

## **02.289.7602**

### **UCHWAŁA Nr 884 RADY GMINY WARSZAWA-WILANÓW**

z dnia 12 września 2002 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Rosy i Ruczaj w gminie Warszawa-Wilanów dla działek nr 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/8, 5/9, 10, 18, 19, 20, 21, 22 w obrębie 1-06-62 oraz nr 55 w obrębie 1-06-58.**

(Warszawa, dnia 8 listopada 2002 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 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), w wykonaniu uchwały nr 253 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 3 czerwca 1997r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Rosy i Ruczaj zmienionej uchwałami: nr 318 z dnia 3 lutego 1998r. i nr 233 z dnia 24 lutego 2000r., Rada Gminy Warszawa-Wilanów, na wniosek Zarządu Gminy uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1**

##### **Zakres regulacji**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Rosy i Ruczaj, zwany dalej planem i ustala się przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Obszar planu ograniczony jest:

- od zachodu - wschodnią linią rozgraniczającą ul. Ruczaj,
- od wschodu - wschodnią linią rozgraniczającą ul. Rosy,
- od północy - południową granicą działki nr 9 w obrębie 1-06-59 oraz 1 i 17 w obrębie 1-06-62,
- od południa - granicami działek w obrębie 1-06-62: północną granicą działki nr 11, zachodnią i północną granicą działki nr 5/7 oraz północną i wschodnią granicą działki nr 5/6.

**§ 3.** 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (jeden lokal w budynku) wolno stojącej wraz z towarzyszącymi usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 3) tereny komunikacji ulicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz 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 i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

**§ 4.** 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi,
- e) klasyfikacja funkcjonalna ulic oznaczona symbolami literowymi,
- f) drzewa o najwyższych walorach do zachowania i ochrony,
- g) lokalizacja stacji trafo,
- h) nakaz zlikwidowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatywny:

- a) postulowane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- b) postulowane nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) adaptowane linie podziałów parcelacyjnych,
- d) linie wtórnej parcelacji (przykładowe rozwiązanie, przy realizacji planu dopuszcza się inne podziały),
- e) orientacyjna lokalizacja projektowanych budynków mieszkalnych.

**§ 5.** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi (w tym komunikacji), o których mowa w poszczególnych paragrafach

uchwały w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: struktury funkcjonalno - przestrzennej, układu ulicznego, zasad obsługi inżynierskiej, ograniczeń zagospodarowania oraz ochrony dóbr kultury i ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Warszawa-Wilanów dotyczącą zagospodarowania rejonu ulic Rosy i Ruczaj, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1.000, 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,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne (jeden lokal w budynku) o wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu budynku do 10m,
- 9) usługach - należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, ale nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych; usługi przewiduje się jako nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, położoną na gruncie rodzimym, nie zabudowaną, nie utwardzoną i zagospodarowaną roślinnością lub część powierzchni otwartego zbiornika wody ponad dnem, na którym możliwe jest utrzymanie roślinności wodnej w warunkach zbliżonych do naturalnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

#### **I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna**

**§ 7.** W zakresie struktury funkcjonalnej na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną (jeden lokal w budynku) wolno stojącą jako funkcję podstawową,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych,
- 3) lokalizację terenu zieleni publicznej będący elementem układu terenów zielonych wzdłuż rowu Latoszki.

**§ 8.** W zakresie struktury przestrzennej na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 900m<sup>2</sup> z wymogiem zachowania 65% powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) dla działek istniejących (wcześniej wydzielonych) minimalną ich wielkość pozwalającą na zabudowę - 800m<sup>2</sup>, z wymogiem zachowania 65% powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) na działce o funkcji mieszkaniowej w budynku mieszkalnym dopuszcza się lokalizację funkcji gospodarczej lub usługowej; powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 20% łącznej powierzchni użytkowej,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie na działce budynków o funkcji pomocniczej bądź usługowej o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- 5) nieprzekraczalną wysokość zabudowy na 10m liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- 6) ogrodzenia projektowane muszą spełniać następujące warunki:
  - a) całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić max.. 0,6m,
  - b) ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić:
    - od strony ulicy Ruczaj - minimum 50% powierzchni ogrodzenia,
    - od strony ulicy Rosy (należącej do strefy O-59) - minimum 50% powierzchni ogrodzenia z postulatami 80% powierzchni,
  - c) nie dopuszcza się stosowania ostrych bądź niebezpiecznych zwieńczeń ogrodzeń.
- 7) w zakresie reklam:
  - a) zakaz instalowania reklam w liniach rozgraniczających ulic,
  - b) dopuszcza się instalowanie tabliczek informacyjnych o powierzchni do 0,50m<sup>2</sup> na terenie posesji lub elewacjach budynku.

#### **II. Ochrona dóbr kultury**

**§ 9.** W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, architektury i urbanistyki ustala się:

- 1) utrzymanie naturalnych przyrodniczych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejących wartościowych grup zadrzewień jak i pojedynczych wartościowych drzew oraz systemu cieków wodnych oraz ochronę walorów krajobrazu kulturowego, poprzez ekstensywne zagospodarowanie,
- 2) ograniczenie wysokości zabudowy do max. 10m,

- 3) zakaz stosowania prowizorycznej zabudowy: szklarnie, namioty foliowe itp.

### III. Układ komunikacyjny

**§ 10.** 1. Ustala się układ uliczny dla rejonu ulic Rosy i Ruczaj składający się z:

- a) sieci ulic lokalnych i dojazdowych,
- b) układu dojazdów wewnętrznych do działek inwestycyjnych,
- c) skrzyżowań wyznaczonych na rysunku planu.

2. Do prowadzenia komunikacji publicznej przeznacza się ul. Ruczaj.

**§ 11.** 1. Wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą dla ul. Ruczaj KUL - ulicy lokalnej (o szerokości w liniach rozgraniczających 12m) oraz południową linię rozgraniczającą dojazdu wewnętrznego KD - dojazdu (o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6m, postulowane 8m) wzdłuż północnej granicy planu.

2. Ustala się przebiegi ulic dojazdowych oraz dojazdów dla rejonu ulic Rosy i Ruczaj wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- a) modernizowana ulica Rosy KUD - ulica dojazdowa - o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
- b) projektowany dojazd wewnętrzny KD (prostokątny w stosunku do ulic Rosy i Ruczaj, stanowiący drogę prywatną służącą jedynie do obsługi działek 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7 oraz działek wydzielanych z działki 5/9) - dojazd - o szerokości w liniach rozgraniczających 6 i 8m,
- c) projektowane dojazdy wewnętrzne KD (od strony północnej) - dojazdy - o min. szerokości 6m.

3. Ustala się, że tylko ul. Ruczaj będzie elementem sieci dróg publicznych. Ulice muszą być kształtowane w taki sposób, aby nie naruszyć istniejącego drzewostanu należącego do cennego zbiorowiska fitocenotycznego.

4. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji muszą zapewnić na terenie własnej posesji, z zastosowaniem minimalnego wskaźnika parkingowego 2 miejsca postojowe na budynek jednorodzinny (jeden lokal w budynku) oraz dla usług - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Zakazuje się parkowania samochodów w przestrzeni ulic lokalnych.

5. Ulicę Rosy ustala się jednocześnie jako ciąg rowerowy. W ulicy Ruczaj prowadzenie ciągu rowerowego dopuszcza się.

### IV. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

**§ 12.** W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

- 1) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej budowę wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (jeden kanał sanitarny pod jezdniami),
- 2) dopuszczalność przebudowy (przełożenia) sieci rozbiorczych gazowych, elektroenergetycznych i telefonicznych (drugorzędnych) przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych bez konieczności zmiany niniejszego planu.

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z wodociągów komunalnych,
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego "Zawady" na cele konsumpcyjne, na pozostałe cele należy stosować indywidualne płytkie ujęcia wody,
- 3) zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

**§ 14.** W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) skanalizowanie obszaru rozdzielczym ograniczonym systemem kanalizacji,
- 2) odbiornikiem ścieków sanitarnych będzie układ projektowanej kanalizacji dla pasma Rosy - Ruczaj zakończony oczyszczalnią "Południe",
- 3) do czasu realizacji ogólnomiejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się czasowe stosowanie rozwiązań indywidualnych, w oparciu o bezodpływowe zbiorniki z hermetycznym systemem opróżniania przez zastosowanie szybkozłączka, dla pojedynczych obiektów,
- 4) zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
- 5) ścieki deszczowe z dróg, placów, parkingów i innych terenów zanieczyszczonych należy podczyszczać przed wprowadzeniem do kanalizacji, celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym,
- 6) zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód drenażowych.

**§ 15.** W zakresie systemu ciepłowniczego ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu z projektowanej magistrali Południowa Bis 2 Dn 1000/900 biegnącej z EC Siekierki następującymi ulicami: ul. Augustówki, ul. Wiertniczą, ul. Przyczółkową i projektowaną ul. Płaskowicką Bis,
- 2) do czasu realizacji ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej dopuszcza się pokrycie potrzeb cieplnych rejonu ulic Rosy i Ruczaj w oparciu o kotłownie lub piece indywidualne wykorzystujące elektryczność, olej opałowy lekki, inne paliwa niestale oraz odnawialne źródła energii,
- 3) wszelkie uciążliwości powinny zamknąć się w granicach lokalizacji własnej.

**§ 16.** W zakresie systemu gazyfikacji przewodowej ustala się:

- 1) zasadę gazyfikacji osiedla gazem średnioprężnym,
- 2) rezerwę dla tras sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

- 3) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze z gazociągu średniego ciśnienia d100mm w ul. Rosy,
- 4) możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
- 5) linia parkanów winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągów,
- 6) w linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną od zewnątrz od strony ulicy,
- 7) warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe określone w rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z 14 listopada 1995 opublikowane w Dz.U. Nr 139/95.

**§ 17.** W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) podstawowym źródłem energii będzie istniejąca stacja 110/15kV przy EC "Siekierki" z rozdzielnią 15kV,
- 2) lokalizację stacji trafo 15/0,4kV obsługującej teren objęty planem,
- 3) modernizację i rozbudowę urządzeń SN i nn w otoczeniu obszaru objętego planem,
- 4) rezerwę 0,5 - 1,0m dla nowych tras sieci elektroenergetycznych SN i nn w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
- 5) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy.

**§ 18.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci magistralnej zasilanej z centrali automatycznej CA "Sadyba",
- 2) dopuszcza się świadczenie usług telefonii przewodowej przez alternatywnych operatorów
- 3) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne.

**§ 19.** 1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.

2. W zakresie usuwania odpadów ustala się zaopatrzenie każdej posesji w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów.

3. Przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu odpadów stałych na 1/tydzień z zabezpieczeniem możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki.

## **V. Ograniczenia i wymogi zagospodarowania**

**§ 20.** 1. Z uwagi na płytkie występowanie zwierciadła wody gruntowej realizację zabudowy należy poprzedzić badaniami geologiczno-inżynierskimi.

2. Z uwagi na ochronę stosunków wodnych i wartościowej zieleni w rejonie rzeki Wilanówki i rowu Latoszki, nakazuje się realizację budynków nie podpiwniczonych.

**§ 21.** Na terenach publicznych ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenu.

**§ 22.** 1. W odniesieniu do obiektów istniejących wykraczających na rysunku planu poza nieprzekraczalną linię zabudowy, wprowadza się zakaz ich rozbudowy, nadbudowy itp. działań utrwalających dotychczasowe zainwestowanie.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych.

## **VI. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego**

**§ 23.** W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) nakaz zachowania min. 65% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce inwestycyjnej,
- 2) obowiązek zachowania i ochrony wskazanych istniejących wartościowych zadrzewień,
- 3) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień i szpalerów przyulicznych drzew, jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas,
- 4) utrzymanie istniejącego charakteru doliny rowu Latoszki poprzez zakaz przekształcania naturalnych walorów cieków i jego strefy przybrzeżnej,
- 5) wyklucza się zrzuty ścieków sanitarnych i nieoczyszczonych ścieków deszczowych do istniejących wód powierzchniowych,
- 6) nakaz utrzymania funkcji pasma przewietrzającego poprzez:  
ograniczenie wszelkich emisji zanieczyszczeń powietrza (np. poprzez stosowanie odpowiednich filtrów),  
zakaz lokalizowania barier mechanicznych i termicznych ograniczających w sposób znaczący warunki przepływu powietrza,  
dopuszczenie zabudowy wyłącznie niskiej.

**§ 24.** W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) wyznacza się teren zieleni ogólnie dostępny na działce leżącej pomiędzy ul. Ruczaj a rowem Latoszki, stanowiący element ciągu terenów biologicznie czynnych wzdłuż w/w kanału,
- 2) postuluje się obsadzenie działek zielenią wysoką wzdłuż ulicy KUL.

**§ 25.** Ustala się następujące ograniczenia zagospodarowania: w obrębie terenów mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizacji funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów i urządzeń, które ze względu na swoją działalność i stosowane rozwiązania techniczne mogą wywoływać stałe uciążliwości dla funkcji podstawowych terenu oraz generować wzmożony ruch komunikacyjny.

**§ 26.** Nakłada się obowiązek wskazania w decyzjach ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe

#### I. Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

**§ 27.** Dla obszaru funkcjonalnego 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi (jeden lokal w budynku) wolnostojącymi w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) minimalna wielkość działek nowotworzonych 900m<sup>2</sup>,
  - b) linie zabudowy dla nowo projektowanych obiektów:
    - od linii rozgraniczającej ulicy KUD - od strony południowej - nieprzekraczalne 6m,
    - od linii rozgraniczającej dojazdów KD - od strony północnej - nieprzekraczalne 5m,
    - od linii rozgraniczającej ul. Rosy (ulicy dojazdowej KD) - od strony wschodniej - nieprzekraczalne 7m,
    - od linii rozgraniczającej z terenem 1ZP - od strony zachodniej - nieprzekraczalne 6m,
  - c) wysokość zabudowy - max. 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - d) zachowanie 65% terenów biologicznie czynnych dla każdej działki inwestycyjnej,
  - e) nakazuje się zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni,
  - f) nakazuje się realizację budynków nie podpiwniczonych ze względu na wysoki poziom wody gruntowej,
  - g) nakazuje się zlikwidowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz skablowanie całego obszaru objętego planem,
- 3) wymogi dotyczące kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się stosowanie dachów o maksymalnym spadku 30 stopni, w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,
  - b) nakazuje się stosowanie wykończenia elewacji w tynku o kolorze białym, bądź jasno pastelowym; dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
  - c) dopuszcza się budowę na każdej działce jednego obiektu dodatkowego o funkcji gospodarczej lub ewentualnie usługowej, którego powierzchnia ogólna nie może przekroczyć 20% powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego,
  - d) nakazuje się stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki:
    - całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić max. 0,6m,
    - ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić: od strony ulicy Ruczaj - minimum 50% powierzchni ogrodzenia, od strony ulicy Rosy (należącej do strefy O-59) - minimum 50% powierzchni ogrodzenia z postulatem 80% powierzchni,
    - nie dopuszcza się stosowania ostrych bądź niebezpiecznych zwieńczeń ogrodzeń
  - e) w zakresie reklam, dopuszcza się instalowanie tabliczek informacyjnych o powierzchni do 0,5m<sup>2</sup> na terenie posesji lub elewacjach budynku.

**§ 28.** Dla obszaru funkcjonalnego 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi (jeden lokal w budynku) wolno stojącymi w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 900m<sup>2</sup>,
  - b) linie zabudowy dla nowo projektowanych obiektów:
    - od linii rozgraniczającej ulicy KD - od strony północnej - nieprzekraczalne 6m,
    - od linii rozgraniczającej ul. Rosy (ulicy dojazdowej KD) - od strony wschodniej - nieprzekraczalne 7m,
    - od linii rozgraniczającej z terenem 2ZP - od strony zachodniej - nieprzekraczalne 6m,
  - c) wysokość zabudowy - max. 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - d) zachowanie 60% terenów biologicznie czynnych dla każdej działki inwestycyjnej,
  - e) nakazuje się zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni,
  - f) nakazuje się realizację budynków nie podpiwniczonych ze względu na wysoki poziom wody gruntowej,
  - g) wskazuje się lokalizację stacji trafo 15/0,4kV obsługującej obszar objęty planem,
  - h) nakazuje się zlikwidowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz skablowanie całego obszaru objętego planem,
- 3) wymogi dotyczące kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się stosowanie dachów o maksymalnym spadku 30 stopni, w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,
  - b) nakazuje się stosowanie wykończenia elewacji w tynku o kolorze białym, bądź jasno pastelowym, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
  - c) dopuszcza się budowę na każdej działce jednego obiektu dodatkowego o funkcji gospodarczej lub ewentualnie usługowej, którego powierzchnia ogólna nie może przekroczyć 20% powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego,
  - d) nakazuje się stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki:
    - całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić max. 0,6m,
    - ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić: od strony ulicy Ruczaj - minimum 50% powierzchni ogrodzenia, od strony ulicy Rosy (należącej do strefy O-59) - minimum 50% powierzchni ogrodzenia z postulatem 80% powierzchni,
    - nie dopuszcza się stosowania ostrych bądź niebezpiecznych zwieńczeń ogrodzeń,
  - e) w zakresie reklam, dopuszcza się instalowanie tabliczek informacyjnych o powierzchni do 0,5m<sup>2</sup> na terenie posesji lub elewacjach budynku.

**§ 29.** Dla obszaru funkcjonalnego 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zielen publiczna, sport, rekreacja, jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) sposób zagospodarowania:
    - a) nakazuje się ochronę i wzbogacenie istniejącej zieleni,
    - b) wzdłuż ciągu ulicy Ruczaj dopuszcza się wprowadzenie ścieżki rowerowej.

**§ 30.** Dla obszaru funkcjonalnego 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zielen publiczna, sport, rekreacja, jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) sposób zagospodarowania:
    - a) nakazuje się ochronę i wzbogacenie istniejącej zieleni,
    - b) wzdłuż ciągu ulicy Ruczaj dopuszcza się wprowadzenie ścieżki rowerowej.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 31.** W odniesieniu do obszarów objętych granicami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Rosy i Ruczaj tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/199/92 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 września 1992r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15, poz. 184).

**§ 32.** 1. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla wszystkich terenów na 25%.

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

**§ 33.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Wilanów.

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

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

### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**WARSZAWA - WILANÓW**  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC ROSY I RUCZAJ.**  
(grafikę pominięto)