

02.259.6662 (02.259.6635 + 02.259.6636)

**OBWIESZCZENIE
PRZEWODNICZĄCEGO RADY GMINY WARSZAWA-WILANÓW**

z dnia 29 sierpnia 2002 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej.

(Warszawa, dnia 4 października 2002 r.)

Na podstawie § 2 pkt 2 uchwały nr 880 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 29 sierpnia 2002r. w sprawie zmiany uchwały nr 749 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 27 czerwca 2002 roku ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 880 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 29 sierpnia 2002r. w sprawie zmiany uchwały nr 749 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 27 czerwca 2002r.

ZAŁĄCZNIK

UCHWAŁA Nr 749

RADY GMINY WARSZAWA-WILANÓW

z dnia 27 czerwca 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami) w związku z uchwałą nr 108 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 29 sierpnia 1995 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zawad i Kępy Zawadowskiej, zmienionej uchwałą nr 133 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 19 grudnia 1995r. oraz w związku z uchwałą nr 205 Rady Gminy Warszawa - Wilanów z dnia 27 grudnia 1996r. w sprawie sposobu opracowywania i zatwierdzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zawad i Kępy Zawadowskiej, Rada Gminy Warszawa-Wilanów uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej, zwany dalej "planem", o treści następującej:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Obszar objęty planem

§ 1. Plan obejmuje teren, którego granice wskazane są w paragrafie 1 i określone na rysunku planu w skali 1:5.000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały z wyłączeniem następujących terenów.

1. Obszarów dla których zmiany planu zostały uchwalone uprzednio:

- 1) terenu położonego pomiędzy ulicami: Zaściankową, Bruzdową, Jarą i Sytą, objętego zmianą planu osiedla "Zaściankowa Wschód", zatwierdzoną uchwałą nr 321 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 24 lutego 1998r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 21, poz. 63) - oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 do uchwały literami: f; g; h; i; j; f,
- 2) terenu położonego pomiędzy ulicami: Zaściankową, Bruzdową, Jarą i Sytą, objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zawady-Zaściankowa" zatwierdzonym uchwałą nr 320 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 24 lutego 1998r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 22, poz. 69) - oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 do uchwały literami: j; k; l; m; n; j,
- 3) terenu położonego na północ od boczniczy EC Siekierki, pomiędzy Wałem Zawadowskim i rzeką Wilanówką, objętego zmianą planu zatwierdzoną dla rejonu terenów oczyszczalni "Południe", uchwałą nr 333 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 maja 1998r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 35, poz. 15) - oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 do uchwały literami: a; b; c; d; e; a.

2. Obszarów i działek niżej wymienionych:

dz. nr ew. 30/1 z obrębów 1-06-10; dz. nr ew. 24/1, 24/2, 24/3 z obrębów 1-06-12; dz. nr ew. 4,18 z obrębów 1-06-13; dz. nr ew. 4/1, 4/3 z obrębów 1-06-14; dz. nr ew. 2, 6 z obrębów 1-06-25; dz. nr ew. 8, 9, 18, 20/1, z obrębów 1-06-33; dz. nr ew. 2/2 z obrębów 1-06-53; dz. nr ew. 2/2 z obrębów 1-06-64; dz. nr ew. 15, 16/1, 16/2, 16/4, 16/5, 16/6, 24, 25 z obrębów 1-06-73; dz. nr ew. 1/1, 11, 15/1, 15/2 z obrębów 1-06-74; dz. nr ew. 14/7 z obrębów 1-06-78.

Zawartość planu

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu obejmowanego zmianami planu określona według uchwały nr 44 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 13 grudnia 1994r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Zawad i Kępy Zawadowskiej,
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalona rozporządzeniem nr 117 Wojewody Mazowieckiego 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. Woj. Warsz. Nr 43 poz. 149.) - opublikowana w Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 93 poz. 911,
- 3) projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV, zgodna z obowiązującym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i ustaleniami wiążącymi gminy warszawskie (uchwała nr XXXVIII/492/2001 z dnia 9 lipca 2001r.) i zasięgi jej potencjalnego oddziaływania, pokrywające się w obszarach przewidzianych pod zainwestowanie kubaturowe z granicami terenu energetyki - E,
- 4) zasięgi potencjalnego oddziaływania projektowanych tras komunikacyjnych: Południowej Obwodnicy Warszawy - KA, ulicy Czerniakowskiej Bis i ulicy Na Zaporze - zgodnych z uchwałą powołaną wyżej w punkcie 3),
- 5) zasięg obszaru ograniczonego użytkowania składowiska odpadów paleniskowych EC Siekierki,
- 6) zasięgi potencjalnego oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,
- 7) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia,
- 8) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych funkcjach, z zastrzeżeniem § 17 ust. 4 i § 18 ust. 4 z rozdziału 4,
- 9) symbole oznaczające przeznaczenie terenów wymienione poniżej w ust. 4.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na wymienione niżej cele i oznaczone symbolami:

- 1) zabudowa mieszkaniowa i usługowa MU2,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa i usługowa niskiej intensywności MU3,
 - 3) zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna, sport i rekreacja MU4,
 - 4) usługi lokalne U,
 - 5) zieleń publiczna ZP,
 - 6) usługi techniczne UT,
 - 7) obiekty techniczne - stacja wodociągowa GW,
 - 8) obiekty techniczne - przepompownie ścieków P,
 - 9) obiekty techniczne - energetyka E,
 - 10) sport i rekreacja z dopuszczeniem czasowego wykorzystania terenów jako:
 - a) składowiska odpadów paleniskowych EC Siekierki w eksploatacji GK/C,
 - b) składowiska odpadów paleniskowych EC Siekierki w rekultywacji GK/Z
 - c) zieleń izolacyjna składowiska Z
 - 11) zieleń naturalna ZZ,
 - 12) zieleń o kwalifikacji leśnej Ls,
 - 13) rolnictwo RP,
 - 14) rolnictwo - uprawy doświadczalne RD,
 - 15) komunikacja K.
- oraz warunki obsługi inżynierskiej terenów.

§ 3. 1. 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 zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Zawad i Kępy Zawadowskiej, 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) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, tj. zajmować więcej niż 50% obszaru,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenia podstawowe,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe i uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury społecznej lub technicznej i które nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojsz pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia i trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków i budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych, ażurowych,
- 9) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od powierzchni gruntu rodzimego do kalenicy budynku,

- 10) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej), liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu (działki),
- 11) usługach technicznych - należy przez to rozumieć obiekty z zakresu rzemiosła usługowego i wytwórczego, handlu hurtowego, składowania itp. mogące negatywnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa,
- 12) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym podstawowym przeznaczeniu niż usługowe i służące do działalności której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Poprzez usługi nieuciążliwe rozumie się takie, które spełniają wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu lub terenu,
- 13) usługach lokalnych - należy przez to rozumieć takie obiekty usługowe, które obsługują lokalną społeczność, a ich wielkość nie przekracza w znacznym stopniu wymaganego dla określonej liczby mieszkańców normatywu urbanistycznego.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej "MU 2"

§ 4. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone są na rysunku zmiany planu symbolem MU2. Dla terenów tych obowiązują zasady zagospodarowania opisane w ustępach 2-25.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą do 4 mieszkań w jednym budynku i zabudowę bliźniaczą o jednym lub dwóch lokalach w segmencie. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się zabudowę usługową nieuciążliwą. Dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej z usługową lub realizację obiektu usługowego na własnej działce.

3. Ustala się, że powierzchnia nowo-wydzielanej działki dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:

- 1) dla zabudowy wolno stojącej jedno lub dwulokalowej - 1.000m², bez prawa wtórnego podziału działki,
- 2) dla zabudowy bliźniaczej jednolokalowej (lub dwulokalowej lokalowej) - 1.400 tj. po 700m² na segment, bez prawa wtórnego podziału działki,
- 3) dla budynku trzy lub czterolokalowego - odpowiednio 1.350m² i 1.800m², tj. po 450m² na lokal, bez prawa wtórnego podziału działki.

4. Powierzchnia działki już istniejącej, nie zabudowanej, dla zabudowy wolno stojącej jednolokalowej nie może być mniejsza niż 800m², dla zabudowy bliźniaczej - niż 600m² na segment, pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów obowiązujących dla terenów MU2 oraz bez prawa wtórnego podziału działki. Na działkach zabudowanych nienormatywnych istnieje możliwość przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego wg ustaleń dalej zawartych. Rozbudowa budynku jest możliwa przy zachowaniu wymaganego w ustępie 5 procentu powierzchni biologicznie czynnej na działce.

5. Ustala się, że na terenach zabudowy mieszkaniowej, na każdej działce inwestycyjnej powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu.

6. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi 12m, tj. 3 kondygnacje: parter, piętro i poddasze. Dopuszcza się przekroczenie tej wysokości w przypadku realizacji przebudowy dachu z płaskiego na spadzisty na istniejącym budynku, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 8.

7. Projekty budowlane budynków (posadowienie, podpiwniczenie, konstrukcję nośną) należy opracowywać z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego. Zaleca się, by ze względu na zróżnicowane warunki geologiczne obszaru, projektowanie budynków zostało poprzedzone wykonaniem odpowiednich badań gruntowo - wodnych.

8. Dopuszcza się wyłącznie dachy spadziste o minimalnym kącie nachylenia 40°, pokryte dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blachodachówką, w tonacji czerwieni lub brązu oraz blachą miedzianą i ocynkowaną. Kolor elewacji budynku powinien być biały lub w jasnych barwach pastelowych.

9. Garaże winny być realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub usługowego. Wymagane jest zapewnienie miejsc garażowych lub postojowych na własnej działce lub terenie inwestycji w ilości 1 miejsce na jedno mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60m² powierzchni użytkowej mieszkania.

10. Nie dopuszcza się na działkach realizacji odrębnych budynków gospodarczych.

11. Od strony ulic zaleca się nasadzania na działkach żywopłotów.

12. Dopuszcza się na działkach zabudowy mieszkaniowej realizację, jako towarzyszących, obiektów obsługi mieszkańców - handlu detalicznego, gastronomii i usług bytowych, pod warunkiem, iż nie będą to obiekty mogące pogorszyć stan środowiska i ich charakter nie będzie odbiegał od charakteru otaczającej zabudowy mieszkalnej. Na terenach ich realizacji obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni działki jako biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji miejsc parkingowych w ilości wymaganej dla funkcji realizowanego obiektu. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej wynosi 9.0m.

13. W obszarze terenów MU2 mogą być realizowane obiekty usługowe wymienione wyżej oraz usługi oświaty, zdrowia, kultury, opieki społecznej i inne nieuciążliwe, na wydzielonych działkach o powierzchniach odpowiednich do ich funkcji. Miejsca parkingowe ww. obiektów, w ilościach wymaganych dla danych funkcji, należy sytuować na własnej działce. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza od 30% powierzchni działki. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 12.0m.

14. W obszarze terenów MU2 dopuszcza się w siedliskach istniejących gospodarstw rolniczych:

- 1) budowę, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych wg ustaleń zawartych w ust. 6-9 niniejszego paragrafu,.
- 2) przebudowę rozbudowę i budowę budynków gospodarczych, składowych i innych, związanych z działalnością rolniczą lub gospodarczą prowadzoną na terenie działki, pod następującymi warunkami:

- a) obiekty i działalność z nimi związana nie mogą być uciążliwe lub szkodliwe dla mieszkańców terenów otaczających,
- b) wzdłuż granic działki należy zrealizować pas wysokiej zieleni,
- c) maksymalna wysokość nowo realizowanych budynków gospodarczych nie przekroczy wysokości 5m do gzymsu i 10m do kalenicy.

15. Ustala się, że nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od ustalonych linii rozgraniczających ulic KUZ, KUL i KUD wynoszą 5m, od naturalnej linii brzegowej rzeki Wilanówki - minimum 20m.

16. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie działki należy lokalizować w ustalonych liniach rozgraniczających ulicy, dopuszcza się wycofanie bramy w głąb działki o 1m. Wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m, cokół pełny nie może być wyższy niż 60cm.
- 2) minimum 50% ogrodzenia musi być ażurowe. Na terenach położonych pomiędzy ulicą. Sytą i rzeką Wilanówką minimum 80% ogrodzeń wewnętrznych działek musi być ażurowe, bez podmurówki lub na podmurówce o wysokości do 0.3m, z przepustami umożliwiającym migrację drobnej fauny. Ogrodzenie powinno być zharmonizowane z budynkiem i otoczeniem. Nie dopuszcza się stosowania elementów niebezpiecznych typu drut kolczasty, szkło, ostre wykończenia itp.

17. Ustala się zakaz instalowania reklam w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza się instalowanie plasz reklamowych jedynie na terenie posesji bądź na elewacjach budynków; powierzchnia ich nie może przekraczać 2,5m².

18. Na terenach obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu wynoszą:
 - a) od dróg 55 dB w ciągu dnia i 45 dB w ciągu nocy,
 - b) od innych źródeł 45 dB w ciągu dnia i 40 dB w ciągu nocy.

19. W zasięgach potencjalnego oddziaływania tras komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 21; zasięgi te wynoszą:

- 1) od strony ulic oznaczonych symbolem KUL- 30 m od osi ulicy,
- 2) od strony ulicy Vogla 4KUZ - 50 m osi ulicy.

20. Docelowo dopuszcza się jedynie zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego. Do czasu zaopatrzenia terenu w wodę z WUC - Wodociągów Układu Centralnego lub innego miejskiego nie oligoceńskiego ujęcia wody, dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych, z zastrzeżeniem, że realizacja inwestycji będzie uwarunkowana, na etapie ustalenia warunków zabudowy, uzyskaniem przez inwestora właściwych uzgodnień dotyczących zapewnienia dostawy wody.

21. Docelowo dopuszcza się jedynie odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji ogólnomiejskiej. Dla nowo realizowanej zabudowy ustala się wymóg odprowadzenia ścieków do układu kanalizacji ogólnomiejskiej.

22. Ustala się zaopatrzenie terenu w ciepło w oparciu o rozwiązania indywidualne z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu i innych nie konwencjonalnych źródeł energii. Obowiązuje zakaz stosowania w nowo projektowanych budynkach urządzeń do ogrzewania opalanych paliwami stałymi.

23. Realizacja obiektów infrastruktury potrzebnych dla obsługi realizowanych inwestycji, wymagających wydzielonej działki jak stacje trafo, przepompownie, zbiorniki retencyjne itp, nie wymaga zmiany planu.

24. W planach zagospodarowania terenów należy zapewnić możliwość realizacji selektywnej zbiórki odpadów.

25. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, wynoszącej po 8m od jego osi nie dopuszcza się wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy, urządzania składowisk ani sadzenia drzew, co powinno być uwzględnione przy projektowaniu i realizacji zabudowy na terenie. Do strefy winien być zapewniony dostęp dla operatora sieci.

Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej niskiej intensywności "MU 3"

§ 5. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i zabudowy usługowej oznaczone są na rysunku planu symbolem "MU 3". Dla terenów tych obowiązują zasady zagospodarowania opisane w ustępach 2-27.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1,

- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, jedno lub dwulokalową i zabudowy bliźniaczą, jednolokalową. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się zabudowę usługową, o funkcjach lokalnych, nieuciążliwą. Dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej z usługową.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne może być realizowana:
 - a) zabudowa wielorodzinną na działkach nr ew. 3 i 6 w obrębie 1-06-11 zabudowa wielorodzinną o wysokości do 12m. Obowiązuje warunek odprowadzenia ścieków do układu kanalizacji miejskiej i zachowania minimum 70% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
 - b) zabudowa wielorodzinną w obszarze położonym na południe od ulicy Prętowej, budowa budynków wielorodzinnych komunalnych do 8 mieszkań w jednym budynku, o wysokości do 12m, o długości frontu nie przekraczającej 12m i współczynnika intensywności zabudowy do 0,5. Obowiązuje warunek odprowadzenia ścieków do układu kanalizacji miejskiej i zachowania minimum 40% powierzchni terenu inwestycji jako biologicznie czynnej;
 - c) w obszarze położonym pomiędzy ulicą Glebową, ulicą Sytą, trasą Na Zaporze oraz linią elektroenergetyczną 400kV wraz z zasięgiem jej potencjalnego oddziaływania dopuszcza się realizację usług technicznych według ustaleń § 9.

3. Ustala się, że powierzchnia nowo wydzielanej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:

- dla zabudowy wolno stojącej jedno lub dwu lokalowej -1.200m² (bez prawa wtórnego podziału działki),

- dla zabudowy bliźniaczej jednolokalowej - 1.600m² tj. po 800m² na segment (bez prawa wtórnego podziału działki).

4. Powierzchnia działki już istniejącej, nie zabudowanej, dla rodzajów zabudowy wymienionych powyżej nie może być mniejsza niż 800m², pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów obowiązujących dla terenów MU3, oraz bez prawa wtórnego podziału działki. Na działkach zabudowanych nienormatywnych istnieje możliwość przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego. Rozbudowa budynku jest możliwa pod warunkiem zachowania wymaganego w punkcie 5 procentu powierzchni biologicznie czynnej na działce.

5. Ustala się, że na w/w terenach, na każdej działce lub terenie inwestycji powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 70% w terenie chronionego krajobrazu i 60% w terenach pozostałych. Ponadto, powierzchnia zabudowana działki mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, niezależnie od jej powierzchni, nie może być większa niż 600m², z wyłączeniem usług oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji.

6. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi 12m tj. 3 kondygnacje: parter, piętro i poddasze. Dopuszcza się przekroczenie tej wysokości w przypadku realizacji przebudowy dachu z płaskiego na spadzisty na istniejącym budynku, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 8.

7. Projekty budowlane budynków (posadowienie, podpiwniczenie, konstrukcję nośną) należy opracowywać z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego. Zaleca się, by ze względu na zróżnicowane warunki geologiczne obszaru, projektowanie budynków zostało poprzedzone wykonaniem odpowiednich badań gruntowo - wodnych.

8. Dopuszcza się wyłącznie dachy spadziste kalenicowe, o minimalnym kącie nachylenia połaci 40°, pokryte dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blacho-dachówką w tonacji czerwieni lub brązu oraz blachą miedzianą lub ocynkowaną. Kolor elewacji budynku powinien być biały, lub w jasnych barwach pastelowych.

9. Garaże winny być realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub usługowego. Na działkach o powierzchni powyżej 2000m² garaże mogą być realizowane jako budynki odrębne, jednokondygnacyjne, z wymogiem dostosowania ich architektury i pokrycia dachu do budynku mieszkalnego. Wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na własnej działce lub terenie inwestycji w ilości 1 miejsce na jedno mieszkanie, lecz nie mniej jednak niż jedno miejsce na 60m² powierzchni użytkowej mieszkania.

10. Nie dopuszcza się na działkach mieszkalnych realizacji żadnych odrębnych budynków gospodarczych.

11. Na obszarach MU-3 zawartych w północnej części obszaru planu pomiędzy bocznicą kolejową EC Siekierki, projektowaną ulicą Czerniakowską-Bis, granicą terenów MU2 i zachodnią granicą planu wprowadza się obowiązek nasadzenia na działkach zieleni izolacyjnej - żywopłotów i szpalerów drzew.

12. Dopuszcza się na działkach zabudowy mieszkaniowej realizację jako towarzyszących, obiektów obsługi mieszkańców: handlu detalicznego, gastronomii, usług bytowych, sportu i rekreacji, pod warunkiem, iż nie będą to obiekty mogące pogorszyć stan środowiska naturalnego w stosunku do terenów działek przylegających, a ich charakter nie będzie odbiegał od charakteru otaczającej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Na terenach ich realizacji obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni działki jako biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji na własnej działce miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej do funkcji obiektu. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy budynków usługowych wynosi 9.0m.

13. W obszarze terenów MU3 mogą być realizowane obiekty usługowe wymienione wyżej a ponadto usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji na wydzielonych działkach o powierzchniach odpowiednich do ich funkcji. Na terenach ich realizacji obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni działki jako biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji na własnej działce miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej do funkcji obiektu. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 12.0m. Dopuszcza się przekroczenie tej wysokości w przypadku realizacji obiektu kultu religijnego.

14. W obszarze terenów MU3 dopuszcza się w siedliskach istniejących gospodarstw rolniczych:

- 1) budowę, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych wg ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie z wyłączeniem części ust. 5., tj. ustaleń dotyczących wymogu zachowania na terenach położonych poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu 60% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.
- 2) przebudowę rozbudowę i budowę budynków gospodarczych, składowych i innych, związanych z działalnością rolniczą lub gospodarczą prowadzoną na terenie działki, pod następującymi warunkami:
 - a) budynki i działalność z nimi związana nie mogą być uciążliwe lub szkodliwe dla mieszkańców terenów otaczających.
 - b) wzdłuż jej granic działki zrealizowany zostanie pas wysokiej zieleni, tak aby nie degradowała ona widokowo terenu zabudowy mieszkalnej. W planach zagospodarowania działek wymagane jest uwzględnienie możliwości realizacji tej zieleni wzdłuż ogrodzenia.
 - c) maksymalna wysokość nowo realizowanych budynków gospodarczych nie przekroczy wysokości 5m do gzymsu i 10m do kalenicy.

15. Ustala się, że nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od ustalonych linii rozgraniczających ulic KUG wynoszą 10m, od ulic KUZ, KUL i KUD - 5 m, od naturalnej linii brzegowej rzeki Wilanówki - minimum 20m.

16. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie działki należy lokalizować w projektowanych liniach rozgraniczających ulicy, dopuszcza się wycofanie bramy w głąb działki o 1m. Wysokość ogrodzenia nie może przekraczać wysokości 2,2m, cokół nie może być wyższy niż 0.6m,
- 2) minimum 50% ogrodzenia musi być ażurowe. Na terenach położonych między ulicą Sytą i rzeką Wilanówką minimum 80% ogrodzeń wewnętrznych działek musi być ażurowe, bez podmurówki lub na podmurówce o wysokości do 0.3m, z przepustami umożliwiającymi migrację drobnej fauny. Ogrodzenie powinno być zharmonizowane z budynkiem i otoczeniem. Nie dopuszcza się stosowania elementów niebezpiecznych typu drut kolczasty, szkło, ostre wykończenia itp.

17. Ustala się zakaz instalowania reklam w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza się instalowanie plansz reklamowych jedynie na terenie posesji bądź na elewacjach budynków, przy czym powierzchnia ich nie może przekraczać 2,5m².

18. Na terenach obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów (w tym usługowych) mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu wynoszą:
 - od dróg 55 dB w ciągu dnia i 45 dB w ciągu nocy,
 - od innych źródeł 45 dB w ciągu dnia i 40 dB w ciągu nocy.
- 3) zawarte w obszarach MU-3 tereny posiadające klasyfikację terenów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem "Ls", podlegają ochronie wg przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 4) na terenach MU3, położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego wg § 2 ust. 1 pkt 2).

19. W zasięgach potencjalnego oddziaływania tras komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 21; zasięgi te wynoszą:

- 1) od ulic oznaczonych symbolem KUL- 30m od osi ulicy,
- 2) od ulic oznaczonych symbolem KUZ: Bruzdowej (odcinek między ul. Metryczną i Prętową), Metrycznej, Sytej (odcinek pomiędzy Vogla i Metryczną) Prętowej, Vogla - 50m od osi ulicy,
- 3) od ulic oznaczonych symbolem KUG, Czerniakowskiej Bis i Na Zaporze - 90m od osi,
- 4) od Południowej Obwodnicy Warszawy, oznaczonej symbolem 1 KA i jej węzła z ul. Czerniakowską Bis - 165m od osi trasy i osi dojazdów do węzła.

20. Docelowo dopuszcza się jedynie zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego. Do czasu zaopatrzenia terenu w wodę z WUC - Wodociągów Układu Centralnego lub innego miejskiego, nie oligocentrycznego ujęcia wody, dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych, z zastrzeżeniem, że realizacja inwestycji będzie uwarunkowana, na etapie ustalenia warunków zabudowy, uzyskaniem przez inwestora właściwych uzgodnień dotyczących zapewnienia dostawy wody.

21. Docelowo dopuszcza się jedynie odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji ogólnomiejskiej. Do czasu jej realizacji, dopuszcza się dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz obiektów usługowych których dobowa pobór wody i ilość odprowadzanych ścieków nie przekracza 10m³/dobę stosowanie rozwiązań lokalnych - szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni ścieków.

22. Ustala się zaopatrzenie terenu w ciepło w oparciu o rozwiązania indywidualne z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, lekkich olejów opałowych i innych nie konwencjonalnych źródeł energii. Obowiązuje zakaz stosowania w budynkach urzędzeń do ogrzewania opalanych paliwami stałymi.

23. Realizacja obiektów infrastruktury potrzebnych dla obsługi realizowanych inwestycji, wymagających wydzielonej działki jak stacje trafo, przepompownie, zbiorniki retencyjne itp., nie wymaga zmiany planu.

24. W planach zagospodarowania terenów należy zapewnić możliwość realizacji selektywnej zbiórki odpadów.

25. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, wynoszącej po 8 m od jego osi nie dopuszcza się wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy, urządzania składowisk ani sadzenia drzew, co powinno być uwzględnione przy projektowaniu i realizacji zabudowy na terenie. Do strefy winien być zapewniony dostęp dla operatora sieci.

26. Wszelka działalność realizacyjna w obszarze potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, obejmującym tereny w odległości 19m od jej osi wymaga uzgodnienia z zarządcą linii.

27. Wzdłuż ulicy Wał Zawadowski - Włóki, na odcinku od odejścia projektowanej ulicy Czerniakowskiej Bis do projektowanej autostrady, linia zabudowy nie może być bliższa niż 50m od podstawy wału wiślanego. Na terenie zawartym pomiędzy linią zabudowy i ulicą Wał Zawadowski nie dopuszcza się kopania studni, sadzawek dołów itp.

Tereny zabudowy rezydencjonalnej, sportu i rekreacji - MU 4

§ 6. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej - rezydencjonalnej i urzędzeń rekreacji i sportu oznaczone są na rysunku planu symbolem "MU 4". Dla terenów tych obowiązują zasady zagospodarowania opisane w ustępach 2-22.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową, rezydencjonalną, jedno lokalową lub dwu lokalową z zakazem wtórnego podziału działki. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się urządzenia terenowe i nisko-kubaturowe sportu i rekreacji.

3. Ustala się, że powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy nie może być mniejsza niż 3.000m².

4. Ustala się, że powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 70% powierzchni terenu. Powierzchnia zabudowana na działce nie może przekraczać 800m². Dopuszcza się ponadto, przy zachowaniu wyżej wymienionego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczenie dodatkowej powierzchni pod obiekty sportowe i rekreacyjne. Dla działki nr ew. 10 z obrębu 1-06-11 dopuszcza się realizację 4 budynków wolno stojących jedno lub dwulokalowych z zakazem wtórnego podziału działki, przy czym powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 600m².

5. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy rezydencjonalnej wynosi 12m, zabudowy związanej ze sportem i rekreacją - 7m.

6. Projekty budowlane budynków (posadowienie, podpiwniczenie, konstrukcję nośną) należy opracowywać z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego. Zaleca się by ze względu na różnicowane warunki geologiczne obszaru projektowanie budynków zostało poprzedzone wykonaniem odpowiednich badań gruntowo - wodnych.

7. Dopuszcza się wyłącznie dachy spadziste kalenicowe o kącie nachylenia minimum 40°, pokryte dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blachodachówką, w tonacji kolorystycznej czerwieni lub brązu oraz blachą miedzianą lub ocynkowaną. Kolor elewacji budynku powinien być biały, kremowy lub w jasnych barwach pastelowych.

8. Wymagane jest zapewnianie miejsc postojowych lub garażowych na własnej działce lub terenie inwestycji w ilości minimum 4 miejsca na budynek rezydencjonalny, a dla obiektów rekreacyjnych i sportowych w ilości odpowiedniej do funkcji. Garaże mogą być realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki odrębne, jednokondygnacyjne z wymogiem dostosowania ich architektury i pokrycia dachu do budynku mieszkalnego.

9. Nie dopuszcza się na działkach zabudowy rezydencjonalnej realizacji budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy większej niż 30m.

10. Na obszarze wprowadza się obowiązek ochrony istniejących wartościowych drzew oraz zalecenie nasadzenia zieleni ozdobnej (żywoploty i szpalery drzew).

11. Realizacja obiektów infrastruktury potrzebnych dla obsługi realizowanych inwestycji, wymagających wydzielonej działki jak stacje, przepompownie, zbiorniki retencyjne itp., nie wymaga zmiany planu.

12. Ustala się, że nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od ustalonych linii rozgraniczających ulic KUD wynoszą 5m, od naturalnego brzegu rzeki Wilanówki - min. 25m.

13. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia należy lokalizować w projektowanych liniach rozgraniczających ulicy; dopuszcza się wycofanie bramy w głąb działki o 1m. Wysokość ogrodzenia nie może przekraczać wysokości 2,2m, cokół nie może być wyższy niż 60cm.
- 2) minimum 50% ogrodzenia musi być ażurowe. Na terenach położonych pomiędzy ul. Sytą i rz. Wilanówką minimum 80% ogrodzeń wewnętrznych działek musi być ażurowe, bez podmurówki lub na podmurówce o wysokości do 0.3m, z przepustami umożliwiającymi migrację drobnej fauny. Ogrodzenie powinno być zharmonizowane z budynkiem i otoczeniem. Nie dopuszcza się stosowania elementów niebezpiecznych typu drut kolczasty, szkło, ostre wykończenia itp.

14. Ustala się zakaz instalowania reklam w liniach rozgraniczających ulic i na całym obszarze MU4.

15. Na terenach obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów (w tym usługowych) mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu na terenach MU4 wynoszą:
 - od dróg 55 dB w ciągu dnia i 45 dB w ciągu nocy,
 - od innych źródeł 45 dB w ciągu dnia i 40 dB w ciągu nocy.
- 3) na terenach MU4 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg § 2 ust. 1 pkt 2).

16. W zasięgach potencjalnego oddziaływania tras komunikacyjnych obowiązują ustalenia wg § 21; zasięgi te wynoszą od strony ulic oznaczonych symbolem KUL- 30 m od osi ulicy.

17. Docelowo dopuszcza się jedynie zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego. Do czasu zaopatrzenia terenu w wodę z Warszawskiego Układu Centralnego lub innego miejskiego, nie oligoceńskiego ujęcia wody, dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych, z zastrzeżeniem, że realizacja inwestycji będzie uwarunkowana, na etapie ustalenia warunków zabudowy, uzyskaniem przez inwestora właściwych uzgodnień dotyczących zapewnienia dostawy wody.

18. Docelowo dopuszcza się jedynie odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji ogólnomiejskiej. Do czasu jej realizacji dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oraz obiektów usługowych których dobowy pobór wody i ilość odprowadzanych ścieków nie przekracza 10m³/dobę. Stosowanie rozwiązań lokalnych - szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni ścieków.

19. Ustala się zaopatrzenie terenu w ciepło w oparciu o rozwiązania indywidualne z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu i innych nie konwencjonalnych źródeł energii. Obowiązuje zakaz stosowania w budynkach urządzeń do ogrzewania opalanych paliwami stałymi.

20. Realizacja obiektów infrastruktury potrzebnych dla obsługi realizowanych inwestycji, wymagających wydzielonej działki jak stacje trafo, przepompownie, zbiorniki retencyjne itp., nie wymaga zmiany planu.

21. W planach zagospodarowania terenów należy zapewnić możliwość realizacji selektywnej zbiórki odpadów.

22. Wszelka działalność realizacyjna w obszarze potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, obejmującym tereny w odległości 19 m od jej osi wymaga uzgodnienia z zarządcą linii.

Tereny usług lokalnych U

§ 7. 1. Tereny usług dla mieszkańców oznaczono na rysunku planu symbolem "U". Dla terenów tych obowiązują zasady zagospodarowania zapisane w ustępach 2-24.

2. Na terenach, o których mowa w ustępie 1, ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalne usługi handlu, gastronomii, oświaty, kultury, wystawiennictwa, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz nieuciążliwego rzemiosła bytowego. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się zabudowę administracyjno-biurową; jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się na terenie omówionym w ustępie 4 zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a na terenie omówionym w ustępie 6 - zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1.000m².

4. Ustala się, że teren "U" zawarty pomiędzy istniejącym przebiegiem ul. Zaściankowej, ul. Łokciową i ul. Sytą, stanowiący działkę nr ew. 6 z obręb.1-06.22 jest przeznaczony pod ośrodek usług lokalnych dla terenu Zawad i Kępy Zawadowskiej, grupujący obiekty handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, usług bytowych, zdrowia, kultury, wystawiennictwa i administracji wraz z zielenią towarzyszącą. W południowej części działki na powierzchni do 1.5ha, dopuszcza się zabudowę wielorodzinną do 8 mieszkań w budynku, z uwzględnieniem dla jej realizacji ustaleń paragrafu 4, ust. 5 - 11 i ust. 15 - 23.

5. Ustala się, że teren "U", położony pomiędzy ulicami 37 KUD i Bruzdową w Kępie Zawadowskiej jest przeznaczony pod obiekt kultu religijnego wraz z obiektami towarzyszącymi i lokalne usługi dla ludności, z uwzględnieniem dla ich realizacji ustaleń paragrafu 4, ust. 5 - 11 i ust. 15 - 24.

6. Ustala się, że tereny "U" zawarte pomiędzy ul. Bruzdową, Zaściankową, Projektowaną 21 KUD i granicą terenu energetyki "E" mogą być przeznaczane pod usługi wymienione w ustępie 2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania w odniesieniu do już istniejących obiektów, realizację mieszkalnej zabudowy towarzyszącej na działkach usługowych oraz wydzielanie działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej i realizację na nich zabudowy mieszkaniowej. Dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, obowiązują warunki realizacji zabudowy i ogrodzeń, graniczne wielkości działek i wielkości powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń obowiązujących dla terenów MU3.

7. Ustala się, że teren "U" położony: pomiędzy ul. Sytą i Bruzdową, złożony z części działek nr 2, 3 i 9 z obrębu 1-06-14 i teren "U" położony przy ulicy 17 KUL Hoserów -Sytej, stanowiący część działki nr 3 z obrębu 1-06-63 przeznaczone są na realizację celu publicznego obiektu oświaty.

8. Ustala się, że na terenach obiektów usługowych powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 30%.

9. Maksymalna wysokość obiektów usługowych może wynosić 12.0m. Dopuszcza się możliwość przekroczenia tej wysokości w przypadku lokalizowania obiektu kultu religijnego.

10. Projekty budowlane budynków (posadowienie, podpiwniczenie, konstrukcję nośną) należy opracowywać z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego. Ustala się, że względu na zróżnicowane warunki geologiczne obszaru projektowanie budynków winno być poprzedzone wykonaniem odpowiednich badań gruntowo - wodnych.

11. Dla obiektów usługowych jest wymagane zapewnianie miejsc postojowych lub garażowych na własnej działce lub terenie inwestycji, w ilości odpowiedniej do ich funkcji. Garaże mogą być realizowane w bryle budynku usługowego lub jako odrębne budynki jednokondygnacyjne z wymogiem dostosowania ich architektury i pokrycia dachu do budynku usługowego.

12. Ustala się, że nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od ustalonych linii rozgraniczających ulic KUZ, KUL i KUD wynoszą 5m, od naturalnej linii brzegowej rzeki Wilanówki - minimum 20m.

13. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia należy lokalizować w projektowanych liniach rozgraniczających ulicy, działki, dopuszcza się wycofanie bramy w głąb działki o 1m: jego wysokość nie może przekraczać wysokości 2,2m, cokół pełny nie może być wyższy niż 60cm.
- 2) minimum 50% ogrodzenia musi być ażurowe; ogrodzenie powinno być zharmonizowane z budynkiem i otoczeniem; nie dopuszcza się stosowania elementów niebezpiecznych typu drut kolczasty, szkło, ostre wykończenia itp.

14. Od strony ulic zaleca się nasadzania na działkach żywopłotów wzdłuż ogrodzeń.

15. Na terenach obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) Dopuszczalne poziomu hałasu wynoszą na terenach przeznaczonych pod obiekty szkolnictwa, zdrowia i opieki społecznej oraz innych, związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży:
 - a) od dróg 55 dB w ciągu dnia i 45 dB w ciągu nocy,
 - b) od innych źródeł 45 dB w ciągu dnia i 40 dB w ciągu nocy.

16. W zasięgach potencjalnego oddziaływania tras komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 21. Zasięgi te wynoszą:

- 1) od ulic oznaczonych symbolem KUL- 30m od osi ulicy,
- 2) od ulic oznaczonych symbolem KUZ: Bruzdowej (odcinek między ul. Metryczną i Prętową), Zaściankowej -50m od osi ulicy,
- 3) od ulic oznaczonych symbolem KUG, Czerniakowskiej Bis i Na Zaporze - 90m od osi ulicy.

17. Ustala się zakaz instalowania reklam w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza się instalowanie plasz reklamowych jedynie na terenie posesji bądź na elewacjach budynków; powierzchnia ich nie może przekraczać 2,5m².

18. Docelowo dopuszcza się jedynie zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego. Do czasu zaopatrzenia terenu w wodę z WUC - Wodociągów Układu Centralnego lub innego miejskiego, nie oligoceńskiego ujęcia wody, dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych, z zastrzeżeniem, że realizacja inwestycji będzie uwarunkowana, na etapie ustalenia warunków zabudowy, uzyskaniem przez inwestora właściwych uzgodnień dotyczących zapewnienia dostawy wody.

19. Docelowo dopuszcza się jedynie odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji ogólnomiejskiej. Do czasu jej realizacji, dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na terenie opisanym w ust. 6 oraz obiektów usługowych, których dobowy pobór wody i ilość odprowadzanych ścieków nie przekracza 10m³/dobę, dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych - szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni ścieków.

20. Ustala się zaopatrzenie terenu w ciepło w oparciu o rozwiązania indywidualne z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu i innych nie konwencjonalnych źródeł energii. Obowiązuje zakaz stosowania w budynkach urządzeń do ogrzewania opalanych paliwami stałymi.

21. Realizacja obiektów infrastruktury potrzebnych dla obsługi realizowanych inwestycji, wymagających wydzielonej działki jak stacje trafo, przepompownie itp., nie wymaga zmiany planu.

22. W planach zagospodarowania terenów należy zapewnić możliwość realizacji selektywnej zbiórki odpadów.

23. Wszelka działalność realizacyjna w obszarze potencjalnego oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV tj. w odległości 19 m od jej osi, wymaga uzgodnienia z zarządcą linii.

Tereny zieleni publicznej - ZP

§ 8. 1. Ciąg zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Wilanówki i nad Stawem Zawadowskim oraz zieleni parkowo-wypoczynkową w Kępie Zawadowskiej oznaczono na rysunku planu symbolem ZP. Dla terenów tych obowiązują zasady zagospodarowania opisane w ustępach 2-3.

2. W rejonie pomiędzy Stawem Zawadowskim, a projektowaną ulicą Na Zaporze, wzdłuż rzeki Wilanówki, na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem ZP, winny być urządzone, jako tereny realizacji celu publicznego:

- 1) ogólnodostępny ciąg zieleni o minimalnej szerokości 12m z nasadzeniami drzew wzdłuż rzeki, tworzący krajobrazową barierę ochronną dla widoków z parku wilanowskiego w kierunku oczyszczalni ścieków Południe. Na teren ciągu składają się części działek nr 1, 3, 5, 10, 17, 19 z obrębu 1-06-11 i nr 2 z obrębu 1-06-13.
- 2) zespół zieleni parkowo-krajobrazowej stanowiący kontynuację parku Morysińskiego i wiążący ciąg nadrzeczny z terenami mieszkalnymi Zawad. Na teren składają się działka nr 3 i część działki nr 1 z obrębu 13.

3. Teren ZP w Kępie Zawadowskiej położony pomiędzy ul. Włóki i Bruzdową, (działka nr 5/1 w obrębie 1-06-64,) pełniący czasowo w swej wschodniej części funkcję zieleni izolacyjnej od składowiska popiołów, winien być zagospodarowany jako zieleń parkowa, urządzonej, z wykorzystaniem i ochroną istniejącego ukształtowania terenu i wysokiej zieleni. Wymagane jest zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej min. 90% terenu. W strefie kontrolowanej gazociągu, do której winien być zapewniony dostęp dla operatora sieci gazowej. Nie dopuszcza się wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy, urządzania składowisk i sadzenia drzew.

Tereny usług technicznych - UT

§ 9. 1. Tereny usług technicznych oznaczono na rys. planu symbolem UT. Dla terenów tych obowiązują zasady zagospodarowania zapisane w ustępach 2-15.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcje usługowe z zakresu rzemiosła usługowego i wytwórczego, handlu hurtowego, magazynów, administracji i biznesu, wystawiennictwa.

Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcje technicznej obsługi miasta oraz, z wyłączeniem terenów położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania składowiska popiołów EC Siekierki, utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz jej przekształcenia i uzupełnienia. Warunki architektoniczne i budowlane dla zabudowy mieszkaniowej określa się wg ustaleń obowiązujących dla terenów MU3.

Dopuszcza się, z wyłączeniem terenów położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania składowiska popiołów EC Siekierki, kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania w odniesieniu do już istniejących obiektów mieszkalnych oraz wydzielanie działek budowlanych dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolno stojącej. Warunki dla realizacji zabudowy i ogrodzeń, graniczne wielkości działek oraz wielkość powierzchni biologicznie czynnej określa się wg ustaleń obowiązujących dla terenów MU3 dla zabudowy wolno stojącej. Obowiązuje nakaz informowania w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o przeznaczeniu podstawowym terenu.

3. Powierzchnia biologicznie czynna działek usługowo technicznych i produkcyjnych, także z zabudową mieszkalną towarzyszącą, nie może być mniejsza niż 30% ich powierzchni.

4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych wynosi 12m., a na terenach przyległych do trasy Południowej Obwodnicy Warszawy 1 KA - 18m.

5. Projekty budowlane budynków (posadowienie, podpiwniczenie, konstrukcję nośną) należy opracowywać z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego. Ustala się, że względu na zróżnicowane warunki geologiczne obszaru projektowanie budynków winno być poprzedzone wykonaniem odpowiednich badań gruntowo - wodnych.

6. Na obszarach zlokalizowanych pomiędzy ulicą Glebową, ulicą Sytą, trasą Na Zaporze oraz linią elektroenergetyczną 400kV wraz z zasięgiem jej potencjalnego oddziaływania, przeznaczonych pod realizację usług technicznych, wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej (żywoploty i szpalery drzew).

7. Wymagane jest zapewnienie na własnej działce odpowiedniej powierzchni postojowej i manewrowej w zależności od technologii i prowadzonej działalności oraz postojowej dla samochodów osobowych, z uwzględnieniem odpowiedniego wskaźnika miejsc postojowych.

8. Ustala się, że nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od ustalonych linii rozgraniczających ulic KUG wynoszą 10 m, od ulic KUZ, KUL i KUD - 5m.

9. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia należy lokalizować w projektowanych liniach rozgraniczających ulicy; dopuszcza się wycofanie bramy w głąb działki o 1m. Wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m, cokół pełny nie może być wyższy niż 60cm.
- 2) minimum 50% ogrodzenia musi być ażurowe. Ogrodzenie powinno być zharmonizowane z budynkiem i otoczeniem; nie dopuszcza się stosowania elementów niebezpiecznych typu drut kolczasty, szkło, ostre wykończenia itp.

10. Ustala się zakaz instalowania reklam w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się instalowanie plansz reklamowych jedynie na terenie posesji bądź na elewacjach budynków, przy czym powierzchnia ich nie może przekraczać 2,5 m².

11. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów służby zdrowia i oświaty oraz innych chronionych,
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu wynoszą:
 - od dróg 60 dB w ciągu dnia i 50 dB w ciągu nocy,
 - od innych źródeł 50 dB w ciągu dnia i 40 dB w ciągu nocy.

12. W zasięgach potencjalnego oddziaływania tras komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ; zasięgi te wynoszą:

- 1) od ulic oznaczonych symbolem KUL- 30 m od osi ulicy,
- 2) od ulic oznaczonych symbolem KUZ: Bruzdowej (odcinek między ul. Metryczną i Prętową), Metrycznej, Sytej (odcinek pomiędzy Vogla i Metryczną) - 50m od osi ulicy,

- 3) od ulic oznaczonych symbolem KUG, Czerniakowskiej Bis i Na Zaporze - 90m od osi ulicy,
- 4) od trasy P.O.W. oznaczonej symbolem 1 KA i jej węzła z ul. Czerniakowską Bis - 165m od osi trasy i osi dojazdów do węzła.

13. Docelowo dopuszcza się jedynie zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego. Do czasu zaopatrzenia terenu w wodę z WUC - Wodociągów Układu Centralnego lub innego miejskiego, nie oligoceńskiego ujęcia wody, dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych, z zastrzeżeniem, że realizacja inwestycji będzie uwarunkowana, na etapie ustalenia warunków zabudowy, uzyskaniem przez inwestora właściwych uzgodnień dotyczących zapewnienia dostawy wody.

14. Docelowo dopuszcza się jedynie odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji ogólnomiejskiej. Do czasu jej realizacji, dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz obiektów których dobowy pobór wody i ilość odprowadzanych ścieków nie przekracza 10m³ na dobę, dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych - zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni ścieków.

15. Ścieki opadowe z terenów usługowo technicznych, po wstępnym oczyszczeniu na terenie działki własnej przez system podczyszczający uzgodniony z organami ochrony środowiska, winny być odprowadzane do gruntu. W przypadku niemożności uzyskania odpowiednich standardów winny być gromadzone w zbiorniku usytuowanym na terenie własnym i wywożone do punktu wskazanego przez odpowiednie organy. Wody opadowe z dachów obiektów usługowych winny być odprowadzane do gruntu poprzez system retencji zlokalizowany na działce własnej.

Teren stacji wodociągowej - GW

§ 10. Teren istniejącej stacji wodociągowej oznaczony jest na rysunku planu symbolem GW. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów stacji.

Tereny energetyki - E

§ 11. 1. Teren projektowanej linii elektroenergetycznej 400kV / Julianów - Piaseczno i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia PN 2,5 MPa ze stacją redukcyjną I-go stopnia, wraz z obszarem objętym potencjalnym oddziaływaniem linii 400kV oznaczony jest na rysunku planu symbolem E. Dla terenu obowiązują ustalenia opisane w ustępach 2-6.

2. Na oznaczonym terenie, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z oddziaływania linii 400kV i strefy kontrolowanej projektowanego gazociągu wynoszącej po 8m od osi gazociągu, dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gruntów lub ich zagospodarowanie zielenią izolacyjną.

3. Wszelka działalność realizacyjna w odległości 43m od osi linii napowietrznych 400kV wymaga uzgodnienia z zarządcą tych linii.

4. Wszelka działalność realizacyjna w odległości 8m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia wymaga uzgodnienia z operatorem sieci gazowej.

5. W okresie przejściowym, do czasu realizacji linii 400kV i gazociągu dopuszcza się czasowe urządzenie terenów i wykorzystywanie ich na cele sportowo-rekreacyjne. Nie dopuszcza się realizacji żadnej zabudowy.

6. W przypadku odstąpienia od lokalizacji linii 400kV tereny E winny uzyskać przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe i usługi, stosownie do chwały nr 645 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 29 stycznia 2002r., z zastrzeżeniem zabezpieczenia trasy projektowanego gazociągu.

Tereny sportu i rekreacji - GK/C, GK/Z, ZI

§ 12. 1. Tereny sportu i rekreacji z dopuszczeniem ich czasowego wykorzystania jako składowiska odpadów paleniskowych EC Siekierki oznaczone są na rysunku planu symbolami: tereny składowiska w eksploatacji - GK/C, tereny składowiska w rekultywacji - GK/Z, tereny zieleni izolacyjnej składowiska - ZI. Dla terenów obowiązują zasady zagospodarowania zapisane w ustępach 2-6.

2. Tereny GK/C, GK/Z i częściowo ZI są położone są w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obowiązują tu zakazy, nakazy i ograniczenia wg rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego wymienionego w § 2 ust. 1 pkt 2). Dopuszcza się możliwość przeznaczenia pod okresowe składowanie odpadów paleniskowych wybranego terenu położonego w obszarze GK/Z, zawartym pomiędzy północną granicą terenu GK/C, boczną EC i drogą wzdłuż Wisły. Rozpoczęcie składowania na wymienionym, zreaktywowanym terenie będzie możliwe wyłącznie po przedstawieniu pozytywnej oceny oddziaływania na środowisko wykonanej w trybie określonym w Prawie Ochrony Środowiska dla nowych przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Zasięg ograniczonego użytkowania wokół składowiska odpadów paleniskowych zgodny z postanowieniem MWIS nr SZN/7000/136/00 z dnia 1 marca 2000r. jest oznaczony na rysunku planu.

4. Linie rozgraniczające tereny ZI - zieleni izolacyjnej od składowiska popiołów pomiędzy ulicą 35 KUL i ulicą Włóki przebiegają w odległości 50m od linii rozgraniczającej ul. Włóki, a na pozostałych odcinkach po granicy obszaru ograniczonego użytkowania składowiska. Na terenach zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI winny być uzupełnione zadrzewienia. Do czasu likwidacji składowiska nie może być wznoszona żadna zabudowa ani zmieniane przeznaczenie terenu.

5. Realizację programu sportowego i rekreacyjnego dopuszcza się po zakończeniu eksploatacji i odpowiedniej dla przewidzianej funkcji rekultywacji terenu składowiska. Podstawą realizacji powinno być opracowanie branżowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego terenu GK/Z i GK/C wraz z terenem strefy izolacyjnej ZI. Wymagane jest zachowanie minimum 70% terenu jako zieleni biologicznie czynnej.

6. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, do której winien być zapewniony dostęp dla operatora sieci gazowej, nie dopuszcza się wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy, urządzania składowisk ani sadzenia drzew. Warunki te winny być uwzględnione przy projektowaniu zagospodarowania na terenie.

Tereny zieleni naturalnej - ZZ

§ 13. 1. Tereny zieleni naturalnej oznaczone są na rysunku planu symbolem "ZZ". Dla terenów tych obowiązują zasady zagospodarowania zapisane w ustępach 2-6.

2. Zakazuje się naruszenia cennego istniejącego drzewostanu i układu hydrograficznego.

3. Adaptuje się istniejący w terenie ZZ przy ul. Sytej, nieczynny cmentarz ewangelicki, bez prawa pochówku, jako lapidarium.

4. Na działce nr 7 obrębu 1-06-8 dopuszcza się zachowanie dotychczasowego rekreacyjnego wykorzystania działki i modernizację istniejącej zabudowy z warunkiem zachowania istniejącej zieleni i ukształtowania terenu.

5. Na działkach nr 8/1,2,3 obrębu 1-06-48 mogą zostać zrealizowane maksimum dwa budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące jednolokalowe o wysokości do 8m (do 2 kondygnacji), z dachem spadzistym o kącie nachylenia min. 40°, bez podpiwniczenia, z warunkiem pozostawieniem min 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej i zachowania istniejącej zieleni i ukształtowania terenu. Nie dopuszcza się realizowania na działce odrębnych garaży ani budynków gospodarczych. Pozostałe warunki zabudowy powinny odpowiadać wymogom określonym dla terenu MU3, warunki realizacji ogrodzeń - wymogom określonym dla terenu MU4.

6. Na części działki nr 6 obrębu 1-06-48 położonej po wschodniej stronie projektowanego przedłużenia ulicy Sytej 17 KUL dopuszcza się, po wydzieleniu tej ulicy, zabudowę mieszkalną jednorodziną wolno stojącą jedno lub dwu lokalową o wysokości do 8m (do 2 kondygnacji), z dachem spadzistym o kącie nachylenia min. 40° bez podpiwniczenia, z warunkiem pozostawienia tej działki jako niepodzielnej. Wymagane jest zachowanie istniejącej zieleni i ukształtowania terenu oraz pozostawienie min 70% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej. Nie dopuszcza się realizowania na działce odrębnych garaży ani budynków gospodarczych. Pozostałe warunki zabudowy powinny odpowiadać wymogom określonym dla terenów MU3, warunki dla realizacji ogrodzeń - wymogom określonym dla terenów MU4.

Tereny o kwalifikacji zieleni leśnej - Ls

§ 14. Tereny posiadające klasyfikację terenów leśnych, oznaczone są na rysunku planu symbolem "Ls". Tereny te podlegają ochronie według przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Tereny rolne - RP

§ 15. 1. Tereny rolne oznaczone są na rysunku planu symbolem RP. Na terenach tych z zastrzeżeniem ust. 3 obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej.

2. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, wynoszącej po 8m od jego osi nie dopuszcza się wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy, urządzania składowisk ani sadzenia drzew, co powinno być uwzględnione przy rolniczym wykorzystaniu gruntu lub budowie siedliska rolniczego. Do strefy winien być zapewniony dostęp dla operatora sieci.

3. Na działkach nr ew. 20/1 i 28 obrębu 1-06-65 może być realizowana zabudowa siedliskowa, która winna być usytuowana w zachodniej części terenu RP, z uwzględnieniem strefy kontrolowanej projektowanego gazociągu.

Tereny rolne upraw doświadczalnych RD

§ 16. 1. Tereny rolne i upraw doświadczalnych oznaczone są na rysunku planu, symbolem RD. Dla terenów tych obowiązują następujące ustalenia.

2. Na terenach określonych w ustępie 1 dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania. Zakazuje się podziału i zabudowy terenu.

3. Realizacja obiektów infrastruktury takich jak przepompownie ścieków, stacje trafo i zbiorniki retencyjne nie wymaga zmiany planu.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów komunikacyjnych

§ 17. 1. Plan wyznacza pasy terenu dla Południowej Obwodnicy Warszawy oraz następujących ulic układu podstawowego określając ich szerokości w liniach rozgraniczających;

- 1) Trasa P.O. W, oznaczona symbolem 1KA - 85,0m,
- 2) ulica Czerniakowska-Bis, oznaczona symbolem 2 KUG - 35,0 - 45,0m,
- 3) ulica Zawodzie - Na Zaporze, znaczone symbolem 3KUG - 35,0 - 45,0m,
- 4) ulica Zaściankowa, oznaczona symbolem 4KUz - 20,0m,
- 5) ulica Syta (odcinek ul. 4KUz - ul 6KUz) oznaczona symbolem 5KUz - min. 20m,
- 6) ulica Metryczna, oznaczona symbolem 6KUz - 20,0m,
- 7) ulica Bruzdowa (odcinek ul. 6KUz - 8KUz), oznaczona symbolem 7 KUz - 20m z poszerzeniem na pętlę autobusową w rejonie ul. 36 KUD,
- 8) ul. Prętowa, ozn. symbolem 8 KUz - 20,0 m.

2. Plan ustala rezerwę terenu na węzeł Południowej Obwodnicy Warszawy z ulicą Czerniakowską-Bis.

3. Dla ulic układu podstawowego tj. ulic głównych (KUG) i zbiorczych (KUZ) ustala się skrzyżowania wyłącznie wyznaczone na rysunku planu.

4. Ostateczne linie rozgraniczające ulic KA, KUG, KUZ, - będą określone w projekcie drogowym.

§ 18. 1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych i dojazdowych określony na rysunku planu.

2. Plan ustala następujące szerokości ulic lokalnych w liniach rozgraniczających:

- 1) ul. Syta (odc.ul. 3 KUG - ul. 4 KUZ) ozn. symbolem 9 KUL - min. 15,0m. (przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku od 12 KUL do 4 KUZ ustalona w MPZP "Zawady-Zaściankowa"),
- 2) ul. Projektowana (odc. ul. 9 KUL - ul. 10 KUL) ozn. symbolem 21 KUL - 15m,
- 3) ulica Bruzdowa (odc. ul. 11 KUL - ul. 14 KUL) - ozn. symbolem 10 KUL - 15,0 - 18,0m (przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku 12 KUL do 4 KUZ ustalona w MPZP "Zawady-Zaściankowa"),
- 4) ulica Projektowana - ozn. symbolem 11 KUL - 15,0m (przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku 12 KUL do 4 KUZ ustalona w MPZP Zaściankowa Wschód),
- 5) ulica Jara - ozn. symbolem 12 KUL - 15,0m. (przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku 9 KUL do 10 KUL ustalona w MPZP "Zawady-Zaściankowa"),
- 6) ulica Projektowana - ozn. symbolem 13 KUL - 15,0m,
- 7) ulica Projektowana - ozn. symbolem 14 KUL - 15,0m,
- 8) ulica Włóki - ozn. symbolem 15 KUL (odc. ul.16 KUL - ul. 19 KUL - 12,0m,
- 9) ulica Projektowana - ozn. symbolem 16 KUL - 12,0m,
- 10) ulica Syta (odc. ul. 6 KUZ - ul. 8 KUZ) - ozn. symbolem 17 KUL - 12,0m,
- 11) ulica Grabalówki - ozn. symbolem 18 KUL - 12,0m,
- 12) ulica Sagi - ozn. symbolem 20 KUL - 12,0m,
- 13) ulica Prętowa (odc. ul.7 KUZ - ul.15 KUL) - ozn. symbolem 19 KUL - 12,0m.

3. Ustala się szerokości ulic dojazdowych określanych na rysunkach zmiany planu w skali 1:1.000 jak następuje:

- 1) ulice dojazdowe oznaczone symbolami 22 KUD - 43 KUD - 10,0 -12,0m,
- 2) przebiegi i linie rozgraniczające ulic 26 KUD - 29 KUD ustalone są w MPZP osiedli "Zawady- Zaściankowa" i "Zaściankowa Wschód".

4. Ostateczne linie rozgraniczające ulic KUL, KUD - będą określone po szczegółowym opracowaniu przekroju ulicy w skali 1:500 lub 1:1.000.

5. Ustala się konieczność szczegółowego ustalenia, na aktualnych mapach w skali 1:1.000 lub 1:500, z wniesioną na mapę inwentaryzacją i waloryzacją zieleni, przebiegów i linii rozgraniczających następujących, projektowanych ulic KUL i KUD:

- a) ulicy 17 KUL na odcinku od skrzyżowania z ul. 30 KUD do ulicy Prętowej 8 KUZ, z uwzględnieniem wygięcia ulicy Sytej na zachód w kierunku
- b) ulicy 36 KUD na odcinku od skrzyżowania z ul. 34 KUL do ulicy Bruzdowej 7 KUZ i pętli autobusowej
- c) ulicy 37 KUD na odcinku od ulicy Sytej 17 KUL do ulicy Bruzdowej 7 KUZ.

§ 19. 1. Ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej. 1 miejsce na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania.
- 2) dla biur i urzędów - 25 - 45 stanowisk/1.000m² powierzchni użytkowej.
- 3) dla handlu i usług - 30 - 40 stanowisk/1.000m² powierzchni użytkowej

2. Ustala się, że inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji potrzeb parkingowych na terenach własnych.

3. Dopuszcza się w ulicach lokalnych i dojazdowych realizację zatok parkingowych, jeżeli szerokość ulic wynosi co najmniej 15,0m lub realizację zatok parkingowych równoległych, jeżeli szerokość ulic wynosi co najmniej 12,0m.

§ 20. 1. Ustala się dla ulic głównych i zbiorczych, w liniach rozgraniczających, pas przeznaczony na ścieżkę rowerową.

2. Ustala się realizację ścieżki rowerowej na wale wiślanym, wzdłuż ulicy Wał Zawadowski oraz w ulicy Włóki.

Zasięgi potencjalnego oddziaływania tras komunikacyjnych

§ 21. 1. Przewidywane zasięgi potencjalnego oddziaływania tras komunikacyjnych i ulic wynosić będą:

- 1) dla trasy P.O.W. 1KA - po 165 m od osi trasy w każdą stronę
- 2) dla ulic Czerniakowska - Bis i Na Zaporze - po 90m od osi ulicy w każdą stronę
- 3) dla ulic Vogla, Zaściankowej, Metrycznej, Bruzdowej (na odcinku od ulicy Metrycznej do ulicy Prętowej) i Prętowej - po 50m od osi ulicy w każdą stronę
- 4) dla ulic oznaczonych symbolami KUL - po 30m od osi ulicy w każdą stronę

2. W zasięgu potencjalnego oddziaływania tras komunikacyjnych i ulic obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów służby zdrowia i oświaty
- 2) nakaz informowania w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o zagrożeniach występujących w zasięgach potencjalnego oddziaływania tras komunikacyjnych i ulic oraz o odnośnych obowiązujących przepisach ochrony środowiska
- 3) nakaz stosowania w realizowanych obiektach zabezpieczeń przeciwhałasowych w budynkach przewidzianych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

Zaopatrzenie w wodę

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala co następuje:

1. W pierwszym okresie źródłem zaopatrzenia w wodę do celów bytowych będzie istniejąca stacja wodociągowa przy ul. Vogla, a w wodę do celów gospodarczych - lokalne studnie indywidualne. Docelowo podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie system WUC - Wodociąg Układu Centralnego.
2. Zaopatrzenie w wodę będzie zapewnione poprzez istniejącą przebudowywaną i rozbudowywaną sieć wodociagową.
3. Dopuszcza się, że do czasu doprowadzenia wody z systemu ogólnomiejskiego, obszar objęty planem będzie mógł być także, zaopatrywany z lokalnych źródeł po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień.
4. Wodę pochodzącą z ujęcia wód oligoceńskich dopuszcza się wyłącznie do celów spożywczych.

Odprowadzenie ścieków i wód opadowych

§ 23. W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala co następuje:

1. Teren będzie objęty układem kanalizacji miejskiej systemu rozdzielczego ograniczonego do sieci ściekowej, wybudowanym w oparciu o główny kolektor którego trasa będzie przebiegała ulicami: Sytą, Glebową, Bruzdową i Prętową do ul. Rosochatej. Przepompownie ścieków będą usytuowane:

- 1) po południowej stronie trasy Na Zaporze - na działce nr ew. 1 z obr. 1-06-11;
- 2) w południowo wschodnim narożniku ulicy Sytej i Jarej - na działce nr 2/3 w obr. 1-06-18 - poza terenem objętym niniejszą zmianą planu ;
- 3) po wschodniej stronie ul. Bruzdowej - na działce nr 9/2 w obr. 1-06-51;
- 4) po północnej stronie ulicy Prętowej - na działkach nr 14/6, 14/3 w obr.1-06-73. Usytuowanie przepompowni ścieków oznaczono na rysunku planu. Ewentualna zmiana lokalizacji przepompowni nie wymaga zmiany planu.

2. Odbiornikiem ścieków komunalnych, bytowo-gospodarczych i przemysłowych będzie oczyszczalnia ścieków "Południe".

3. Do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się, dla zabudowy mieszkaniowej (z wyłączeniem nowo realizowanej zabudowy na terenach MU2) stosowanie rozwiązań lokalnych tj. odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do bezodpływowych zbiorników z hermetycznym systemem opróżniania przez zastosowanie szybkozłazcze i wywożenie ścieków przez zorganizowany tabor asenizacyjny do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni ścieków. Zbiorniki szczelne można stosować dla obiektów o ilości ścieków nie przekraczających 10 m³/doba

4. Ścieki przemysłowe z zabudowy i usługowo-technicznej, po podczyszczeniu na terenie własnej działki budowlanej inwestora poprzez system podczyszczający, uzgodniony z organami ochrony środowiska będą gromadzone w zbiornikach szczelnych i odprowadzane do kanalizacji lub wywożone do punktu zlewnego.

5. Wody opadowe z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych będą odprowadzane w całości do gruntu za pomocą infiltracji powierzchniowej (trawniki, muldy trawiaste, rowki infiltracyjne).

6. Wody opadowe z tras komunikacyjnych i towarzyszących parkingów będą odprowadzane do rowów trawiastych otwartych lub krytych rowów rozsączających, z których częściowo przesiąkną do gruntu, częściowo odpłyną do stawów retencyjnych, skąd podczyszczone odpłyną do przyjętego odbiornika (cieku powierzchniowego).

7. Wody opadowe z działek usług technicznych, przemysłu itp. po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnej działki będą odprowadzane do rowów odwadniających trasy komunikacyjne lub do gruntu. Sposób oczyszczania winien być uzależniony od rodzaju zanieczyszczenia związanego z rodzajem produkcji.

Elektroenergetyka

§ 24. W zakresie elektroenergetyki plan ustala co następuje:

1. Zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania będzie realizowane z istniejącej sieci po jej rozbudowie i przebudowie.

2. Rozbudowa systemu stacji transformatorowych odbywać się będzie poprzez budowę nowych stacji na terenach działek nowych inwestycji. Dopuszcza się sytuowanie w/w stacji bez konieczności zmiany planu.

3. Na rysunku planu uwidoczniono:

- 1) przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV j wraz z zasięgiem jej potencjalnego oddziaływania
- 2) przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej 400kV.

4. Wszelka działalność realizacyjna w zasięgu potencjalnego oddziaływania powyższych linii elektroenergetycznych wynoszącym 19 m od osi linii 110kV i 43 m od osi linii 400kV wymaga uzgodnienia z zarządcą linii.

Zaopatrzenie w gaz

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala co następuje:

1. Źródłem zaopatrzenia w gaz będzie gazociąg wysokiego ciśnienia PN 2,5 MPa przeprowadzony przez teren Zawad i Kępy Zawadowskiej i projektowana stacja redukcyjno pomiarowa I^o, usytuowana w rejonie skrzyżowania ul. Zaściankowej z ul. Czerniakowską Bis. Wokół gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokalizacji budynków i sadzenia drzew. Strefa kontrolowana gazociągu wynosić będzie 8m od jego osi. Wszelka działalność realizacyjna w strefie kontrolowanej wymaga uzgodnienia z operatorem sieci gazowej.

2. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez istniejącą, przebudowywaną i rozbudowywaną sieć gazociągów średniego ciśnienia na warunkach które określi operator sieci.
3. Układ gazowniczy zapewni przygotowanie posiłków, ciepłej wody i ogrzewanie budynków.
4. Zabezpiecza się trasy w ulicach pod nową gazyfikację.
5. Linia parkanów winna przebiegać w odległości min 0,5m od gazociągu.
6. W linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 26. Plan ustala, że zaopatrzenie w ciepło należy przyjąć w oparciu o takie czynniki grzewcze jak: elektryczność, gaz, lekki olej opałowy, niekonwencjonalne źródła energii. Obowiązuje zakaz stosowania w budynkach urządzeń do ogrzewania opalanych paliwami stałymi.

Telekomunikacja

§ 27. W zakresie telekomunikacji plan ustala obsługę na dotychczasowych zasadach, tzn. z centrali poza granicami opracowania, bez konieczności rezerwowania nowych terenów. Sieć kablowa ułożona jest i będzie wzdłuż ulic. Obiekty telekomunikacji jak maszty telefonii komórkowej itp. mogą być, z zachowaniem odpowiednich przepisów, lokalizowane w terenach UT.

Usuwanie odpadów

§ 28. W zakresie usuwania odpadów stałych plan ustala co następuje:

1. Ustala się zasadę wywozu odpadów stałych sposobem zorganizowanym na wyznaczone tereny, położone poza terenem opracowania.
2. Usuwanie odpadów stałych będzie realizowane poprzez gromadzenie odpadów w pojemnikach na terenach działek i ich wywóz przez służby asenizacyjne. Na każdej posesji winna być zapewniona możliwość ustawienia pojemników do selektywnej zbiórki odpadów.
3. Należy przyjąć zasadę gromadzenia odpadów niebezpiecznych wysegregowanych z komunalnych oraz zasadę zorganizowanego usuwania odpadów stałych, innych i niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 29. 1. Dla terenu objętego planem ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 25%. Powyższa opłata będzie ulegała zmniejszeniu proporcjonalnie do wielkości terenu przekazanego nieodpłatnie gminie na cele publiczne na obszarze objętym planem.

2. Przepis ust. 1 nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami MU1, MU2 i ZZ w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej zatwierdzonym uchwałą nr 44 z dnia 13 grudnia 1994 roku.

§ 30. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia dotychczasowe.

§ 31. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej (uchwała nr 44 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 13 grudnia 1994r).

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

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Mapa

(grafika pominięta)