

02.289.7603 + zmiana 02.296.7766

UCHWAŁA Nr 886 RADY GMINY WARSZAWA-WILANÓW

z dnia 26 września 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Rosy i Ruczaj.

(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 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 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 oraz uchwały nr 318 z dnia 3 lutego 1998r. zmieniającej uchwałę nr 253 z dnia 3 czerwca 1997r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Rosy i Ruczaj, Rada Gminy Warszawa-Wilanów na wniosek Zarządu Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. ⁽¹⁾ Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Rosy i Ruczaj w gminie Warszawa-Wilanów, z wyłączeniem działki nr ew. 12 z obrębu 1-06-77, zwany dalej "planem".

2. Granice planu wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1: 1.000, stanowiącym integralną część planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały).

3. Granice planu są wyznaczone przez następujące linie:

- od północy - oś projektowanego pasa drogowego ulicy Prętowej,
- od wschodu - granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zawad i Kępy Zawadowskiej,
- od strony południowo-wschodniej - granicę gminy Warszawa-Wilanów oraz południową granicę działki nr ew. 11 z obrębu 1-06-77, wschodnią linię rozgraniczającą ul. Rosy, północną granicę działki nr ew. 13 z obrębu 1-06-77 i dalej granicę gminy;
- od strony południowo-zachodniej - zachodnią linię rozgraniczającą ulicy Wiechy,
- ⁽²⁾ od zachodu - zachodnią linię rozgraniczającą ulicy Ruczaj.

§ 2. 1. Celem planu jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej ze szczególnym uwzględnieniem:

- a) wytycznych zawartych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 września 1992r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15, poz. 184),
- b) ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych uchwałą nr XXXVIII/492/2001 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2001r.,
- c) rozporządzenia 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 (W.O.Ch.K.),
- d) rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 28 z dnia 6 lipca 2001r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego w odniesieniu do opisu granic.

2. Celem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym:

- a) kształtowania i utrzymania ładu przestrzennego w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym,
- b) łączenia zabudowy z terenami chronionymi,
- c) zagospodarowania wolnych terenów,
- d) komunikacji oraz uzbrojenia terenu.

§ 3. 1. Na obszarze ustala się:

- a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- b) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenów poprzez określenie: linii zabudowy, wysokości obiektów, zasad grodzenia terenów i rozmieszczenia reklam, minimalnego procentowego wskaźnika terenów biologicznie czynnych, itp.,
- c) szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- d) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- e) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów,
- f) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty za wzrost wartości gruntu na skutek uchwalenia planu,

- g) linie rozgraniczające ulic, dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- h) zasady obsługi inżynierskiej obszarów w powiązaniu z siecią uzbrojenia gminy.

2. Przedmiotem szczegółowych ustaleń planu są tereny:

- O-13 - systemu przyrodniczego m.st. Warszawy (na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu),
- MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN_R - zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej,
- U - zabudowy usługowej,
- KZ, KL, KD - dróg i ulic.
- P - przepompowni ścieków sanitarnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach ustala się przeznaczenie dopuszczalne.

§ 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 obowiązujące:

- a) przeznaczenie terenów,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- c) granice działek budowlanych posiadających księgi wieczyste,
- d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) klasyfikacja funkcjonalna ulic,

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

- a) adaptowane linie podziałów własnościowych terenów rolnych,
- b) wtórna parcelacja na działki budowlane,
- c) ciągi pieszo-jezdne (sięgacze).

§ 5. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać w decyzjach administracyjnych według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w poszczególnych paragrafach uchwały w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących:

- 1) struktury funkcjonalno-przestrzennej,
 - 2) warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,
 - 3) układu drogowo-ulicznego,
 - 4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 5) ochrony środowiska,
- o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Warszawa-Wilanów, 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 ostatecznych 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 terenu, które powinno zajmować więcej niż 80% obszaru, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze funkcjonalnym - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub taką jej część, która położona jest w całości w granicach obszaru przeznaczonego w planie na cele zabudowy oraz spełnia wymagane dla danego obszaru warunki zagospodarowania i zabudowy,
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej ulicy, którą żaden budynek swoją nadziemną częścią kubaturową przekroczyć nie może, wyłączając balkony, loggie, tarasy i werandy wystające poza obrys nie więcej niż 1m,
- 10) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce granice usytuowania zewnętrznej ściany frontowej budynku, najbliższej w stosunku do ulicy, bez uwzględniania: balkonów, loggii, tarasów i werand wystających po za obrys budynku nie więcej niż 1m,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, nie zabudowaną powierzchniowo i kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie utwardzoną i zagospodarowaną roślinnością lub powierzchnią lustra wody, na którym możliwe jest utrzymanie roślinności wodnej,
- 12) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wolno stojący jedno - lokalowy lub zespół takich budynków,
- 13) zabudowie mieszkaniowej rezydencjonalnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny (wielopokoleniowy) wraz z założeniem ogrodowo - parkowym i urządzeniami małej architektury, jak: posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,

- 14) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu rodzimego do górnej, najwyższej krawędzi dachu (kalenicy) tego budynku,
- 15) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane a także pomieszczenia w obiektach budowlanych, służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna

§ 7. 1. Ustala się podstawową funkcję terenu przewidzianego do zainwestowania kubaturowego - jako mieszkaniową jednorodziną w zabudowie wolno stojącej.

2. Ustala się jako dopuszczalną funkcję terenu przewidzianego do zainwestowania kubaturowego - zabudowę mieszkaniowo - usługową z wbudowanymi usługami z zakresu:

- a) handlu detalicznego,
- b) usług biurowych, informatyki, itp.,
- c) usług gastronomicznych,
- d) usług oświaty,
- e) usług rekreacji,
- f) usług zdrowia i opieki.

3. Dla terenu O-13 ustala się podstawową funkcję jako ochronną dla systemu przyrodniczego m.st. Warszawy (Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu); dopuszcza się funkcję rolniczą oraz funkcję rekreacji; przed przystąpieniem do działań związanych z docelowym przeznaczeniem i zagospodarowaniem tych terenów ustala się obowiązek wykonania kompleksowego opracowania urbanistycznego wraz z zagadnieniami fizjograficznymi oraz waloryzacją zieleni.

§ 8. Ustala się określone linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, wynikające z istniejących warunków lokalnych i proponowanych zasad zagospodarowania terenu oraz przyjętego programu.

§ 9. Dopuszcza się dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenu, z wyjątkiem lokalizacji siedlisk oraz nowych uciążliwych obiektów produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa.

2. Warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu

§ 10. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenów przewidzianych do zainwestowania kubaturowego ustala się:

- 1) wolno stojący charakter zabudowy jednorodzinnej,
- 2) obowiązujące linie zabudowy,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) nakaz ograniczenia wysokości zabudowy dla obiektów kubaturowych,
- 5) nakaz dopuszczenia do realizacji obiektów nawiązujących do charakteru walorów architektonicznych miejskiej części Wilanowa,
- 6) nakaz zagospodarowania wód opadowych na własnej działce,
- 7) zakaz realizacji budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych jako wolno stojących,
- 8) zakaz lokalizacji obiektów o programie i funkcji których uciążliwość przekracza granicę działki,
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) usług motoryzacyjnych,
 - c) obiektów magazynowych nie związanych z funkcjami określonymi w § 9,
 - d) stacji paliw płynnych,
 - e) i innych nie związanych funkcjonalnie i przestrzennie z przeznaczeniem planu,
- 10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic informujących o prowadzonej działalności gospodarczej i szyldów umieszczanych na budynkach, w których ta działalność jest prowadzona; wielkość tablic informujących i szyldów nie może przekraczać 1m².

§ 11. Ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy do 12,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglatego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulic i przestrzeni publicznych o wysokości do 2,0m, wzduż ul. Rosy ażurowe w 95%, na podmurówce do 30 cm (z przepustami), pozostałe ażurowe min. w 25% na podmurówce do 60 cm; od strony terenu O -13 ogrodzenia bez podmurówki, ażurowe w 95%; kolorystyka ogrodzeń powinna harmonizować z kolorystyką budynków.

§ 12. 1. Ustala się podział terenu na działki budowlane, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu.

2. Ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki budowlanej dla terenów zabudowy jednorodzinnej na 1.000m² (bez możliwości wtórnego podziału), a dla terenów zabudowy rezydencjonalnej na wielkość od min. 2.000m² do 4.000m² (bez możliwości wtórnego podziału).

3. Ustala się obszar powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy jednorodzinnej na minimum 60%, dla zabudowy rezydencjonalnej na minimum 80%; powierzchnia biologicznie czynna terenu O - 13 minimum 90%.

§ 13. Ustala się obowiązek wykonania badań geologiczno-inżynierskich oraz określenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych dla terenów objętych planem.

3. Układ drogowo-uliczny

§ 14. Ustala się obsługę komunikacyjną projektowanego programu według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu.

§ 15. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny terenu wskazując przebieg ulic: zbiorczej, lokalnych i dojazdowych.

- a) szerokość ulicy zbiorczej (KZ) projektowanej po przebiegu istniejącej ul. Prętowej ustala się w liniach rozgraniczających na min. 20,0m.
- b) szerokość okalających obszar planu ul. lokalnych (KL) w liniach rozgraniczających ustala się: dla ul. Wiechy - 12,0m, dla ul. Rosy - 10,5m, dla ul. Ruczaj - 11,0m.
- c) szerokość projektowanych ulic dojazdowych (KD) w liniach rozgraniczających ustala się na 8,0 - 10,0m.

2. Przyjmuje się zasadę obsługi komunikacyjnej działek położonych wewnątrz kwartałów urbanistycznych poprzez system ciągów pieszo - jezdnych (w większości zakończonych placami do zawracania dla samochodów osobowych), o pasie drogowym szerokości 6,0 - 8,0m i linii zabudowy w odległości min. 4,0m od granicy pasa drogowego.

3. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych przez poszczególnych inwestorów na terenach własnych przy minimalnej liczbie: 2 stanowiska na lokal mieszkalny; w przypadku rozszerzenia funkcji o wbudowane usługi - należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni przeznaczonej na usługi towarzyszące.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się docelową obsługę z sieci wodociągu miejskiego z możliwością wzmocnienia zasilania w wodę z WUC "Warszawa"; do czasu realizacji wodociągu miejskiego dopuszcza się podłączenia do ujęcia na własnej działce (studnie); przyjmuje się możliwość umieszczenia źródła czerpalnego wody poprzez wodociąg osiedlowy "Zawady".

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

- 1) docelowo pełne uzbrojenie w kanalizację sanitarną wszystkich obiektów, przy czym kanalizacja powinna odprowadzać ścieki sanitarne do realizowanej miejskiej oczyszczalni ścieków "Południe" na Zawadach,
- 2) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu,
- 3) potrzebę zagospodarowania wód opadowych w granicach własnego terenu,
- 4) dopuszcza się indywidualne układy kanalizacyjne oparte o szczelne zbiorniki bezodpływowe, jako rozwiązania przejściowe - do czasu zrealizowania miejskiej sieci kanalizacyjnej.

§ 18. W zakresie ucieplownienia ustala się ogrzewanie w oparciu o źródła lokalne ze wskazaniem gazu ziemnego jako źródła energii.

§ 19. 1. W zakresie gazyfikacji przewodowej ustala się zasadę wyposażenia w sieć gazową zdolną zaspokoić potrzeby bytowe i grzewcze mieszkańców o ile spełnione zostaną warunki techniczno ekonomiczne i zawarte odpowiednie umowy pomiędzy dostawcą gazu a klientami.

2. Źródłem dostawy gazu ustala się istniejący gazociąg średniego ciśnienia 100mm w ul. Rosy.

3. Warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe - według aktualnie obowiązujących przepisów (rozporządzenie Ministra Przem. i Handlu opublikowane w Dz. Ustaw nr 139 z 1995r.).

4. Ustala się przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od gazociągu.

5. W linii parkanów należy umiejscowić szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

§ 20. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

1. Wprowadzenie w obszar kablowych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia dla pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie dostawy energii elektrycznej.
2. Budowę nowej stacji transformatorowej (15/0,4kV) przy ul. Rosy, zasilanej z projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia umieszczonej w ciągu ul. Wiechy; dopuszcza się sytuowanie w/w stacji bez konieczności zmiany planu.
3. Przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400kV - zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.
4. Zasięg strefy ochronnej od w/w linii wysokiego napięcia, w granicach której sposób zagospodarowania określony poprzez ustalenia szczegółowe oraz rysunek planu, będzie możliwy do realizacji dopiero po ustaleniu nowej lokalizacji dla linii 400kV; do tego czasu dopuszcza się w tym terenie wyłącznie funkcje rolnicze bez prawa zabudowy.
5. Wszelka działalność realizacyjna w zasięgu strefy ochronnej wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Zakładem Energetycznym.

§ 21. W zakresie telekomunikacji:

1. Ustala się wprowadzenie w obszar kablowych sieci telefonicznych dla pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie telekomunikacji.
2. Respektuje się dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.

3. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.
4. Zakazuje się wprowadzania masztów telefonii cyfrowej na obszarze planu.

5. Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 22. 1. Przekształca się teren z rolniczego na budowlany. Realizację tej funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska.

2. Ustala się podporządkowanie zagospodarowania przestrzennego obszaru zasadom ochrony przyrody wynikającym z położenia w strefie oddziaływania Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 23. Nakazuje się utrzymanie, rekultywację oraz ochronę naturalnych cech przyrodniczych i krajobrazowych terenu a także jego kształtowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 24. Ustala się zakaz realizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi a także mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 25. Nakazuje się:

- 1) utrzymanie istniejących drzew i ich skupisk oraz zadrzewień o charakterze leśnym;
- 2) utrzymanie istniejących warunków wodnych i siedliskowych;
- 3) opracowanie oraz wdrożenie prawidłowo i pewnie działającego systemu zbierania, segregowania, selekcjonowania i wywozu odpadów i śmieci oraz utrzymanie porządku i ład na terenie nieruchomości.

§ 26. Nakazuje się udokumentowanie przyszłego wywozu śmieci przed zasiedleniem.

§ 27. Ustala się konieczność wyposażenia terenów zainwestowania w pełną infrastrukturę techniczną.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

Teren systemu przyrodniczego m.st. Warszawy - O - 13

§ 28. Dla terenu O - 13 ustala się:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zachowanie funkcji ochrony systemu środowiska przyrodniczego m.st. Warszawy (Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu),
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: wprowadzenie elementów przestrzennych małej architektury (ławki, altanki, itp.) na potrzeby funkcji terenu,
 - c) przeznaczenie możliwe do adaptacji: zagospodarowanie rolnicze bez prawa zabudowy;
- 2) w zakresie warunków i zasad urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu - min. 90%,
 - b) adaptacja istniejącego drzewostanu oraz ewentualne uzupełnienia o tym samym charakterze,
 - c) kształtowanie krajobrazu terenu w oparciu o naturalne cechy przyrodnicze już występujące; wewnątrz obszaru dopuszcza się ciągi pieszo - rowerowe jako kontynuacja innych połączeń miejskich i uzupełnienia o realizację funkcji im towarzyszących,
 - d) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 3) w zakresie układu komunikacyjnego:

obszar obsługiwany przez ulice: Prętową (KZ - 1), Wiechy (KL - 1) i Rosy (KL - 2) oraz (od strony północno - wschodniej) przez ulice wyznaczone do obsługi zabudowy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Zawad i Kępy Zawadowskiej;
- 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
 - a) możliwość lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych w północno - zachodniej części obszaru na działce nr 1 (z obrębem 1 - 06 - 77), położonej u zbiegu ulic: Prętowej (KZ) i Rosy (KL - 2),
 - b) możliwość wprowadzenia okablowania elektroenergetycznego; ewentualne inne media - dopiero po wykonaniu kompleksowego opracowania urbanistycznego dla tego terenu,
 - c) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, z wykorzystaniem spadków terenowych;
- 5) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów i programów uciążliwych dla środowiska oraz funkcji wymagających terenów utwardzonych i ogrodzonych,
 - b) konieczność takiego wykonania ulic otaczających aby ich wody opadowe nie dostawały się na obszar bez oczyszczenia,
 - c) zakaz używania środków chemicznych w uprawach rolnych,
 - d) potrzebę adaptacji istniejących "zasadzeń" śródpolnych, oczek wodnych i obniżeń terenowych,
 - e) zakaz ogradzania obszaru oraz wydzielania mniejszych terenów;

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN

§ 29. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 1 ustala się:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami,

- c) adaptuje się istniejące podziały własnościowe terenów wzdłuż ul. KD - 2;
- 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenów działek min. 60%,
 - b) powierzchnia nowo tworzonej działki - min. 1.000m²,
 - c) obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 5,0m od granicy pasa drogowego,
 - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12,0m, kolorystyka ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglatego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia: od strony ulic o wysokości do 2,0m, ażurowe min. w 25%, na podmurówce do 60 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków;
- 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - obszar obsługiwany przez ulice zewnętrzne planu: Ruczaj (KL - 3) i Prętową (KZ) oraz ulice dojazdowe: (KD - 2 i KD - 4); obsługa komunikacyjna od ul. Prętowej na zasadzie "prawoskrętów"; obsługa komunikacyjna wewnątrz terenu poprzez ciąg pieszo - jezdny (sięgacz) odchodzący od ul. KD - 4 w kierunku zachodnim; potrzeby parkingowe (garażowe) należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal; w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni usług;
- 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
 - docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie);
 - 2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 2 ustala się:
 - 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami,
 - c) adaptuje się istniejące podziały własnościowe w południowej części terenu.
 - 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenów działek min. 60%,
 - b) powierzchnia nowo tworzonej działki - min. 1.000m²,
 - c) obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 5,0m od granicy pasa drogowego,
 - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12,0m, kolorystyka ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglatego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulic o wysokości do 2,0m, ażurowe min. w 25% na podmurówce do 60 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków;
 - 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - obszar obsługiwany przez ulicę zewnętrzną planu: Prętową (KZ) oraz projektowane ulice dojazdowe: (KD - 4, KD - 1 i KD - 6); obsługa komunikacyjna wewnątrz terenu poprzez trzy ciągi pieszo - jezdne (sięgacze); obsługa komunikacyjna od ul. Prętowej na zasadzie "prawoskrętów"; potrzeby parkingowe (garażowe) należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal; w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni usług;
 - 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
 - docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie);
 - 3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 3 ustala się:
 - 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami,
 - c) adaptuje się istniejące w południowej części terenu podziały własnościowe z jednoczesnym przeznaczeniem terenu o szerokości 2,0m pod pas drogowy projektowanej ulicy KD - 1.
 - 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu działki min. 60%,
 - b) powierzchnia nowo tworzonej działki - min. 1.000m²,
 - c) obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 5,0m od granicy pasa drogowego,
 - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglatego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulic o wysokości do 2,0m, ażurowe min. w 25% na podmurówce do 60 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków,
 - e) plan przedstawia na rysunku obszar strefy uciążliwości linii energetycznej 400kV wyznaczonej w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1992r.; możliwość działalności realizacyjnej w zasięgu w/w strefy uciążliwości - po ustaleniu nowej lokalizacji dla linii 400kV; do tego czasu dopuszcza się w tym terenie wyłącznie funkcje rolnicze bez prawa zabudowy;
 - 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - obszar obsługiwany przez ulicę zewnętrzną planu: Prętową (KZ) oraz ulice dojazdowe: (KD - 1 i KD - 6); obsługa komunikacyjna od ul. Prętowej na zasadzie "prawoskrętów"; obsługa komunikacyjna wewnątrz terenu poprzez trzy ciągi pieszo - jezdne (sięgacze); potrzeby parkingowe (garażowe) należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal; w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni usług;
 - 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
 - docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie);
 - 4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 5 ustala się:
 - 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami,

- c) adaptuje się istniejące w północnej części terenu podziały własnościowe,
 - d) pozostawia się, do czasu przekształceń, istniejące siedlisko rolne;
- 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna terenu działki min. 60%,
 - b) powierzchnia nowo tworzonej działki - min. 1.000m²,
 - c) obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 5,0m od granicy pasa drogowego;
 - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglatego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulic o wysokości do 2,0m, ażurowe min. w 25%, na podmurówce do 60 cm, (a od strony ul. Rosy ażurowe w 95% na podmurówce do 30 cm z przepustami), o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków,
- e) plan przedstawia na rysunku obszar strefy uciążliwości linii energetycznej 400kV wyznaczonej w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1992r.; możliwość działalności realizacyjnej w zasięgu w/w strefy uciążliwości - po ustaleniu nowej lokalizacji dla linii 400kV; do tego czasu dopuszcza się w tym terenie wyłącznie funkcje rolnicze bez prawa zabudowy;
- 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
- obszar obsługiwany przez ulicę zewnętrzną planu: Rosy (KL - 2) oraz ulice dojazdowe: (KD - 1, KD - 6 i KD - 3); obsługa komunikacyjna wewnątrz terenu poprzez ciąg pieszo - jezdny (sięgacz) odchodzący od KD - 6 w kierunku wschodnim; potrzeby parkingowe (garażowe) należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska na 100m² powierzchni usług;
- 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
- docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie);
- 5) w zakresie ochrony środowiska:
- a) wschodnią część terenu poszczególnych działek należy przeznaczyć na ogrody i zachować wartościowy istniejący drzewostan,
 - b) przed wydaniem decyzji należy wykonać inwentaryzację oraz waloryzację zieleni.
5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 6 ustala się:
- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami,
 - c) adaptuje się istniejące podziały własnościowe terenu;
- 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna terenu działki min. 60%,
 - b) powierzchnia nowo tworzonej działki - min. 1.000m²,
 - c) obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 5,0m od granicy pasa drogowego,
 - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglatego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulic o wysokości do 2,0m, ażurowe min. w 25% na podmurówce do 60 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków;
- 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
- obszar wyznaczony i obsługiwany przez projektowane ulice dojazdowe: KD - 1, KD - 6, KD - 2 i KD - 4; potrzeby parkingowe (garażowe) należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal; w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni usług;
- 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
- docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie);
- 5) w zakresie stawki procentowej służącej naliczaniu opłat od zmiany wartości nieruchomości:
- stawka w wysokości 25%; stawka może być obniżona w przypadku przeznaczenia części gruntu na realizację celów publicznych lub partycypacji w realizację infrastruktury technicznej proporcjonalnie do wielkości terenu przekazanego gminie.
6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 7 ustala się:
- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami,
 - c) adaptuje się istniejące podziały własnościowe terenu, wydane dotychczas decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę; nie zmienia się granic działek już zabudowanych,
 - d) w części południowo - wschodniej pozostawia się - do czasu przekształceń - istniejące siedlisko rolne;
- 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna terenu działki min. 60%,
 - b) powierzchnia nowo tworzonej działki - min. 1.000m²,
 - c) obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 5,0m od granicy pasa drogowego,
 - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 10,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglatego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulic o wysokości do 2,0m, ażurowe min. w 25%, na podmurówce do 30 cm (od strony ulicy Rosy ażurowe w 95% na podmurówce do 30 cm z przepustami), o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków,
- e) plan przedstawia na rysunku obszar strefy uciążliwości linii energetycznej 400kV wyznaczonej w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1992r.; możliwość działalności

realizacyjnej w zasięgu w/w strefy uciążliwości - po ustaleniu nowej lokalizacji dla linii 400kV; do tego czasu dopuszcza się w tym terenie wyłącznie funkcje rolnicze bez prawa zabudowy;

- 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
obszar wyznaczony i obsługiwany przez: ulicę zewnętrzną planu KL - 2 (ul. Rosy) oraz projektowane ulice dojazdowe (KD - 5, KD - 2, KD - 6 i KD - 3); obsługa komunikacyjna wewnątrz terenu poprzez pięć ciągów pieszo - jezdnych (sięgacze); potrzeby parkingowe (garażowe) należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal; w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni usług;
- 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie); na granicy terenu i pasa drogowego ulicy Rosy należy zlokalizować dla potrzeb obszaru planu stację transformatorową 15/0,4kV;

7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 8 ustala się:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami,
 - c) akceptuje się istniejące podziały własnościowe, wydane dotychczas decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wydane pozwolenia na budowę.
 - d) pozostawia się, do czasu przekształceń, istniejące siedlisko rolne;
- 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu działki min. 60%,
 - b) powierzchnia nowo tworzonej działki - min. 1.000m²,
 - c) obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 4,0m od granicy pasa drogowego ul. Ruczaj oraz 5,0m od granicy pasa drogowego ulic dojazdowych (KD - 2 i KD - 5),
 - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 10,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglastego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulic o wysokości do 2,0m, ażurowe min. w 25% na podmurówce do 60 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków,
 - e) plan przedstawia na rysunku obszar strefy uciążliwości linii energetycznej 400kV wyznaczonej w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1992r.; możliwość działalności realizacyjnej w zasięgu w/w strefy uciążliwości - po ustaleniu nowej lokalizacji dla linii 400kV; do tego czasu dopuszcza się w tym terenie wyłącznie funkcje rolnicze bez prawa zabudowy;
- 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
obszar obsługiwany przez ulice zewnętrzne planu: Wiechy i Ruczaj (KL - 1 i KL - 3) oraz projektowane ulice dojazdowe (KD - 2 i KD - 5); obsługa komunikacyjna wewnątrz terenu poprzez już wyznaczony ciąg pieszo - jezdny o pasie drogowym szerokości 11,0m; potrzeby parkingowe (garażowe) należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal; w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni usług.
- 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie);

8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 9 ustala się:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo-usługowa z wbudowanymi usługami,
 - c) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu działki min. 60%,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 7,0m od granicy pasa drogowego ulicy zewnętrznej KL - 1 (ul. Wiechy),
 - c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglastego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulicy o wysokości do 2,0m, podmurówka do 60,0cm wysokości, ażurowe min. w 25%, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków,
 - d) minimalna wielkość działki - 1.000m² (bez prawa wtórnego podziału),
 - e) plan przedstawia na rysunku obszar strefy uciążliwości linii energetycznej 400kV wyznaczonej w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1992r.; możliwość działalności realizacyjnej w zasięgu w/w strefy uciążliwości - po ustaleniu nowej lokalizacji dla linii 400kV; do tego czasu dopuszcza się w tym terenie wyłącznie funkcje rolnicze bez prawa zabudowy;
 - 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
obszar obsługiwany przez ulicę zewnętrzną planu KL - 1 (ul. Wiechy); potrzeby parkingowe (garażowe) należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal; w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni usług;
 - 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie);
 - 5) w zakresie ochrony środowiska:
należy maksymalnie zachować istniejący drzewostan wraz z obniżeniem terenowym a jego przekształcenia i adaptacja powinny być poprzedzone wykonaniem inwentaryzacji i waloryzacji istniejącego drzewostanu i

uzgodnione z Referatem ds. Ekologii i Rolnictwa Urzędu Gminy Warszawa - Wilanów; ogrodzenia oddzielające poszczególne działki powinny mieć fundamenty punktowe (bez podmurówek);

9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 10 ustala się:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami;
- 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu działki min. 60%,
 - b) powierzchnia nowo tworzonej działki - min. 1.000m²,
 - c) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 5,0m od granicy pasa drogowego ulicy KD - 5,
 - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 10,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglastego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulicy o wysokości do 2,0m, ażurowe min. w 25% na podmurówce do 60 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków,
 - e) plan przedstawia na rysunku obszar strefy uciążliwości linii energetycznej 400kV wyznaczonej w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1992r.; możliwość działalności realizacyjnej w zasięgu w/w strefy uciążliwości - po ustaleniu nowej lokalizacji dla linii 400kV; do tego czasu dopuszcza się w tym terenie wyłącznie funkcje rolnicze bez prawa zabudowy;
- 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:

obszar obsługiwany przez projektowaną ulicę dojazdową (KD - 5); potrzeby parkingowe (garażowe) należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal; w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni usług;
- 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:

docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie);
- 5) w zakresie ochrony środowiska:

południowo - wschodnia część ogrodzenia pomiędzy działkami terenu MN - 10 a MN-9 powinna mieć fundamenty punktowe (bez podmurówki);

10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 11 ustala się:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z wbudowanymi usługami,
- 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu działki min. 60%,
 - b) powierzchnia nowo tworzonej działki - min. 1.000m²,
 - c) obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 5,0m od granicy pasa drogowego ulic: KL - 2 (ul. Rosy) oraz projektowanej KD - 5,
 - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglastego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulic o wysokości do 2,0m, ażurowe min. w 25%, na podmurówce do 60 cm (a od strony ul. Rosy ażurowe w 95% na podmurówce do 30 cm z przepustami), o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków;
- 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:

obszar obsługiwany przez ulice zewnętrzne planu: Wiechy (KL - 1) i Rosy (KL - 2) oraz projektowaną ulicę dojazdową KD - 5; potrzeby parkingowe (garażowe) należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal; w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni usług;
- 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:

docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie);
- 5) w zakresie ochrony środowiska:

należy maksymalnie zachować istniejący drzewostan wraz z obniżeniem terenowym, a jego przekształcenie oraz adaptacja powinny być poprzedzone wykonaniem inwentaryzacji i waloryzacji istniejącego drzewostanu i uzgodnione z Referatem ds. Ekologii i Rolnictwa Urzędu Gminy Warszawa - Wilanów; ogrodzenia dzielące poszczególne działki powinny mieć fundamenty punktowe (bez podmurówek);

Tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej - MN_R

§ 30. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej - MN_R - 4 ustala się:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca o charakterze rezydencjonalnym,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa rezydencjonalna z wbudowanymi usługami;
- 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu działki min. 80%,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; teren przeznaczony pod obiekty kubaturowe zajmuje obszar w tych granicach,
 - c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglastego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulic: KZ (Prętowa) i KD - 1 (projektowana) o wysokości do 2,0m, ażurowe min. w 25%, na podmurówce do 60 cm a ogrodzenia od strony

ulicy Rosy (KL - 2) ażurowe w 95%, na podmurówce do 30 cm z przepustami); kolorystyka ogrodzeń powinna harmonizować z kolorystyką budynków,

- d) minimalna wielkość działki - 3.000m² (bez prawa wtórnego podziału);
- 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - obszar obsługiwany przez ulice zewnętrzne planu: Rosy (KL - 2) i Prętową (KZ) oraz ulicę dojazdową (KD - 1); obsługa komunikacyjna od ul. Prętowej na zasadzie "prawoskrętów"; potrzeby parkingowe (garażowe) należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal; w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni usług;
- 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
 - docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody;
- 5) w zakresie ochrony środowiska:
 - konieczność zachowania istniejącej skarpy a teren u jej podnóża należy przeznaczyć na program "zielony" parkowo - ogrodowy z maksymalną adaptacją istniejącego drzewostanu; na te potrzeby należy wykonać inwentaryzację i waloryzację zadrzewienia;

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej - MNR -12 ustala się:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca o charakterze rezydencjonalnym,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa o charakterze rezydencjonalnym z wbudowanymi usługami;
- 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu działki min. 80%,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają obszar zainwestowania terenu zarówno od strony ulic jak i wnętrza działki - zgodnie z rysunkiem planu: od ul. Rosy - 10,0m, od ul. Wiechy - 7,0m od granicy pasa drogowego,
 - c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglatego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu: od 30° do 60°; ogrodzenia od strony ulic (Rosy i Wiechy) o wysokości do 2,0m, ażurowe w 95%, na podmurówce do 30 cm (z przepustami), o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką zabudowań; od strony terenu O - 13 ogrodzenia bez podmurówki (na fundamentach punktowych),
- d) minimalna wielkość działki - 3_R000m² (bez prawa wtórnego podziału);
- 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - obszar obsługiwany poprzez ulice: KL - 1 (ul. Wiechy) i KL - 2 (ul. Rosy); potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć na własnej działce w liczbie min. 2 st./lokal. w przypadku wbudowanych usług należy zabezpieczyć dodatkowo min. 3 stanowiska parkingowe na 100m² powierzchni usług;
- 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
 - docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu realizacji sieci miejskiej, dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie);
- 5) w zakresie ochrony środowiska:
 - konieczność zachowania łęgowego charakteru układu parkowo - ogrodowego terenu biologicznie czynnego;

Teren zabudowy usługowej - U

§ 31. Dla terenu zabudowy usługowej - U ustala się:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
 - a) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem realizacji mieszkań na wyższych kondygnacjach,
 - b) realizacja usług I - go stopnia, tj. usług podstawowych;
- 2) w zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zainwestowania terenów działek: 80%,
 - b) obowiązująca linia zabudowy pokrywa się z północną granicą pasa drogowego ul. Wiechy,
 - c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 10,0m, kolory ścian zewnętrznych budynków: od białego do piaskowego, kolory dachów: od ceglatego do brązowego, materiały pokrycia: dachówka ceramiczna i inne imitujące, nachylenie połaci dachu: od 30° do 60°; zakaz wprowadzania ogrodzenia od strony ulicy Wiechy; od strony ulicy Ruczaj ogrodzenie o wysokości do 2,0m, ażurowe min. w 25% na podmurówce do 60 cm, o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków;
- 3) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - dojazdy od ul. Wiechy (KL - 1); potrzeby parkingowe w liczbie 25 stanowisk na 1.000m² powierzchni użytkowanej na usługi oraz 2 stanowiska na lokal mieszkalny - należy zabezpieczyć wewnątrz terenu;
- 4) w zakresie obsługi inżynierskiej:
 - a) docelowo - pełen standard obsługi inżynierskiej; w okresie przejściowym, tj. do czasu wykonania miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej - dopuszcza się indywidualną kanalizację (szamba szczelne) oraz indywidualne ujęcia wody (studnie),
 - b) adaptuje się istniejącą słupową stacją transformatorową;

Tereny dróg i ulic - K

§ 32. 1. Dla terenu KZ - 1 (ul. Prętowa) ustala się:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:
 - przeznaczenie terenu dla komunikacji - ulica Prętowa o kierunku: północny wschód - południowy zachód; oś pasa drogowego ulicy Prętowej stanowi północną granicę obszaru planu;
- 2) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających min. 20,0m i szerokość jezdni 12,0m; włączenia do KZ - 1 ulic: KL - 2 (Rosy), KL - 3 (Ruczaj) oraz projektowanej KD - 6 poprzez węzły komunikacyjne, pozostałe włączenia - na zasadzie prawoskrętów;

- 3) w zakresie obsługi inżynierskiej:
prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej;
2. Dla terenu KL - 1 (ul. Wiechy) ustala się:
- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
przeznaczenie terenu dla komunikacji - ulica Wiechy, stanowiąca południową i południowo - zachodnią granicę obszaru planu;
- 2) w zakresie układu drogowo - ulicznego:
pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12,0m, szerokość jezdni - 6,0m, z obustronnym chodnikiem o szerokości około 3,0m;
- 3) w zakresie obsługi inżynierskiej:
prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej;
3. Dla terenu KL - 2 (ul. Rosy) ustala się:
- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
przeznaczenie terenu dla komunikacji - ulica Rosy o przebiegu z północy na południe w centralnej części obszaru planu, łącząca KZ - 1 (ul. Prętowa) z KL - 1 (ul. Wiechy);
- 2) w zakresie układu drogowo - ulicznego:
pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających 10,5m i szerokość jezdni 5,5m, z jednostronnym chodnikiem o szerokości około 2,0m od strony zachodniej i adaptowanym drzewostanem od strony wschodniej;
- 3) w zakresie obsługi inżynierskiej:
prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej;
- 4) w zakresie ochrony środowiska:
zachowanie istniejących drzew i krzewów wzdłuż pasa jezdni i dostosowanie jego przebiegu do tego drzewostanu; nie należy wprowadzać po wschodniej stronie ulicy chodnika dla pieszych. Nachylenie jezdni w kierunku zachodnim; przed wykonaniem projektu technicznego ulicy należy wykonać inwentaryzację i waloryzację istniejącego drzewostanu min. w odległości 10,0m od wschodniej granicy pasa drogowego;
4. Dla terenu KL - 3 (ul. Ruczaj) ustala się:
- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
przeznaczenie terenu dla komunikacji - ulica Ruczaj, o przebiegu z północnego zachodu na południowy wschód, łączy KZ -1 (ul. Prętowa) z KL - 1 (ul. Wiechy); pas drogowy ulicy Ruczaj stanowi zachodnią granicę obszaru planu;
- 2) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających 11,0m i szerokość jezdni 5,0m;
- 3) w zakresie obsługi inżynierskiej:
prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej;
5. Dla terenu KD - 1 (ul. Projektowana) ustala się:
- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
przeznaczenie terenu dla komunikacji - projektowana ulica dojazdowa wewnątrz obszaru planu o przebiegu wschodnio - zachodnim, łącząca KL - 2 (ul. Rosy) z projektowaną KD - 4;
- 2) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 -10,0m i szerokość jezdni 5,0m; na części przebiegu adaptacja działki już wydzielonej pod pas drogowy;
- 3) w zakresie obsługi inżynierskiej:
prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej;
6. Dla terenu KD - 2 (ul. Projektowana) ustala się:
- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
przeznaczenie terenu dla komunikacji - projektowana ulica dojazdowa wewnątrz obszaru planu o przebiegu zachodnio - wschodnim, łącząca KL - 3 (ul. Ruczaj) z projektowaną KD - 6;
- 2) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 -10,0m i szerokość jezdni 5,0m;
- 3) w zakresie obsługi inżynierskiej:
prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej;
7. Dla terenu KD - 3 (ul. Projektowana) ustala się:
- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
przeznaczenie terenu dla komunikacji - projektowana ulica dojazdowa wewnątrz obszaru planu o przebiegu wschodnio - zachodnim, łącząca KL - 2 (ul. Rosy) z projektowaną ulicą KD - 6;
- 2) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 -10,0m i szerokość jezdni 5,0m;
- 3) w zakresie obsługi inżynierskiej:
prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej;
8. Dla terenu KD - 4 (ul. Projektowana) ustala się:
- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
przeznaczenie terenu dla komunikacji - projektowana ulica dojazdowa wewnątrz obszaru planu, o kierunku północny zachód - południowy wschód, łącząca KZ - 1 (ul. Prętowa) z projektowaną KD - 2; włączenie do ul. Prętowej na zasadzie prawoskrętów;
- 2) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 -10,0m i szerokość jezdni 5,0m.
- 3) w zakresie obsługi inżynierskiej:
prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej;
9. Dla terenu KD - 5 (ul. Projektowana) ustala się:
- 1) w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:
przeznaczenie terenu dla komunikacji - projektowana ulica dojazdowa wewnątrz obszaru planu, o kierunku północny zachód - południowy wschód, łącząca KL - 2 (ul. Rosy) z projektowaną KD - 2;

- 2) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 -10,0m i szerokość jezdni 5,0m;
- 3) w zakresie obsługi inżynierskiej:
prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej;
10. Dla terenu KD - 6 (ul. Projektowana) ustala się:
- 1) w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:
przeznaczenie terenu dla komunikacji - projektowana ulica dojazdowa wewnątrz obszaru planu, o kierunku północny zachód - południowy wschód, łącząca KZ - 1 (ul. Prętowa) z projektowaną KD - 3; włączenie do ul. Prętowej na zasadzie prawoskrętów;
- 2) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 -10,0m i szerokość jezdni 5,0m;
- 3) w zakresie obsługi inżynierskiej:
prowadzenie w pasie drogowym docelowo pełnego standardu infrastruktury miejskiej;

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 33. 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.

§ 34. W odniesieniu do obszaru objętego granicami niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/199/92 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 września 1992r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15, poz. 184).

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

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

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1 ⁽³⁾

mapa

(grafikę pominięto)

¹⁾ § 1 ust. 1 zmieniony przez § 1 pkt 1 uchwały nr 904 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7766](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 1 grudnia 2002 r.

²⁾ § 1 ust. 3 tiret piąte zmienione przez § 1 pkt 2 uchwały nr 904 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7766](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 1 grudnia 2002 r.

³⁾ Załącznik nr 1 zmieniony przez § 1 pkt 3 uchwały nr 904 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7766](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 1 grudnia 2002 r.