

02.289.7604 + zmiana 02.296.7764 + sprostowanie 02.296.7765

UCHWAŁA Nr 887 RADY GMINY WARSZAWA-WILANÓW

z dnia 26 września 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Potułkały.

(Warszawa, dnia 8 listopada 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), 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), w wykonaniu uchwały nr 124 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 31 października 1995r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Potułkały oraz uchwały nr 218 z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie sposobu opracowywania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Potułkały, Rada Gminy Warszawa-Wilanów, na wniosek Zarządu Gminy, uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1. ⁽¹⁾ Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Potułkały z wyłączeniem działek: nr ew. 21, 26, 31, 33, 40 z obrębów 1-11-20, nr ew. 16 z obrębów 1-12-11 i nr ew. 64, 65/2, 66/2 i 70/2 z obrębów 1-12-11, zwany dalej "planem" i ustala się przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1.000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.

§ 2. Obszar objęty planem znajduje się w gminie Warszawa-Wilanów i ograniczony jest:
od południa - granicą administracyjną Warszawy,
od zachodu - granicą administracyjną gminy Warszawa-Ursynów,
od wschodu - południowo-zachodnią krawędzią jezdni ul. Ł. Drewny, następnie ul. Potułkały,
od północy - istniejącymi kanałami melioracyjnymi zgodnie z rysunkiem planu,
z wyłączeniem działek wyszczególnionych w § 1.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej wraz z towarzyszącymi usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej wielorodzinnej niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem M,U,
- 4) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,MN,
- 5) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 6) tereny zabudowy siedliskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR,
- 7) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
- 8) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem Ls,
- 9) 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. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

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

- a) granica planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- c) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej na obszarach przyległych do ulic głównych (wyznaczone 40m od krawędzi jezdni istniejących i projektowanych),
- e) granice stref uciążliwości od ulicy głównej,
- f) linia zabezpieczeń przeciwakustycznych wzdłuż trasy 1KUGP,
- g) granica stref wymiany i regeneracji powietrza,
- h) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- i) strefa ochrony prawnej Konserwatora Przyrody,
- j) zasięg otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki,
- k) granice dwóch stanowisk archeologicznych,
- l) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi,

- m) naziemne elementy liniowe i kubaturowe infrastruktury inżynierskiej,
- n) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczonych symbolami literowymi),
- o) parking samochodowy (oznaczony symbolem KS na rysunku planu),
- p) ścieżka rowerowa (oznaczona symbolem KR i symbolem graficznym na rysunku planu),
- q) wartościowe drzewa do zachowania i ochrony.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatyczny:

- a) adaptowane linie podziałów parcelacyjnych,
- b) podziały parcelacyjne likwidowane,
- c) linie wtórnej parcelacji (przykładowe rozwiązanie; przy realizacji planu dopuszczone inne),
- d) linie rozgraniczające wskazanych na rysunku ciągów pieszo-jezdnich,
- e) szpalery zieleni wysokiej,
- f) zieleń izolacyjna towarzysząca drodze 1KUGP.

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

- a) orientacyjna lokalizacja projektowanych budynków mieszkalnych,
- b) budynki mieszkalne istniejące

§ 5. 1. 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 drogowo-ulicznego, zasad obsługi inżynierskiej, ograniczeń zagospodarowania oraz ochrony dóbr kultury i ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

2. Na terenach, gdzie inwestor zamierza zmienić przebieg postulowanej komunikacji pieszo - jezdnej wewnątrz kwartałów, ustala się, że warunki zabudowy i zagospodarowania będą wydane po uprzednim sporządzeniu przez inwestora projektu zamiennego, zabezpieczającego dojazd do wszystkich działek z obszaru i uzgodnionego z Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie oraz ze wszystkimi właścicielami i władającymi z tego obszaru. Przedmiotowe ciągi pieszo - jezdne wyznaczone są jako nie obligatoryjne.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym 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 ul. Potułkały, 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) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.,
- 9) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym przy czym w budynku wolno stojącym dopuszcza się realizację do czterech lokali mieszkalnych, a w budynku bliźniaczym do dwóch lokali w jednym segmencie; nieprzekraczalna maksymalna wysokość budynku od poziomu gruntu rodzimego do jego najwyższego punktu - 10m,
- 10) zabudowie wielorodzinnej niskiej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 4 mieszkania, o nieprzekraczalnej maksymalnej wysokości od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu budynku - 10m,
- 11) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
 - b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska,
- 12) terenach biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć nieutwardzone powierzchnie pokryte roślinnością na gruncie rodzimym, przy czym powierzchnię wód otwartych zalicza się także do powierzchni pokrytych roślinnością.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

§ 7. W zakresie struktury funkcjonalnej ustala się:

- 1) mieszkaniowe przeznaczenie terenu z zabudową jednorodziną ekstensywną w zieleni (w rozumieniu §6 ust. 9 niniejszej uchwały) jako funkcją podstawową,
- 2) nieuciążliwe usługi na terenach MN,U i M,U wzdłuż ul. Ł. Drewny (w strefie uciążliwości tej ulicy) oraz w obszarach U,MN,
- 3) lokalny rejon koncentracji usług wraz z dopuszczoną zabudową mieszkaniową wielorodzinną niską na terenach 17M,U, 18M,U i 19M,U,
- 4) wyklucza się lokalizację obiektów uciążliwych,
- 5) poprzeczne w stosunku do ciągu ul. Potułkały układy publicznych zielonych ciągów pieszych (33KP, 34KP, 35KP, 36KP) wiążące tereny Skarpy Warszawskiej i Lasu Kabackiego z zielonymi terenami nadwiślanskimi,
- 6) w części zachodniej obszaru 100 metrową (od podstawy Skarpy Warszawskiej) strefę terenów zielonych o zróżnicowanej funkcji (sport, rekreacja, rolnictwo, ogrodnictwo, sadownictwo itp.).

§ 8. W zakresie struktury przestrzennej ustala się:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej minimalną wielkość nowo tworzonych działek:
 - a) ⁽²⁾ w strefie na wschód od ul. Potułkały - 1.200-1.500m² z wymogiem zachowania 70% powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) po stronie zachodniej ul. Potułkały tzn. w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 2.000m², z wymogiem zachowania 80% powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) minimalną wielkość działek istniejących, wydzielonych przed uprawomocnieniem planu, pozwalającą na zainwestowanie, określa się na min. 800m²,
- 3) na działce o funkcji mieszkaniowej MN bądź mieszkaniowo - usługowej MN,U, poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej lub usługowej. Powierzchnia usług wbudowanych lub wolno stojących nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
- 4) nieprzekraczalną wysokość zabudowy 10m od poziomu gruntu do najwyższego punktu 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 kompleksów zieleni wysokiej (leśnej i grup zadrzewień) oraz systemu cieków wodnych oraz ochronę walorów krajobrazu kulturowego - poprzez ekstensywne zagospodarowanie z dążeniem do zachowania sylwety zabytkowego kościoła św. Elżbiety w Powsinie,
- 2) oddalenie od podstawy Skarpy Warszawskiej o min. 100m projektowanej zabudowy mieszkaniowej z pozostawieniem otwartego widoku na ścianę Rezerwatu Lasu Kabackiego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) uporządkowanie terenów bezpośrednio sąsiadujących z Rezerwatem Lasu Kabackiego poprzez zagospodarowanie ich na tereny zieleni częściowo urządzone z możliwością lokalizacji funkcji rekreacyjnych, ograniczenie powierzchni istniejącego parkingu z obsadzeniem zielenią wysoką,
- 4) ograniczenie wysokości zabudowy do 10m na całym terenie z tendencją do jej obniżenia do 1,5 kondygnacji na działkach od strony Lasu Kabackiego,
- 5) likwidację prowizorycznej zabudowy oraz sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych.

§ 10. Na obszarach stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu wszelkie inwestycje obejmujące również zmiany użytkowania gruntów muszą być uzgodnione na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wszelkie prace inwestycyjne muszą być poprzedzone przeprowadzeniem badań wykopaliskowych za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na koszt inwestora.

III. Układ drogowo-uliczny

§ 11. 1. Rezerwuje się pas terenu pod trasę komunikacyjną ustaloną w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m st. Warszawy - oznaczoną na rysunku planu jako 1KUGP - wyznaczając jej linię rozgraniczającą.

2. Ustala się układ drogowo - uliczny dla rejonu ulicy Potułkały stanowiący sieć dróg publicznych - ulicę główną ruchu przyspieszonego KUGP, ulic lokalnych KUL i dojazdowych KUD oraz zielonych ciągów pieszych KP. Plan wskazuje lokalizacje postulowanych wewnętrznych dojazdów pieszo - jezdnych KPJ, będących drogami prywatnymi.

3. Dla ul. Ł. Drewny (obwodnicy Powsina):

- 1) dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu,
- 2) nie dopuszcza się bezpośrednich wjazdów z przyległych działek do ul. Ł. Drewny (droga krajowa nr 724) i zakazuje się działalności budowlanej na tych działkach przed wyznaczeniem i wydzielaniem w gruntach dojazdu od strony ulic lokalnych lub dojazdowych (z wykluczeniem możliwości czasowego dojazdu od ul. Drewny).

4. Do prowadzenia komunikacji publicznej przeznaczają się ul. Ł. Drewny, Przekorną i Gąsek.

5. Na terenach, gdzie inwestor zamierza zmienić przebieg postulowanej komunikacji pieszo-jezdnej wewnątrz kwartałów, ustala się, że warunki zabudowy i zagospodarowania będą wydane, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora projektu zamiennego, zabezpieczającego dojazd do wszystkich działek i uzgodnionego z Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie oraz ze wszystkimi właścicielami i władającymi z tego obszaru."

§ 12. 1. Wyznacza się zachodnią linię rozgraniczającą ul. Ł. Drewny 1KUGP - głównej ruchu przyspieszonego.

2. Ustala się przebiegi ulic dla rejonu ul. Potułkały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- a) ciąg ulic Przekorna - Opieńki 2KUL - lokalna L - 18,0 - 20,0m; w liniach rozgraniczających zlokalizowany przystanek końcowy dla autobusów,
- b) ulica Gąsek 3KUL - lokalna L - 10,0 - 23,0m; w liniach rozgraniczających zlokalizowana pętla autobusowa,
- c) ulica Potułkały 4KUL - (pomiędzy ul. Przekorną a południowo-wschodnią granicą planu) - lokalna L - 12,0 - 15,0m,
- d) ulica 5KUL - (pomiędzy ul. Ł. Drewny a ulicą 4KUL) - lokalna L - 15,0m,
- e) ulice 6KUL i 7KUL - lokalne L - 12,0m,
- f) ulica 8KUL - jezdnia serwisowa w liniach rozgraniczających ulicy 1KUGP oraz z odejściem w kierunku zachodnim w rejonie ul. Przekornej 2KUL,
- g) ulica 9KUD - (pomiędzy ul. 4KUL a ul. 17KUD) - dojazdowa L - 10m,
- h) ulica 10KUL - (pomiędzy ul. 7KUL a południową granicą planu) - lokalna L - 12,0m,
- i) postulowany ciąg 11KPJ - pieszo jezdny KPJ - minimum 6,0m,
- j) ulica Ponczowa 12KUD - dojazdowa D - 9,0 - 12,0m,
- k) ulica 13KUD - dojazdowa D - 12,0m,
- l) postulowane ciągi 14KPJ i 15KPJ - pieszo jezdne KPJ - minimum 6,0m,
- m) ulice 16KUD, 17KUD i 18KUD - dojazdowe D - 10,0m,
- n) postulowane ciągi 19KPJ i od 21KPJ do 27KPJ - pieszo jezdne KPJ - minimum 6,0m,
- o) ciągi 20KPJ i 28KPJ - pieszo jezdne KPJ - minimum 6,0m,
- p) postulowane ciągi od 29KPJ do 32KPJ - pieszo jezdne KPJ - minimum 6,0m,
- q) ciągi piesze zielone od 33KP do 36KP - 8,0 - 24,0m,
- r) ciąg rowerowy 37KR - w liniach rozgraniczających ulicy 1KUGP; ponadto ciągi rowerowe wzdłuż ul. Gąski (na podskarpiu), po śladzie ul. Opieńki, a także wzdłuż ciągów pieszych 33KP - 36KP,
- s) postulowane ciągi od 38KPJ do 41KPJ - pieszo jezdne KPJ - minimum 6,0m,
- t) ulica 42KUD - dojazdowa D - 10,0m.

3. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych. Minimalny wskaźnik parkingowy dla usług = 30 miejsc postojowych na 1.000m² powierzchni użytkowej. Dopuszcza się parkowanie w przestrzeni ulic lokalnych i dojazdowych wszędzie tam, gdzie szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12,0m.

4. Wyznacza się plac do parkowania obsługujący ruch turystyczny związany z Lasem Kabackim i Parkiem Kultury w Powsinie, oznaczony jako teren KS.

IV. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 13. W zakresie urządzeń inżynierskich ustala się:

- 1) wydzielone lokalizacje dla:
 - a) planowanych 3 pompowni kanalizacji sanitarnej,
 - b) planowanego osadnika wód deszczowych w liniach rozgraniczających trasy Ł. Drewny,
 - c) istniejących urządzeń źródłowych wodociągu Potułkały,
- 2) dla pompowni ścieków wyposażonych w pompy zatapialne z niezbędną infrastrukturą na powierzchni (szafka sterownicza, plac manewrowy, in.) potrzeba min. 100m² powierzchni brutto. Wokół pompowni konieczna jest strefa ochrony sanitarnej 15m z możliwością zmniejszenia w wyniku indywidualnej decyzji Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- 3) dla osadnika wód deszczowych wstępnie wyznacza się działkę 200m²,
- 4) dla terenu ujęcia i stacji wodociągowej "Potułkały" wyznaczono działkę przy ul. Potułkały 10. Strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej, pośredniej wewnętrznej i pośredniej zewnętrznej należy przyjmować zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną dla tego ujęcia z 1996 roku,
- 5) nienaruszalność istniejących urządzeń podstawowych elektroenergetyki, gazownictwa i telekomunikacji przy realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz przy realizacji założonego programu zabudowy,
- 6) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiornego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdniami),
- 7) dopuszczalność przebudowy (przełożenia) sieci rozbiornych gazowych, elektroenergetycznych i telefonicznych (drugorzędnych) przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) mieszane zasilanie obszaru planu z wodociągu "Potułkały" oraz WUC "Warszawa",
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z wodociągów komunalnych.

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

- 1) skanalizowanie obszaru planu w układzie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacyjnej ze wskazaniem jako odbiornika ścieków projektowanego kolektora "W" i oczyszczalni "Południe", a jako odbiornika wód opadowych rowu R-1,
- 2) w okresie przejściowym dopuszcza się szamba szczelne dla pojedynczych obiektów (dotyczy tylko zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej),
- 3) 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,

- 4) rezerwę terenu w liniach rozgraniczających trasy Ł. Drewny (1KUGP) pod projektowany osadnik wód deszczowych z możliwością przekrycia oraz pompownię ścieków, których lokalizację oznaczono na rysunku planu.

§ 16. W zakresie systemu ciepłowniczego ustala się pokrycie potrzeb ciepłych rejonu ul. Potułkały w oparciu o kotłownię lub piece indywidualne wykorzystujące głównie paliwo niestałe.

§ 17. W zakresie systemu gazyfikacji przewodowej ustala się zasilanie terenów budownictwa mieszkaniowego w gaz z miejskiej sieci gazowej średnioprężnej przy możliwości wykorzystania gazu do celów grzewczych.

§ 18. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) obsługę elektroenergetyczną z kablowo - napowietrznej sieci 15kV wyprowadzonej z EC "Siekierki", RSM "Jeziorna" i RPZ "Natolin",
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy.

§ 19. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci magistralnej zasilanej z centrali automatycznej CA "Sadyba",
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne,
- 3) w związku z występowaniem w granicach niniejszego planu sieci kablowej Komendy Głównej Policji, wszelkie prace ziemne w tym rejonie uzgadniać w odrębnym trybie z Biurem Łączności Komendy Głównej Policji.

§ 20. W zakresie usuwania odpadów ustala się:

- 1) zaopatrzenie każdej posesji w urządzenia do gromadzenia odpadów,
- 2) pełną powszechność obsługi wywozu odpadów.

V. Ograniczenia i wymogi zagospodarowania

§ 21. Z uwagi na płytkie występowanie zwierciadła wody gruntowej zabudowę poprzedzić badaniami geologiczno-inżynierskimi. Zaleca się ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów z uwagi na wysoki poziom wody gruntowej.

§ 22. Na terenach ogólnie dostępnych ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenu.

§ 23. 1. W odniesieniu do obiektów istniejących wykraczających na rysunku planu poza nieprzekraczalną linię zabudowy, zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej:

- 1) w strefie do 19m od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV w obydwie strony od osi linii,
- 2) w strefie do 40m od krawędzi jezdni ulicy głównej 1KUGP.

VI. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 24. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) obowiązek ochrony istniejących lasów, zadrzewień i szpalerów przyulicznych drzew, jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas,
- 2) obowiązek zachowania i ochrony wskazanych wartościowych drzew,
- 3) ochronę istniejących cieków poprzez:
 - a) utrzymanie przepływu,
 - b) poprawę stanu czystości wód, wykluczenie zrzutów ścieków sanitarnych i nie oczyszczonych ścieków deszczowych.
- 4) ochronę terenów Skarpy, jako obiektu o cennych walorach krajobrazowych i przyrodniczych oraz tworzącej ponadlokalny ciąg przyrodniczy, poprzez:
 - a) zachowanie naturalnej rzeźby terenu,
 - b) ochronę drzewostanu,
 - c) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
 - d) utrzymanie niezabudowanej strefy wzdłuż lasu o szerokości minimum 100m.

§ 25. W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) wyznacza się tereny zieleni ogólnie dostępne oraz tereny usług na działkach z dużym udziałem zieleni, stanowiące wzmocnienie terenów biologicznie czynnych, a w szczególności:
 - a) południkowo usytuowane tereny Lasu Kabackiego na Skarpie i niezabudowana po jego wschodniej stronie strefa (o szerokości min. 100m, w północnej części szersza), tworzące ponadlokalny ciąg przyrodniczy,
 - b) poprzeczne do w/w ciągu pieszce zielone, oznaczonymi na rysunku planu symbolami 33KP, 34KP, 35KP, 36KP oraz fragment obszaru 1ZP pomiędzy obszarami 5MN i 28MN, stanowiące lokalne powiązania przyrodnicze wraz z zielenią przyległych działek,
- 2) ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej (drzew i krzewów) wzdłuż ulic oraz postuluje obsadzenia działek zielenią wysoką wzdłuż ulic, zgodnie z rysunkiem planu, istotnych szczególnie:
 - a) wzdłuż ulic głównych: 1KUGP (zieleń izolacyjna w pasie 12m), gdzie pełni ona rolę ochronną dla przyległej zabudowy od uciążliwości tych ulic oraz
 - b) w liniach rozgraniczających ulic 2KUL, 7KUL i wzdłuż ulicy Potułkały, tworząc szkielet zielonych alej osiedla.

- 3) w strefie wymiany i regeneracji powietrza ustala się ekstensywne zagospodarowanie, tj. minimalne wielkości nowo tworzonych działek mieszkaniowych - 2.000m².

§ 26. Ustala się następujące ograniczenia zagospodarowania:

- 1) w granicach strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczonej na rysunku planu, nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym przebywaniem ludzi,
- 2) 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,
- 3) na terenach objętych planem podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających do atmosfery możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji.

§ 27. W zasięgu "Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu" w rejonie ul. Potułkały, granice którego wskazuje rysunek planu, ustala się:

- 1) zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- 2) zakaz przeznaczenia zadrzewionych i zakrzewionych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 3) lokalizację budownictwa mieszkaniowego wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych i bliźniaczych oraz zabudowy zagrodowej,
- 4) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej),
- 5) zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczenia powietrza,
- 6) zakaz lokalizacji barier mechanicznych i termicznych, ograniczających warunki przepływu powietrza.

§ 28. Ustala się strefę uciążliwości ulicy głównej 1KUGP, w której obowiązują następujące ograniczenia zagospodarowania, w celu zapewnienia zmniejszenia poziomu dźwięku przy elewacji budynków do wartości dopuszczalnych tj. do 65 dB:

- 1) w odległości do 40m od krawędzi jezdni istniejącej i projektowanej wyklucza się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych, obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych, związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) w odległości od 40m do 80m od skraju jezdni:
 - a) zakazuje się sytuowania obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych, związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów użyteczności, pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń antyhałasowych na elewacjach od strony ulicy głównej,
- 3) ustala się, iż z uwagi na perspektywiczne obciążenie ruchem ulicy głównej, powyższe ustalenia będą obowiązywać w strefie 130m po obu stronach ulicy. Warunkiem rezygnacji z tych ustaleń dla strefy 80 - 130m od ulicy jest wykonanie oceny oddziaływania ulicy głównej na środowisko,
- 4) ustala się wprowadzenie 12m szerokości pasów zieleni (podwójny szpaler drzew z towarzyszącą zielenią niską) oraz wprowadzenie ekranowania przeciwakustycznego wzdłuż ulic głównych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Nakłada się obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

I. Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 30. Dla obszaru funkcjonalnego 1MR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa siedliskowa z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami podstawowymi,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy - max. 10m,

§ 31. Dla obszaru funkcjonalnego 2MR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa siedliskowa z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami podstawowymi,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy - max. 10m,

§ 32. Dla obszaru funkcjonalnego R ustala się przeznaczenie terenu: użytki rolne oraz użytki leśne, oznaczone symbolem Ls na rysunku planu - bez prawa zabudowy.

§ 33. Dla obszaru funkcjonalnego 2MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) w strefie uciążliwości ul. Ł. Drewny usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem warunków § 28 niniejszej uchwały.
- 2) sposób zagospodarowania:

- a) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40m od krawędzi jezdni tej ulicy,
- b) wysokość zabudowy - max. 10m,
- c) ⁽³⁾ minimalna wielkość działek nowo tworzonych 1.200-1.500m²,
- d) w granicach strefy linii elektroenergetycznej 110kV - zakaz zabudowy mieszkaniowej. sposób zagospodarowania w tej strefie zgodnie z przepisami szczególnymi,
- e) obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 34. Dla obszaru funkcjonalnego 3MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) w strefie uciążliwości ul. Ł. Drewny usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem warunków § 28 niniejszej uchwały.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40m od krawędzi jezdni tej ulicy,
 - b) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - c) ⁽⁴⁾ minimalna wielkość działek nowo tworzonych 1.200-1.500m²,
 - d) w granicach strefy linii elektroenergetycznej 110kV - zakaz zabudowy mieszkaniowej. Sposób zagospodarowania w tej strefie zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 35. Dla obszaru funkcjonalnego 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) ⁽⁵⁾ minimalna wielkość działek nowo tworzonych 1.200-1.500m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 36. Dla obszaru funkcjonalnego 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowotworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych, z wyjątkiem linii zabudowy od strony granicy z obszarem 1ZP,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 37. Dla obszaru funkcjonalnego 6MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) ⁽⁶⁾ minimalna wielkość działek nowo tworzonych 1.200-1.500m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 38. Dla obszaru funkcjonalnego 7MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 39. Dla obszaru funkcjonalnego 8MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 40. Dla obszaru funkcjonalnego 9MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,

- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) ⁽⁷⁾ minimalna wielkość działek nowo tworzonych 1.200-1.500m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) w granicach obszaru uwzględnić ograniczenia zagospodarowania, (określone w przepisach szczególnych) obowiązujące w strefie pośredniej zewnętrznej od ujęcia wody, której granice wniesiono na rysunek planu,
 - e) obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 41. Dla obszaru funkcjonalnego 10MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) w strefie uciążliwości ul. Ł. Drewny usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem warunków § 28 niniejszej uchwały.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40m od krawędzi jezdni tej ulicy,
 - b) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - c) ⁽⁸⁾ minimalna wielkość działek nowo tworzonych 1.200-1.500m²,
 - d) w granicach strefy linii elektroenergetycznej 110kV - zakaz zabudowy mieszkaniowej; sposób zagospodarowania w tej strefie każdorazowo uzgadniać z właściwym Zakładem Energetycznym,
 - e) obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 42. Dla obszaru funkcjonalnego 11MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) w strefie uciążliwości ul. Ł. Drewny usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem warunków § 28 niniejszej uchwały.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40m od krawędzi jezdni tej ulicy,
 - b) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - c) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 1.200-1.500m²,
 - d) w granicach strefy linii elektroenergetycznej 110kV - zakaz zabudowy mieszkaniowej; sposób zagospodarowania w tej strefie każdorazowo uzgadniać z właściwym Zakładem Energetycznym,
 - e) obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 43. Dla obszaru funkcjonalnego 12MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 1.200-1.500m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) w granicach obszaru - ujęcie i stacja wodociągowa "Potułkały", oznaczone graficznie i symbolem WZ na rysunku planu,
 - e) w granicach obszaru uwzględnić ograniczenia zagospodarowania, (określone przepisami szczególnymi) obowiązujące w strefie pośredniej zewnętrznej od ujęcia wody, której granice wniesiono na rysunek planu,
 - f) obowiązek utrzymania min.70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 44. Dla obszaru funkcjonalnego 13MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 45. Dla obszaru funkcjonalnego 14MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych z wyjątkiem linii zabudowy od strony granicy z obszarem Z2P,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 46. Dla obszaru funkcjonalnego 15MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 47. Dla obszaru funkcjonalnego 16MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowotworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 48. Dla obszaru funkcjonalnego 17M,U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa wielorodzinne niska i zabudowa jednorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
 - c) warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 30% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic,
 - b) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - c) obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 49. Dla obszaru funkcjonalnego 18M,U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa wielorodzinne niska i zabudowa jednorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
 - c) warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 30% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic, a na fragmencie obowiązujące, tworzące fragment zwartej pierzei placu (oznaczonego symbolem KP na rysunku planu),
 - b) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - c) obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 50. Dla obszaru funkcjonalnego 19M,U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa wielorodzinne niska i zabudowa jednorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
 - c) warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 30% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40m od krawędzi jezdni tej ulicy,
 - b) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - c) w związku z usytuowaniem części obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia § 28 niniejszej uchwały dla tych fragmentów obszaru,
 - d) rezerwę terenu dla pompowni ścieków, której lokalizację oznaczono na rysunku planu,
 - e) obowiązek utrzymania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 51. Dla obszaru funkcjonalnego 20MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych z wyjątkiem linii zabudowy od strony granicy z obszarem ZP,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ograniczenia zagospodarowania na terenie stanowiska archeologicznego, zgodnie z §10 niniejszej uchwały,
 - e) obowiązek utrzymania min.80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 52. Dla obszaru funkcjonalnego 21MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,

- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
- c) wysokość zabudowy - max. 10m,
- d) uwzględnić planowaną pompownię ścieków wraz ze stacją trafo, której orientacyjną lokalizację wniesiono na rysunek planu,
- e) obowiązek utrzymania min.80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 53. Dla obszaru funkcjonalnego 22MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 54. Dla obszaru funkcjonalnego 23MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych z wyjątkiem linii zabudowy od strony granicy z obszarem Z2P,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ograniczenia zagospodarowania na terenie stanowiska archeologicznego, zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - e) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 55. Dla obszaru funkcjonalnego 24MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 56. Dla obszaru funkcjonalnego 25MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 57. Dla obszaru funkcjonalnego 26MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 58. Dla obszaru funkcjonalnego 27MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ograniczenia zagospodarowania na terenie stanowiska archeologicznego, zgodnie z §10 niniejszej uchwały,
 - e) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 59. Dla obszaru funkcjonalnego 28MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych, z wyjątkiem linii zabudowy od strony granicy z obszarem 1ZP,

- c) wysokość zabudowy - max. 10m,
- d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 60. Dla obszaru funkcjonalnego 1U,MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe wszelkiego rodzaju (np. handel, gastronomia, oświata, kultura) z towarzyszącą zielenią jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) zabudowa jednorodzinna w zieleni, jako przeznaczenie dopuszczone.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 61. Dla obszaru funkcjonalnego 2U,MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe wszelkiego rodzaju (z dominacją handlu, gastronomii) jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) zabudowa jednorodzinna w zieleni jako przeznaczenie dopuszczone.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 62. Dla obszaru funkcjonalnego 3U,MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe z towarzyszącą zielenią (z preferencją oświaty, kultury, sportu) jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) zabudowa jednorodzinna w zieleni oraz usługi handlu, administracji itp., jako przeznaczenie dopuszczone.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 63. Dla obszaru funkcjonalnego 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zielen parkowa, sport, rekreacja, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) ogrodnictwo, rolnictwo jako przeznaczenie dopuszczone.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) wzbogacić istniejącą zielen, z zachowaniem cieków wodnych i lasu,
 - b) dopuszcza się niewysokie (max. 7m) obiekty architektoniczne, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 5% obszaru.

§ 64. Dla obszaru funkcjonalnego 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zielen parkowa, sport, rekreacja, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) ogrodnictwo, rolnictwo jako przeznaczenie dopuszczone.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) wzbogacić istniejącą zielen z zachowaniem cieków wodnych i lasu,
 - b) dopuszcza się niewysokie (max 7m) obiekty architektoniczne, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 5% obszaru,
 - c) w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ograniczenia zagospodarowania na terenie stanowiska archeologicznego, zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - d) wzdłuż ciągu ulic: Opieńki - Gąsek wprowadzić ścieżkę rowerową, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 65. Dla obszaru funkcjonalnego Ls ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny leśne, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) rekreacja, jako przeznaczenie dopuszczone.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) wzbogacić istniejącą zielen,
 - b) dopuszcza się następujące urządzenia towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu: ścieżki spacerowe, ławki, kosze na śmieci.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 66. W odniesieniu do obszarów objętych granicami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Potułkały 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).

§ 67. 1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie i dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w stosunku do obszaru niniejszego planu, stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.

2. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla wszystkich terenów na 25%.

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

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

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

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1 ⁽⁹⁾

WILANÓW - POTUŁKAŁY
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1 : 1.000

(grafikę pominięto)

¹⁾ § 1 zmieniony przez § 1 pkt 1 uchwały nr 902 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7764](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 1 grudnia 2002 r.

²⁾ § 8 pkt 1 lit. a) zmieniona przez § 1 tiret pierwsze uchwały nr 903 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7765](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 1 grudnia 2002 r.

³⁾ § 33 pkt 2 lit. c) zmieniona przez § 1 tiret drugie uchwały nr 903 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7765](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 1 grudnia 2002 r.

⁴⁾ § 34 pkt 2 lit. c) zmieniona przez § 1 tiret drugie uchwały nr 903 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7765](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 1 grudnia 2002 r.

⁵⁾ § 35 pkt 2 lit. a) zmieniona przez § 1 tiret drugie uchwały nr 903 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7765](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 1 grudnia 2002 r.

⁶⁾ § 37 pkt 2 lit. a) zmieniona przez § 1 tiret drugie uchwały nr 903 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7765](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 1 grudnia 2002 r.

⁷⁾ § 40 pkt 2 lit. a) zmieniona przez § 1 tiret drugie uchwały nr 903 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7765](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 1 grudnia 2002 r.

⁸⁾ § 41 pkt 2 lit. c) zmieniona przez § 1 tiret drugie uchwały nr 903 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7765](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 1 grudnia 2002 r.

⁹⁾ Załącznik nr 1 zmieniony przez § 1 pkt 2 uchwały nr 902 z dnia 8 października 2002 r. ([Mazow.02.296.7764](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 1 grudnia 2002 r.