowe); - niszczenia ciągów zadrzewień i zakrzewień; - usuwania drzew i krzewów nieowocowych; Zakazuje się: - zabudowy kubaturowej na terenach nienośnych zaznaczonych na rysunku planu; Warunki zagospodarowania na terenie strefy ochrony prawnej Konserwatora Przyrody należy określić na podstawie przepisów szczególnych; Na terenie rezerwatu przyrody obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach szczególnych.
6. Infrastruktura techniczna	dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21 ME plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 17,0 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych;
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające:

wolnostojące obiekty usług nauki, kultury, sportu i rekreacji; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe; wyklucza się lokalizację usług uciążliwych;
tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni miejskiej; wolnostojące obiekty podstawowych usług handlu i bytowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m ² ; drugorzędny układ drogowy;
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne:

2000 m ² dla budownictwa jednorodzinnego; minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 18,0 m;
dachy o kącie spadku od 30° do 60° ; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku; ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedziowaną;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Strefy uciążliwości hałasowej: w strefie uciążliwości autostrady oraz w strefie uciążliwości hałasu lotniczego obiekty związane ze stałym pobylem ludzi muszą być projektowane w sposób zapewniający ochronę przed hałasem zgodnie z Polską Normą;
 - 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70 % dla każdej działki inwestycyjnej;
 - 3.3. Powierzchnia zabudowana: maksymalnie 30 % dla każdej działki inwestycyjnej;
 - 3.4. Wysokość zabudowy: do II kondygnacji naziemnych (z zastrzeżeniem pkt 3.7) i 10,0 m wysokości;
 - 3.5. Intensywność zabudowy: do 0,6;
 - 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej:

2000 m ² dla budownictwa jednorodzinnego; minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 18,0 m;
dachy o kącie spadku od 30° do 60° ; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku; ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedziowaną;
- 3.7. Przekrycie budynków:

od strony ulicy Zdrowej, Projektowanej 3 - 22 KD ₀ ;

- 3.8. Dostępność komunikacyjna:

parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się jedynie garaże o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji; budynki garaży wolnostojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych;

- 3.9. Formy parkowania:

parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się jedynie garaże o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji; budynki garaży wolnostojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych;

4. Zasady kształtowania przestrzeni
 - 4.1. Dominanty wysokościowe: nie dopuszcza się akcentów wysokościowych tworzących dominanty o zasięgu wykraczającym poza granice terenu;
 - 4.2. Otwarcia widokowe: nie określa się;
 - 4.3. Linie zabudowy: ustala się w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego od strony autostrady A2 w odległości co najmniej 30 m od linii rozgraniczających;
 - 4.4. Ogrodzenia: ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
 - 4.5. Detale urbanistyczne: nie określa się;
 - 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu:

ustala się jasna, pastelowa kolorystykę elewacji ; ustala się ciemną tonację dachów;

 - 4.7. Elementy zieleni miejskiej: ustala się utrzymanie terenu leśnego o powierzchni około 0,4 ha;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu:

Ustala się: ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; ochronę istniejących lasów i zbiorowisk paralelnych; sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne;

6. Infrastruktura techniczna:

dopuszcza się lokalizację lokalnej pompowni ścieków; dopuszcza się lokalizację lokalnej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
--

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22 ME plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 13,1 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, w tym małe domy mieszkalne (do czterech mieszkań w jednym budynku) i bliźniacza z wykluczeniem zabudowy szeregowej oraz budynków gospodarczych;
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające:

wolnostojące obiekty usług nauki, kultury, sportu i rekreacji; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe; wyklucza się lokalizację usług uciążliwych;
tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni miejskiej; wolnostojące obiekty podstawowych usług handlu i bytowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m ² ; drugorzędny układ drogowy;
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne:

2000 m ² dla budownictwa jednorodzinnego , minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 18,0 m;
dachy o kącie spadku od 30° do 60° ; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku ; ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedziowaną;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Strefy uciążliwości hałasowej: w strefie uciążliwości autostrady oraz w strefie uciążliwości hałasu lotniczego obiekty związane ze stałym pobylem ludzi muszą być projektowane w sposób zapewniający ochronę przed hałasem zgodnie z Polską Normą;
 - 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70% dla każdej działki inwestycyjnej;
 - 3.3. Powierzchnia zabudowana: maksymalnie 30 % dla każdej działki inwestycyjnej;
 - 3.4. Wysokość zabudowy: do II kondygnacji naziemnych (z zastrzeżeniem pkt 3.7) do 10,0 m wysokości;
 - 3.5. Intensywność zabudowy: do 0,6;
 - 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej:

2000 m ² dla budownictwa jednorodzinnego , minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 18,0 m;
dachy o kącie spadku od 30° do 60° ; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku ; ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedziowaną;
- 3.7. Przekrycie budynków:

dopuszcza się lokalizację lokalnej pompowni ścieków; dopuszcza się lokalizację lokalnej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
--

- 3.8. Dostępność komunikacyjna od strony ulicy Zdrowej, Projektowanej 3 - 22 KD_b, 23 KD_b;
- 3.9. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się jedynie garaże o wysokości maksymalnej 1,0 kondygnacji; budynki garaży wolnostojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
- 4.1. Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się akcentów wysokościowych tworzących dominanty o zasięgu wykraczającym poza granice terenu;
- 4.2. Otwarcia widokowe nie określa się;
- 4.3. Linie zabudowy ustala się w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego oraz 25 m od muru Parku Natolińskiego i Rezerwatu "Las Natoliński";
- 4.4. Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
- 4.5. Detale urbanistyczne nie określa się;
- 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu ustala się jasną, pastelową kolorystykę elewacji ; ustala się ciemną tonację dachów;
- 4.7. Elementy zieleni miejskiej nie określa się;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; warunki zagospodarowania na terenie strefy ochrony prawnej Konserwatora Przyrody należy określić na podstawie przepisów szczególnych; nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej w strefie 25,0 m od muru Parku Natolińskiego oraz granic Rezerwatu "Las Natoliński";
6. Infrastruktura techniczna dopuszcza się lokalizację lokalnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23 ME plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 24,9 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w tym małe domy mieszkalne (do czterech mieszkań w jednym budynku) i bliźniacza z wykluczeniem zabudowy szeregowej oraz budynków gospodarczych;
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające wolnostojące objekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub ponadpodstawowe, przedszkola, kluby; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w objekty mieszkaniowe; wyklucza się lokalizację usług uciążliwych;
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne tereny sportu i rekreacji ;tereny zieleni miejskiej; objekty podstawowych usług handlu i bytowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m²; drugorzędny układ drogowy;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 3.1. Strefy uciążliwości hałasowej w strefie zagrożenia hałasem lotniczego objekty związane ze stałym pobytym ludzi muszą być projektowane w sposób zapewniający ochronę przed hałasem zgodnie z Polską Normą;
- 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 70 % dla każdej działki inwestycyjnej
- 3.3. Powierzchnia zabudowana maksymalnie 25 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.4. Wysokość zabudowy do II kondygnacji naziemnych (z zastrzeżeniem pkt 3.7.) do 10,0 m wysokości;
- 3.5. Intensywność zabudowy do 0,5;
- 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej 2000 m² - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej; 1000 m² - dla zabudowy bliźniaczej; minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wynosi 18,0 m;
- 3.7. Przekrycie budynków dachy o kącie spadku od 30° do 60° ; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku; ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedzianą;
- 3.8. Dostępność komunikacyjna od strony ulicy: Zdrowej, Sobieskiego - Bis, projektowanej ulicy 23 KD_b, na warunkach określonych w §11;
- 3.9. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się jedynie garaże o wysokości maksymalnej 1,0 kondygnacji; budynki garaży wolnostojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
- 4.1. Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się akcentów wysokościowych tworzących dominanty o zasięgu wykraczającym poza granice terenu;
- 4.2. Otwarcia widokowe nie określa się;
- 4.3. Linie zabudowy ustala się w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego oraz 25 m od muru Parku Natolińskiego;
- 4.4. Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
- 4.5. Detale urbanistyczne nie określa się;
- 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu ustala się jasną, pastelową kolorystykę elewacji ; ustala się ciemną tonację dachów;
- 4.7. Elementy zieleni miejskiej nie określa się;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu ustala się ochronę istniejących i zbiorowisk paralelnych; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej w strefie 25,0 m od muru Parku Natolińskiego;
6. Infrastruktura techniczna dopuszcza się lokalizację lokalnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24 UM plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 11,0 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe

obiekty o charakterze usługowym związane z hotelarstwem, wystawiennictwem; szkoły podstawowe lub ponadpodstawowe, placówki naukowe, obiekty administracyjno - biurowe;
--
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające

tereny sportu i rekreacji

- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne

w obszarach poza strefami uciążliwości komunikacyjnej obiekty administracyjno-biurowe, obiekty kultury, z dopuszczeniem ograniczonych funkcji mieszkalnych budownictwa jednorodzinnego lub wielorodzinnego; drugorzędny układ drogowy;
--
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

nie dopuszcza się obiektów zabudowy chronionej w strefie uciążliwości układu komunikacyjnego oraz strefie zagrożeń hałasu lotniczego; pozostała zabudowa w tych strefach przeznaczona na stały pobyt ludzi musi posiadać zabezpieczenia antyhałasowe zgodnie z Polską Normą;
--
- 3.1. Strefy uciążliwości hałasowej
- 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna

minimalnie 50 % dla każdej działki inwestycyjnej;

- 3.3. Powierzchnia zabudowana

maksymalnie 45 % dla każdej działki inwestycyjnej;
--
- 3.4. Wysokość zabudowy

do IV kondygnacji naziemnych; nie więcej niż 14,5 m (z zastrzeżeniem pkt 4.1.), przy czym w budynkach lokalizowanych w strefie bezpośrednio sąsiadującej z autostradą A2 dopuszcza się wysokość do 18,0 m i V kondygnacji;
--
- 3.5. Intensywność zabudowy

do 2,2;

- 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej

nie określa się;

- 3.7. Przekrycie budynków

dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku lub płaskie przekrycia lub tarasy dachowe;

- 3.8. Dostępność komunikacyjna

od strony ulicy Zdrowej;

- 3.9. Formy parkowania:

parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora;
--
4. Zasady kształtowania przestrzeni

ustala się zakaz lokalizowania obiektów, których formy przestrzenne tworzyłyby dominantę wysokościową o randze wykraczającą poza granicę terenu;
--
- 4.1. Dominanty wysokościowe

nie określa się;

- 4.2. Otwarcia widokowe

w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego, od strony autostrady A2 w odległości co najmniej 30m od linii rozgraniczających;

- 4.3. Linie zabudowy

ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
--
- 4.4. Ogrodzenia

nie określa się;

- 4.5. Detale urbanistyczne

ustala się jasną, pastelową kolorystykę elewacji ;
--
- 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu

ustala się ciemną tonację dachów;

- 4.7. Elementy zieleni miejskiej

ustala się przebieg ciągu zielonego o szerokości co najmniej 20,0 m wzdłuż istniejącego kanału wodnego (po 10,0 m od osi rowu);

5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

6. Infrastruktura techniczna

dopuszcza się lokalizację lokalnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
--

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25 UM plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 10,3 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe

usługi handlu, hotelarstwa, oświaty, kultury wystawiennictwa z zielenią towarzyszącą, obiekty sportu;

- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające

obiekt infrastruktury technicznej - stacja elektroenergetyczna 110/15 kV;

- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; drugorzędny układ drogowy w tym ewentualna droga zbiorcza odbarczająca, prowadzona wzdłuż autostrady A2 i ulicy Płaskowickiej - Bis (poza liniami rozgraniczającymi autostrady A2 i jej węzła);
--
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

w strefie uciążliwości układu komunikacyjnego nie dopuszcza się zabudowy chronionej; pozostałe obiekty związane ze stałym pobytem ludzi muszą być projektowane w sposób zapewniający spełnienie norm ochrony przed hałasem zgodnie z Polską Normą;
--
- 3.1. Strefy uciążliwości hałasowej
- 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna

minimalnie 40 % dla każdej działki inwestycyjnej
--
- 3.3. Powierzchnia zabudowana

maksymalnie 55 % dla każdej działki inwestycyjnej;
--
- 3.4. Wysokość zabudowy

do II kondygnacji naziemnych (z zastrzeżeniem pkt 3.7.) do 9,0 m wysokości; budynki tworzące pierzeje ulicy Przyczółkowej mogą mieć wysokość do 14,5 m i IV kondygnacji; budynki lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2 mogą mieć wysokość do V kondygnacji i 18,0 m;
--
- 3.5. Intensywność zabudowy

do 2,2;

- 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej

600 m ² w zabudowie jednorodzinnej; 400 m ² w zabudowie bliźniaczej; 200 m ² w zabudowie szeregowej;

- 3.7. Przekrycie budynków

dachy o kącie spadku od 30° do 45°; w budynkach niemieszkalnych dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku oraz płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;

- 3.8. Dostępność komunikacyjna

od strony ulicy Przyczółkowej, Pałacowej, Sobieskiego - Bis , na warunkach określonych w § 11;
--

- 3.9. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
- 4.1. Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się realizacji obiektów, które stanowiłyby dominantę wysokościową o randze wykraczającej poza granice obiektu;
- 4.2. Otwarcia widokowe nie określa się;
- 4.3. Linie zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego, od strony autostrady A2 w odległości co najmniej 30m od linii rozgraniczających;
- 4.4. Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
- 4.5. Detale urbanistyczne nie określa się;
- 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu nie określa się;
- 4.7. Elementy zieleni miejskiej ustala się nakaz wprowadzenie zieleni wysokiej w granicach działek inwestycyjnych;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych prowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
6. Infrastruktura techniczna
- ustala się lokalizację stacji elektroenergetycznej 110/15 kV "POWSINEK" według rysunku planu; uciążliwość obiektu musi się zamykać w ramach lokalizacji;
dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26 UM plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 9,4 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe obiekty o charakterze usługowym związane z hotelarstwem, wystawiennictwem, handlem i usługami; placówki naukowe;
- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające tereny sportu i rekreacji;
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne w obszarach poza strefami uciążliwości komunikacyjnej obiekty administracyjno-biurowe, obiekty kultury, z dopuszczeniem ograniczonych funkcji mieszkalnych budownictwa jednorodzinnego lub wielorodzinnego;
zbiornik retencyjno - sedimentacyjny wód opadowych; parking typu "Park and Ride";
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 3.1. Strefy uciążliwości hałasowej w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego nie dopuszcza się zabudowy chronionej; pozostałe obiekty związane ze stałym pobytem ludzi muszą być projektowane w sposób zapewniający spełnienie norm ochrony przed hałasem zgodnie z Polską Normą;
- 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 50 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.3. Powierzchnia zabudowana maksymalnie 45 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.4. Wysokość zabudowy do III kondygnacji naziemnych;
nie więcej niż 12,0 m;
budynki tworzące pierzeje ulicy Przyczółkowej mogą mieć wysokość do 14,5 m i IV kondygnacje ;
budynki lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2 mogą mieć wysokość do V kondygnacji i 18,0 m;
- 3.5. Intensywność zabudowy do 2,2;
- 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej nie określa się;
- 3.7. Przekrycie budynków dachy o kącie spadku od 30° do 45°;
dopuszcza się płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
- 3.8. Dostępność komunikacyjna od strony ulicy Sobieskiego - Bis, Uprawnej na warunkach określonych w § 11;
- 3.9. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora;
dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne i podziemne jednopoziomowe;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
- 4.1. Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się lokalizacji dominant wysokościowych o randze wykraczającej poza granicę terenu;
ustala się lokalizację punktowej dominanty przestrzennej do wysokości do 18,0 m ponad poziom terenu według rysunku planu;
- 4.2. Otwarcia widokowe nie określa się;
- 4.3. Linie zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego, od strony autostrady A2 w odległości co najmniej 30 m od linii rozgraniczających układu drogowego
- 4.4. Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
- 4.5. Detale urbanistyczne nie określa się;
- 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu nie określa się;
- 4.7. Elementy zieleni miejskiej ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w granicach działek inwestycyjnych;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu nie określa się;
6. Infrastruktura techniczna dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27 MU plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 9,2 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami
- 2.1. Przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach;

- 2.2. Przeznaczenie uzupełniające zabudowa usługowa w zieleni;
- 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne drugorzędny układ drogowy;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 3.1. Strefy uciążliwości hałasowej nie dopuszcza się obiektów zabudowy chronionej w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego i w strefie zagrożeń hałasu lotniczego; zabudowa w tych strefach przeznaczona na stały pobyt ludzi musi posiadać zabezpieczenia antyhałasowe zgodnie z Polska Norma;
- 3.2. Powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 50 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.3. Powierzchnia zabudowana maksymalnie 45 % dla każdej działki inwestycyjnej;
- 3.4. Wysokość zabudowy do 10 m wysokości do II kondygnacji naziemnych;
- 3.5. Intensywność zabudowy do 1,1;
- 3.6. Minimalna wielkość działki budowlanej 600 m² - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
400 m² - dla zabudowy bliźniaczej;
200 m² - dla zabudowy szeregowej;
- 3.7. Przekrycie budynków dachy o kącie spadku od 30° do 45°; w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku a w zabudowie usługowej przekrycia płaskie lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
- 3.8. Dostępność komunikacyjna od strony ulicy Sobieskiego - Bis na warunkach określonych w § 11;
- 3.9. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
- 4.1. Dominanty wysokościowe nie dopuszcza się realizacji obiektów, które stanowiłyby dominantę wysokościową o randze wykraczającej poza granice obiektu;
- 4.2. Otwarcia widokowe nie określa się;
- 4.3. Linie zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego, od strony autostrady A2 w odległości co najmniej 30 m od linii rozgraniczających układu drogowego
- 4.4. Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
- 4.5. Detale urbanistyczne nie określa się;
- 4.6. Kolorystyka elewacji i dachu ustala się jasną, pastelową kolorystykę elewacji ;
ustala się ciemną tonację dachów;
- 4.7. Elementy zieleni miejskiej ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w granicach działek inwestycyjnych za linią rozgraniczającą ulicy Przyczółkowej;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne;
6. Infrastruktura techniczna ustala się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 53. Ustala się następujące parametry funkcjonalno-przestrzenne ulic

Lp.	Oznaczenie terenu na rysunku planu	Nazwa ulicy	Odcinek	Funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Ustalenia przestrzenne
1.	1KD _A	A2 rezerwa	w granicach planu	rezerwa pod układ komunikacji drogowej klasy co najmniej drogi ekspresowej lub autostrady	70,0 m	ustala się, że ewentualna droga powinna być prowadzona po estakadzie; ustala się, że na odcinku ul. Zdrowa - Przyczółkowa w miejscach prowadzenia drogi na estakadzie dopuszcza się organizację parkowania pojazdów pod estakadą;
2.	2KD _G	Płaskowickiej-Bis	w granicach planu	główna	50,0 m	na odcinku od ul. Królowej Marysieńki-Bis do ul. Przyczółkowej dopuszcza się skrzyżowanie na prawe skrzyżowanie zgodnie z przepisami prawa;
3.	3KD _L	Sobieskiego-Bis	Al. Wilanowska - Płaskowickiej-Bis	zbiorcza	50,0	ustala się możliwość realizacji dodatkowego skrzyżowania na wszystkie relacje w odległości co najmniej 150 m od skrzyżowania z Al. Wilanowską na południe; ustala się obowiązek wprowadzania szpalerów zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających ulicy;
4.	4KD _L	Oś Królewska	od wschodniej granicy planu do Sobieskiego-Bis	lokalna	80,0	ustala się wprowadzenie pasa zieleni pomiędzy jezdniami oraz kanału wodnego na osi ulicy; ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej po obu stronach każdej jezdni;
5.	5KD _L	Oś Królewska	Sobieskiego-Bis - do granic planu	lokalna	40,0	
6.	6KD _L	Klimczaka	od wschodniej granicy planu do Zdrowej	lokalna	70,0	ustala się nakaz wprowadzenia zieleni pomiędzy jezdniami oraz adaptuje się kanał wodny w ulicy; ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej po obu stronach każdej jezdni;

7.	7KD _L	Zdrowa	Al. Wilanowska - Projektowana 1	lokalna	15,0	
			Projektowana 1 - Sobieskiego	lokalna	20,0	
8.	8KD _L	Królowej Marysieńki-Bis	Al. Wilanowska- granica działki nr ew. 39 w obrębie 1- 10-15	lokalna	25,0	
			Oś Królewska Sobieskiego-Bis	lokalna	20,0	
9.	9KD _L	Sobieskiego-Bis	Płaskowickiej-Bis - Uprawna	lokalna	50,0	
			Uprawna - A2	lokalna	70,0	ustala się lokalizację pętli autobusowej w liniach rozgraniczających ulic;
			A2 - Pałacowa	lokalna	50,0	
10.	10KD _L	Pałacowa	Przyczółkowa - Sobieskiego-Bis	lokalna	20,0	
11.	11KD _L	Uprawna	w całości	lokalna	15,0	
12.	12KD _D	Projektowana 1	w całości	dojazdowa	15,0	
13.	14KD _D	Projektowana 2	w całości	dojazdowa	15,0	
14.	15KD _D		w całości	dojazdowa	20,0	
15.	16KD _D		w całości	dojazdowa	15,0	
16.	17KD _D	Klimczaka	Zdrowa - do granicy opracowania	dojazdowa	12,0	
17.	18KD _D		w całości	dojazdowa	15,0	
18.	19KD _D	Rzodkiewki	w całości	dojazdowa	15,0	
19.	20KD _D	Królowej Marysieńki-Bis - sięgacz	w całości	dojazdowa	17,5	
20.	21KD _D		w całości	dojazdowa	15,0	
21.	22KD _D	Projektowana 3	w całości	dojazdowa	15,0	
22.	23KD _D	Pałacowa	Sobieskiego-Bis- Projektowana 3 (22KD _D)	dojazdowa	17,5	

Dział III

Rozdział 10

Skutki prawne uchwalenia planu

§ 54. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości:

- 1) na 0% dla terenów stanowiących w dniu uchwalenia planu własność komunalną,
- 2) na 5% dla terenów działek nr ew. 2/1, 4/1, 4/4, 7/1 w obrębie 1-10-26 oraz 2/6 w obrębie 1-10-37,
- 3) na 25% dla pozostałych terenów, przy czym stawka ta może być obniżona w wypadku przeznaczenia przez inwestora części gruntu na realizację celów publicznych lub partycypacji w realizacji infrastruktury technicznej służącej Gminie.

Rozdział 11

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 55. W odniesieniu do obszarów objętych granicami niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy zatwierdzonego przez Radę m. st. Warszawy uchwałą nr XXXV/199/92 z dnia 28.09.1992 [Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego nr 15 poz. 184].

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa Wilanów.

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

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

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU WILANOWA ZACHODNIEGO (grafikę pominięto)

* Z dniem 27 listopada 2002 r. uchwała utraciła moc w odniesieniu do obszarów objętych granicami planu zatwierdzonego uchwałą nr 900 z dnia 8 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego, w części dotyczącej działek nr ew. 2/11 z obrębem 1-10-37 i nr ew. 7/2 z obrębem 1-10-26 ([Mazow.02.292.7681](#)), zgodnie z § 25 przywołanej uchwały.

