

## **02.296.7763**

### **UCHWAŁA Nr 901 RADY GMINY WARSZAWA-WILANÓW**

z dnia 8 października 2002 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Wysokiego i Wilanowa Niskiego Zachodniego.**

(Warszawa, dnia 16 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) oraz 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 226 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 27 stycznia 2000r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Wysokiego i Wilanowa Niskiego Zachodniego - Rada Gminy Warszawa-Wilanów uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I**

#### **USTALENIA OGÓLNE**

##### **Rozdział 1**

##### **Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Wysokiego i Wilanowa Niskiego Zachodniego zwany dalej planem.

**§ 2.** Rysunek planu w skali 1:1.000 stanowi załącznik rysunkowy do niniejszej uchwały.

**§ 3.** 1. Granicę planu stanowi od strony północnej - północna granica gminy Warszawa-Wilanów; od strony zachodniej - zachodnia granica gminy Warszawa-Wilanów przebiegająca wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Jana Sobieskiego; od strony południowej - przebieg granicy zmienny: na odcinku od ulicy Sobieskiego do ulicy Królowej Marysieńki - południową linią rozgraniczającą Alei Wilanowskiej, na odcinku od ulicy Królowej Marysieńki do ulicy Wiertniczej - północną linią rozgraniczającą Alei Wilanowskiej; od strony wschodniej wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Wiertniczej.

2. Granica planu określona została na rysunku planu.

3. Plan obejmuje teren, którego granice wskazane zostały w ust. 1 i 2 z wyłączeniem działek niżej wymienionych:

dz. nr ew. 80/1, 80/3, 80/4, 100 z obrębów 1-05-38;

dz. nr ew. 104/5, 104/6, 105 z obrębów 1-05-39;

dz. nr ew. 40/1, 40/2, 81, 115/1, 133/4, 137, 152, 162/2, 172, 183, 190/2, 189/2, 201/1, 201/2 z obrębów 1-05-44;

dz. nr ew. 35, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 56, 57, 85/1 z obrębów 1-05-48.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) symbole przeznaczenia,
- 3) numery terenów,
- 4) linie rozgraniczające terenów funkcjonalnych,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) obowiązujące linie zabudowy,
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- 8) granica strefy ochrony wokół cmentarza.

**§ 5.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego:
  - a) kaplica cmentarna,
  - b) cmentarz z zabytkowym ogrodzeniem i bramą,
- 2) stanowiska archeologiczne.

2. Następujące załączniki wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:

- 1) załącznik numer 1 stanowiący wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
- 2) załącznik numer 2 stanowiący wykaz objętych ochroną prawną stanowisk archeologicznych.

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia lub symbolem przeznaczenia i numerem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie literowe poszczególnych terenów oznaczone na rysunku planu określające przeznaczenie danego terenu,
- 3) numerze terenu - należy przez to rozumieć następujące po symbolu przeznaczenia oznaczenie cyfrowe dla wybranych terenów oznaczone na rysunku planu,
- 4) terenie lub powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć tę część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje nie zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych i pokryta trwałą roślinnością. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,
- 5) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu poza którą nie należy wyprowadzać elewacji o największej powierzchni,
- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie wzdłuż której należy sytuować elewacje o największej powierzchni,
- 8) usługach - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 9) usługach użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć działalność usługową o charakterze ogólnodostępnym, w szczególności dotyczy to: administracji, kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, poczty i telekomunikacji,
- 10) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym,
- 12) lapidarium - należy przez to rozumieć miejsce w którym są zebrane specjalne okazy kamieni lub kamienne fragmenty rzeźb, zabytkowych budowli, pomników,
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,
- 14) sięgaczu dojazdowym - należy przez to rozumieć zamkniętą jednostronnie (ślepa) drogę wewnętrzną, która stanowi dojazd do więcej niż jednej działki budowlanej,
- 15) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa państwa i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 16) zieleni miejskiej - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną,
- 17) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie które wyznaczają tereny funkcjonalne lub komunikacji o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy,
- 18) terenach, zabudowie i innych urządzeniach obsługi technicznej - należy przez to rozumieć wszelkie tereny, zabudowę lub urządzenia służące do odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w wodę, dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, melioracji, urządzenia przeciwpowodziowe i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców, których realizacją finansowana jest ze środków publicznych.

**§ 7. 1.** Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia, jest obowiązujące również dla terenów oznaczonych tym samym symbolem po którym może następować numer terenu.

2. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu, jest obowiązujące tylko dla tych terenów.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania i przeznaczenia terenów na obszarze objętym ustaleniami planu**

**§ 8.** Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny komunikacji w tym w szczególności place i drogi publiczne, ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
- 2) tereny zieleni miejskiej,
- 3) tereny usług użyteczności publicznej niezbędnych dla zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w szczególności usług oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji.

**§ 9.** Wprowadza się na obszarze objętym ustaleniami planu całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko za wyjątkiem:

- 1) dróg publicznych i związanych z nim urządzeń,
- 2) obiektów obsługi technicznej,
- 3) obiektów służących bezpieczeństwu państwa.

**§ 10. 1.** Ustala się linie rozgraniczające określone na rysunku planu.

2. Za rzeczywiste położenie linii rozgraniczających należy przyjmować ich oś.

**§ 11.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych poszczególnymi symbolami przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) usługi - oznaczone symbolem przeznaczenia U,
- 2) usługi użyteczności publicznej - oznaczone symbolem przeznaczenia UP,
- 3) usługi i zabudowa jednorodzinna - oznaczone symbolem przeznaczenia UMN,
- 4) zabudowa wielorodzinna z usługami - oznaczona symbolem przeznaczenia MWU,
- 5) zabudowa wielorodzinna - oznaczona symbolem MW,
- 6) zabudowa jednorodzinna - oznaczona symbolem MN,
- 7) infrastruktura techniczna - oznaczona symbolem IT, w tym:
  - a) stacja transformatorowa - oznaczona dodatkowo numerem terenu 1,
  - b) hydrofornia - oznaczona dodatkowo numerem terenu 2,
- 8) usługi oświetlenia, sportu i rekreacji - oznaczone symbolem przeznaczenia UO,
- 9) boisko sportowe - oznaczone symbolem przeznaczenia BS,
- 10) zieleniec - oznaczony symbolem przeznaczenia ZP,
- 11) lapidarium - oznaczone symbolem przeznaczenia UL,
- 12) cmentarz wyznaniowy - oznaczony symbolem przeznaczenia Cm,
- 13) zbiorczy garaż samochodowy - oznaczony symbolem przeznaczenia KGS,
- 14) parkingi samochodowe - oznaczone symbolem przeznaczenia KSP.

**§ 12.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych poszczególnymi symbolami przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego - oznaczona symbolem przeznaczenia KGP,
- 2) droga publiczna klasy drogi głównej - oznaczona symbolem przeznaczenia KG,
- 3) droga publiczna klasy drogi lokalnej - oznaczona symbolem przeznaczenia KL,
- 4) droga publiczna klasy drogi lokalnej wraz z pasem zieleni wzdłuż pasa drogowego - oznaczona symbolem przeznaczenia KLZ,
- 5) droga publiczna klasy drogi dojazdowej - oznaczona symbolem przeznaczenia KD,
- 6) droga publiczna klasy drogi dojazdowej wraz z pasem zieleni wzdłuż pasa drogowego - oznaczona symbolem przeznaczenia KDZ,
- 7) ciąg pieszo-jezdny - oznaczony symbolem przeznaczenia KPJ,
- 8) ciąg pieszo-jezdny wraz z zielenią publiczną - oznaczony symbolem przeznaczenia KPJZ,
- 9) ciąg pieszy - oznaczony symbolem przeznaczenia CP.

**§ 13.** Ustala się następujące elementy jako dodatkową sieć komunikacji drogowej i pieszej, którą należy w zależności od potrzeb realizować na terenach funkcjonalnych:

- 1) drogi wewnętrzne,
- 2) sięgacze dojazdowe,
- 3) ścieżki rowerowe.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu**

**§ 14.** Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

**§ 15.** 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. Rzeczywiste położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy ustala się jako najmniejszą odległość mierzoną od osi linii do linii rozgraniczającej.

**§ 16.** 1. Wyznacza się obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. Rzeczywiste położenie obowiązujących linii zabudowy ustala się jako najmniejszą odległość mierzoną od osi linii do linii rozgraniczającej.

**§ 17.** 1. O ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę mieszkaniową należy lokalizować w odległości minimalnej:

- 1) 6m od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KL, KLZ, KD, KDZ, KPJ,
- 2) 4m od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem terenu KPJZ,

- 3) 2m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia CP,
- 4) 6m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem i numerem przeznaczenia KGP i KG.
  2. O ile nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu nie stanowią inaczej, zabudowę usługową należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej lub głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych symbolami przeznaczenia KG i KGP.
  3. Odległości mogą zostać zmniejszone pod warunkiem zastosowania odpowiednich barier ochronnych.

**§ 18.** O ile linie zabudowy określone na rysunku planu lub inne przepisy planu nie wskazują inaczej, wszelką zabudowę funkcji podstawowej należy lokalizować zgodnie z istniejącymi liniami zabudowy i przepisami szczególnymi.

**§ 19.** Ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

- 1) wyklucza się stosowanie na pokrycia dachowe budynków słomy oraz drewna,
- 2) spadki powierzchni dachowych nie mogą być większe jak 45° za wyjątkiem dachów łamanych,
- 3) zagospodarowanie wszystkich terenów przeznaczonych na cele publiczne musi zapewniać obsługę osób niepełnosprawnych.

**§ 20.** Ustala się następujące ogólne warunki obsługi komunikacyjnej obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

- 1) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwi prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenów dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnich, dróg wewnętrznych lub sięgaczy dojazdowych.

**§ 21.** Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji biurowych, usługowych, handlowych oraz wszelkiej działalności komercyjnej i administracyjnej należy zapewnić minimalnie 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem terenu UO należy zapewnić minimalnie 35 miejsc parkingowych na każdym 100 zatrudnionych,
- 4) ustala się że dla funkcji gastronomicznych należy zapewnić 5 miejsc parkingowych na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) ustala się że dla zabudowy jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 6) ustala się że dla zabudowy wielorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

**§ 22.** W przypadku kiedy warunki podłoża gruntowego mogą mieć wpływ na prawidłową realizację i eksploatację zabudowy i zagospodarowania należy przed realizacją inwestycji wykonać niezbędne badania podłoża gruntowego.

**§ 23.** 1. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowa musi umożliwiać prawidłowe zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych.

2. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowa musi umożliwiać dostęp samochodów uprzywilejowanych, w szczególności dotyczy to wyznaczenia dróg pożarowych.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dla terenów i obiektów podlegających ochronie**

**§ 24.** 1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej wszelkie inwestycje oraz usunięcie drzew lub krzewów muszą być uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej wszelka zabudowa i zagospodarowanie powinny w zakresie formy, skali i użytych materiałów nawiązywać do historycznej zabudowy Wilanowa, w szczególności dotyczy to:

- 1) spadków dachów które powinny być mniejsze niż 45° i większe niż 30°,
- 2) pokrycia dachu, które powinno być wykonane z dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym,
- 3) materiałów elewacyjnych:
  - a) tynków w kolorach jasnych żółci i brązów,
  - b) stolarki nawiązującej w podziałach i materiale do historycznej.

**§ 25.** 1. Wprowadza się ochronę ekspozycji Alei Wilanowskiej i ulicy Jana Sobieskiego.

2. Wszelkie inwestycje, które będą miały wpływ na kształt pierzei Alei Wilanowskiej i ulicy Jana Sobieskiego muszą być zgłoszone właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

**§ 26.** 1. W odległości 50m od cmentarza wyznacza się strefę ochrony wokół cmentarza określoną na rysunku planu.

2. W obrębie strefy ochrony wokół cmentarza zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

**§ 27.** 1. Wskazuje się cmentarz z zabytkowym ogrodzeniem i bramą oraz kaplicę cmentarną jako obiekty objęte ochroną prawną poprzez wpisanie do rejestru zabytków województwa mazowieckiego.

2. Wszystkie zmiany dotyczące obiektów zabytkowych a w szczególności przerabianie, odnawianie, rekonstruowanie, konserwowanie, zabudowywanie, odbudowywanie, zdobienie, uzupełnienie, rozkopywanie muszą być uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków na każdym etapie procesu inwestycyjnego.

**§ 28.** 1. Plan wskazuje stanowiska archeologiczne objęte ochroną prawną oznaczone na rysunku planu.

2. Na obszarach stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają udziału właściwych służb archeologicznych i muszą być zgłoszone właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

**§ 29.** Wszelkie inwestycje mające wpływ na sieć telefoniczną Biura Łączności i Informatyki Komendy Głównej Policji oraz przeróbki sieci teletechnicznej muszą być uzgodnione z Biurem Łączności i Informatyki Komendy Głównej Policji.

## **Rozdział 5**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 30.** Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny dróg, placów, ciągów pieszo-jezdnym oraz tereny ścieżek rowerowych.

**§ 31.** Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie elektroenergetyki:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie tereny dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnym muszą posiadać oświetlenie,
- 3) sieć elektroenergetyczna powinna być realizowana jako podziemna,
- 4) stacje transformatorowe w zależności od potrzeb będą realizowane jako wolno stojące lub wbudowane wraz z wydzieleniem dla nich niezbędnej działki budowlanej i dojazdu.

**§ 32.** Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) wszystkie budowle, budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) na terenie drogi publicznej klasy drogi głównej ustala się przebieg magistrali wodociągowej o znaczeniu ogólnomiejskim jako przedłużenie magistrali w ulicy Jana Sobieskiego.

**§ 33.** Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) wszystkie budowle, budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia U, UP, UMN, MWU, MW, IT, UO, BS, KGP, KG, KL, KLZ, KDZ, KSP, KD muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej,
- 3) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 4) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia KDZ, KGP oraz symbolem i numerem terenu MWU-3 ustala się przebieg kolektora sanitarnego "W" o znaczeniu ogólnomiejskim odprowadzającego ścieki do oczyszczalni "Południe",
- 5) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KGP ustala się przebieg kolektora sanitarnego na odcinku od ulicy Lentza do ulicy Obornickiej.

**§ 34.** Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

- 1) całkowity zakaz składowania odpadów stałych lub ciekłych na terenie objętym ustaleniami planu,
- 2) całkowity zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych za wyjątkiem wytwarzanych w gospodarstwach domowych oraz służbie zdrowia,
- 3) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka musi być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
- 4) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

**§ 35.** Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ciepłownictwa:

- 1) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy lub inne odnawialne źródła energii.

## **Rozdział 6**

### **Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane**

**§ 36.** Na terenie objętym ustaleniami planu zabrania się wykonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi oraz zgodnych z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

**§ 37.** Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów infrastruktury technicznej, oraz dróg publicznych, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych, placów, zieleni miejskiej, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych.

## **DZIAŁ II**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW FUNKcjONALNYCH**

**§ 38.** Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej i infrastruktury, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe, place, zielen miejską, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

**§ 39.** 1. Wprowadza się na terenach funkcjonalnych całkowity zakaz lokalizowania obiektów mogących powodować emisję substancji i energii za wyjątkiem ciepła i pola elektromagnetycznego.

2. Obiektami powodującymi emisję pola elektromagnetycznego mogą być jedynie obiekty obsługi technicznej.

**§ 40.** Wprowadza się na terenach funkcjonalnych całkowity zakaz lokalizowania wszelkich obiektów służących działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej, lub produkcyjnej za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-7.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenów usług oznaczonych symbolem przeznaczenia U**

**§ 41.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia U ustala się następujące szczegółowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu U zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-1, U-2, U-11 przeznacza się na zespół zabudowy handlowo-gastronomicznej,
- 2) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-3, U-4, U-5, U-10, U-14, U-15, U-16, U-17 przeznacza się na wszelkie usługi,
- 3) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-6 i U-12 przeznacza się na zespół kwaciarni oraz handlu związanego z kultem religijnym,
- 4) teren oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-7 przeznacza się na usługi kamieniarskie,
- 5) teren oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-8 przeznacza się na obiekt handlowy związany z obsługą pętli autobusowej oraz terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem i numerem terenu Cm,
- 6) teren oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-9 przeznacza się na zespół handlowo-usługowy,
- 7) teren oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-13 przeznacza się na zespół handlowo-usługowy ze szczególnym uwzględnieniem usług sportu i rekreacji.

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-6, U-7, U-8 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6m,
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nie może przekroczyć 1,
- 3) zabudowa nie może mieć piwnic,
- 4) zabudowę należy kształtować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-12 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6m,
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nie może przekroczyć 1,
- 3) przynajmniej 50% działki budowlanej należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny,
- 4) należy zachować istniejący drzewostan,
- 5) zabudowa nie może mieć piwnic,
- 6) zabudowę należy kształtować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

**§ 44.** Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-6 i U-12 mają stanowić jednolitą kompozycję pod względem urbanistycznym i architektonicznym.

**§ 45.** Teren oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-8 z uwagi na jego położenie ma być zabudowany i zagospodarowany ze szczególnym uwzględnieniem cmentarza, pętli autobusowej oraz okolicznej zabudowy.

**§ 46.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-2, U-11 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8m,
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nie może przekroczyć 2,
- 3) możliwe jest wykonanie jednokondygnacyjnego łącznika pomiędzy przedmiotowymi terenami zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- 4) światło przejazdu pod łącznikiem nie może być mniejsze jak 4,5m,
- 5) główne elementy kompozycji zabudowy na przedmiotowych terenach powinny być kształtowane symetrycznie względem ulicy Lentza,
- 6) zabudowę należy kształtować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-2 i U-11 mają stanowić jednolitą kompozycję pod względem urbanistycznym i architektonicznym.

**§ 47.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-1, U-4, U-5, U-15, U-16, U-17 ustala się następujące zasady zabudowy:

- 1) zabudowy nie może przekroczyć wysokości 3 kondygnacji,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy na tych terenach nie może przekroczyć 12m,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 2,
- 4) zabudowę należy kształtować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

**§ 48.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-3, U-9, U-14 ustala się następujące zasady zabudowy:

- 1) maksymalna liczba kondygnacji nie może przekroczyć 4, w tym użytkowego poddasza,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy na tych terenach nie może przekroczyć 16m,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 2,5,
- 4) zabudowę należy kształtować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

**§ 49.** Dla terenów oznaczonego symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-10 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie ustala się lokalizację ogólnodostępnego parkingu podziemnego,
- 2) kondygnacja przyziemia od strony terenów dróg publicznych powinna pełnić funkcje usługowe,
- 3) wysokość zabudowy nie może być większa jak 8m, liczba kondygnacji nie może być większa jak 2,
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 2,
- 5) zabudowę należy kształtować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

**§ 50.** Dla terenów oznaczonego symbolem przeznaczenia i numerem terenu U-13 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach wyznaczonych liniami regulacyjnymi ustala się lokalizację ogólnodostępnego parkingu podziemnego,
- 2) kondygnacja przyziemia od strony terenów dróg publicznych powinna pełnić funkcje usługowe,
- 3) wysokość zabudowy od strony ulicy Lentza nie może być większa niż 16m i mniejsza niż 12m, liczba kondygnacji nie może być większa jak 4 i mniejsza jak 3,
- 4) wysokość zabudowy od strony Alei Wilanowskiej nie może być większa jak 12m, liczba kondygnacji nie może być większa jak 3,
- 5) zabudowę należy kształtować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenów usług użyteczności publicznej oznaczonych symbolem przeznaczenia UP, usług oświaty oznaczonych symbolem przeznaczenia UO, infrastruktury technicznej oznaczonych symbolem przeznaczenia IT, boiska sportowego oznaczonego symbolem przeznaczenia BS**

**§ 51.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UP, UO, IT, BS nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów gruntów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

**§ 52.** Wysokość zabudowy na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia UP nie może przekroczyć 12m i nie może być mniejsza niż 6m. Maksymalna liczba kondygnacji nie może być większa niż 3 kondygnacje w tym użytkowe poddasze.

**§ 53.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia UO ustala się że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m. Maksymalna liczba kondygnacji nie może przekroczyć 3.

**§ 54.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia IT ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz wprowadzania zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu,
- 2) dojazd i wejście na teren działki może nastąpić tylko z drogi publicznej.

**§ 55.** Teren oznaczony symbolem przeznaczenia BS musi być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenów usług i z zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem przeznaczenia UMN**

**§ 56.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UMN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek zabudowy jednorodzinnej lub usługowy lub jeden budynek jednorodzinnej z usługami, oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy,
- 2) budynek zabudowy jednorodzinnej lub zabudowy jednorodzinnej z usługami realizowany na jednej działce budowlanej nie może mieć więcej niż 4 mieszkania,
- 3) nie wolno realizować budynku gospodarczego od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
- 4) ogrodzenie działki od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych powinno być wykonane w linii rozgraniczającej z tymi terenami jako ażurowe z prześwitami na minimalnie 75% powierzchni za wyjątkiem ogrodzeń wzdłuż ulicy Wiertniczej,
- 5) całkowita wysokość ogrodzenia od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych powinna wynosić od 160 cm do 180 cm,
- 6) całkowita wysokość ogrodzenia działki od strony sąsiada nie powinna być większa niż 180 cm,
- 7) od strony sąsiada zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych,
- 8) wolno-stojąca zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia i o maksymalnej wysokości:
  - a) 6m dla budynków z dachami o spadkach powyżej 25°,
  - b) 3m dla budynków z dachami o spadkach poniżej 25°,
- 9) wysokość zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekroczyć 12m i nie może być mniejsza niż 7m,
- 10) ustalenia pkt 8 nie dotyczą terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem i numerem terenu UMN-2 dla którego wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22m i nie może być mniejsza niż 7m,
- 11) maksymalna liczba kondygnacji nie może być większa niż 3 kondygnacje pełne,
- 12) minimalna liczba kondygnacji zabudowy jednorodzinnej lub zabudowy jednorodzinnej z usługami nie może być mniejsza niż 2 kondygnacje pełne,
- 13) dopuszcza się jednokondygnacyjną zabudowę jednorodziną lub zabudowę jednorodziną z usługami jeśli jej przekrycie stanowi dach o spadku większym niż 30°,
- 14) ustalenia pkt 10 nie dotyczą terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem i numerem terenu UMN-2 dla którego maksymalna liczba kondygnacji nie może być większa niż 5 kondygnacji pełnych,
- 15) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio w granicy działki budowlanej bądź w odległości mniejszej niż 3m lecz nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy jeśli nie spowoduje to istotnego utrudnienia w zagospodarowaniu działki sąsiedniej,
- 16) ustalenia pkt 15 nie dotyczą terenów spółdzielczych i terenów graniczących z nimi.

**§ 57.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UMN ustala się, że przynajmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

**§ 58.** 1. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UMN ustala się zasady i warunki podziału na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 400m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych dla działek wydzielonych przed wejściem w życie planu, nie zabudowanych, z warunkiem spełnienia innych przepisów obowiązujących dla terenów UMN.
- 3) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek budowlanych na działki mniejsze niż 400m<sup>2</sup>,
- 4) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej zgodny z ustaleniami planu.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem i numerem terenu UMN-1 dla których zakazuje się wykonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy wielorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem przeznaczenia MWU**

**§ 59.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MWU wydzielenie działki budowlanej dla budynku musi zapewniać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej zgodnego z ustaleniami planu,
- 2) dojeżdż i dojazdów,
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) zapewnienia minimalnie 25%, w stosunku do powierzchni działki, jako terenów zieleni i urządzeń rekreacyjnych.



**§ 60.** Dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu MWU-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kondygnacja przyziemia w budynkach projektowanych od strony terenów dróg publicznych powinna pełnić funkcje usługowe,
- 2) na poszczególnych terenach funkcjonalnych dopuszcza się uzupełnienie zabudowy dla której ustala się następujące zasady:
  - a) dopuszczalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20m,
  - b) dopuszczalna ilość kondygnacji nie może być większa od 5 kondygnacji i mniejsza niż 3 kondygnacje,
  - 3) zakazuje się rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 3.

**§ 61.** Dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu MWU-2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz wprowadzania nowej zabudowy wielorodzinnej, usługowej lub zabudowy wielorodzinnej z usługami,
- 2) wszelkie działania inwestycyjne mogą być związane tylko z obsługą istniejącego programu funkcjonalnego,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

**§ 62.** Dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu MWU-3 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kondygnacja przyziemia w budynkach projektowanych od strony terenów dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnym powinna pełnić funkcje usług,
- 2) wysokość zabudowy ustala się na nie więcej niż 12m i nie mniej niż 9m, wysokość zabudowy i liczbę kondygnacji należy dostosować do istniejącego zagospodarowania ze szczególnym uwzględnieniem Alei Wilanowskiej oraz lapidarium i cmentarza,
- 3) teren należy tak zagospodarować i zabudować aby zapewnić możliwość prawidłowej realizacji i eksploatacji kolektora sanitarnego "W" o znaczeniu ogólnomiejskim odprowadzającego ścieki do oczyszczalni "Południe",
- 4) teren stanowi jedną działkę budowlaną na której można zrealizować jeden zespół zabudowy wielorodzinnej z usługami, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 3,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

**§ 63.** Dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu MWU-4 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kondygnacja przyziemia w budynkach projektowanych od strony terenów dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnym powinna pełnić funkcje usługowe,
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14,5m i nie może być mniejsza niż 9m, liczba kondygnacji nie może przekroczyć 4 i nie może być mniejsza niż 2,
- 3) teren stanowi jedną działkę budowlaną na której można zrealizować jeden zespół zabudowy wielorodzinnej z usługami,
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 3,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

**§ 64.** Dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu MWU-5 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kondygnacja przyziemia w budynkach projektowanych od strony terenów dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnym powinna pełnić funkcje usługowe,
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy dla której ustala się następujące zasady:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynku istniejącego,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nie może przekroczyć ilości kondygnacji budynku istniejącego,
  - c) nowa zabudowa musi jedną ścianą przylegać do budynku istniejącego,
  - 3) zakazuje się nadbudowy budynku istniejącego,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 3,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

**§ 65.** Dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu MWU-6 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m i nie może być mniejsza niż 9m, liczba kondygnacji nie może przekroczyć 3 i nie może być mniejsza niż 2,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 3,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

**§ 65a.** Dla terenu oznaczonego symbolem i numerem terenu MWU-7 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kondygnacja przyziemia w budynkach projektowanych od strony terenów dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnym powinna pełnić funkcje usługowe,
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22m i nie może być mniejsza niż 9m, liczba kondygnacji nie może przekroczyć 5 i nie może być mniejsza niż 2,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 4,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

## **Rozdział 11**

## **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy wielorodzinnej oznaczonych symbolem przeznaczenia MW**

**§ 66.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MW ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz wprowadzania nowej zabudowy za wyjątkiem jednokondygnacyjnych garaży podziemnych zapewniających miejsca parkingowe dla obsługi istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 2) ustala się że płyty stropowe garaży podziemnych będą zagospodarowane jako place wypoczynku i rekreacji.

**§ 67.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MW ustala się, że przynajmniej 25% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako zieleń i urządzenia rekreacyjne.

**§ 68.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MW ustala się, że przynajmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

**§ 69.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MW wydzielenie działki budowlanej dla budynku musi zapewniać minimalnie ośmiometrowy pas terenu wokół budynku oraz umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej zgodny z ustaleniami planu,
- 2) dojeżdż i dojazdów,
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

**§ 70.** Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolem terenu MW jako obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy. Na tych terenach należy dążyć do rehabilitacji istniejącego zagospodarowania i zabudowy poprzez wykonanie parkingów podziemnych oraz uporządkowania istniejącego zagospodarowania, realizację lub modernizację dojeżdż i dojazdów, zapewnienie miejsc postoju samochodów w ilości określonej w planie, miejsc gromadzenia odpadków stałych.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem przeznaczenia MN**

**§ 71.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek zabudowy jednorodzinnej, oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy,
- 2) budynek zabudowy jednorodzinnej realizowany na jednej działce budowlanej nie może mieć więcej niż 2 mieszkania,
- 3) w parterze budynku zabudowy jednorodzinnej można zrealizować funkcje usługową na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 150m<sup>2</sup> i o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu w jakim jest wykonywana,
- 4) nie wolno realizować budynku gospodarczego od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi,
- 5) ogrodzenie działki od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi powinno być wykonane w linii rozgraniczającej z tymi terenami jako ażurowe z prześwitami na minimalnie 75% powierzchni,
- 6) całkowita wysokość ogrodzenia od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi powinna wynosić od 160 cm do 180 cm,
- 7) całkowita wysokość ogrodzenia działki od strony sąsiada nie powinna być większa niż 180 cm,
- 8) od strony sąsiada zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych,
- 9) wolno-stojąca zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia i o maksymalnej wysokości:
  - a) 6m dla budynków z dachami o spadkach powyżej 25°,
  - b) 3m dla budynków z dachami o spadkach poniżej 25°,
- 10) maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć 12m,
- 11) maksymalna liczba kondygnacji nie może być większa niż 2 kondygnacje pełne i jedna w poddaszu użytkowym,
- 12) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio w granicy działki budowlanej bądź w odległości mniejszej niż 3m lecz nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy jeśli nie spowoduje to istotnego utrudnienia w zagospodarowaniu działki sąsiedniej.

**§ 72.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN ustala się, że przynajmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

**§ 73.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN ustala się zasady i warunki podziału na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 400m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych dla działek wydzielonych przed wejściem w życie planu, nie zabudowanych, z warunkiem spełnienia innych przepisów obowiązujących dla terenów UMN.
- 3) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek budowlanych na działki mniejsze niż 400m<sup>2</sup>,
- 4) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej zgodny z ustaleniami planu.

## Rozdział 13

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenów lapidarium oznaczonego symbolem przeznaczenia UL, cmentarza wyznaniowego oznaczonego symbolem przeznaczenia Cm, zieleńca oznaczonego symbolem przeznaczenia ZP**

**§ 74.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UL, Cm, ZP nie wolno dokonywać podziałów działek za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

**§ 75.** Dla terenu oznaczonego symbolem i numerem terenu UL ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenu oznaczonego symbolem i numerem terenu CP-1 oraz od strony terenu oznaczonego symbolem terenu Cm,
- 2) przynajmniej 75% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 3) teren powinien być w całości ogrodzony na wysokość nie większą niż 180cm i nie mniejszą niż 140cm.

**§ 76.** Dla terenu oznaczonego symbolem i numerem terenu Cm ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren musi być dostępny poprzez wejścia od strony terenu oznaczonego symbolem CP oraz od strony terenu oznaczonego symbolem terenu UL,
- 2) teren powinien być w całości ogrodzony ogrodzeniem pełnym na wysokość nie większą niż 180cm i nie mniejszą niż 140cm,
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń reklamowych.

**§ 77.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren musi być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
- 2) przynajmniej 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 3) na terenie nie dopuszcza się żadnej zabudowy kubaturowej.

## Rozdział 14

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenów zbiorczego garażu samochodowego oznaczonego symbolem przeznaczenia KGS i parkingów samochodowych oznaczonych symbolem przeznaczenia KSP**

**§ 78.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia KGS, KSP nie wolno dokonywać podziałów działek za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

**§ 79.** Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KGS ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) kondygnacja przyziemia od strony terenów dróg publicznych powinna pełnić funkcje usługowe,
- 2) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12m, liczba kondygnacji nie może być większa jak 3,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 3,
- 4) przynajmniej 10% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

**§ 80.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KSP ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń pomocniczych.

2. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia KSP dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych stanowiących dojazd do zabudowy wielorodzinnej lub usługowej.

## DZIAŁ III

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW KOMUNIKACJI**

## Rozdział 15

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia KGP, KG, KL, KLZ, KD, KDZ ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami przeznaczenia KPJZ, KPJ ciągów pieszych oznaczonych symbolem przeznaczenia CP**

**§ 81.** Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej i infrastruktury, zieleń miejską, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie komunikacji w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

**§ 82.** Na terenach komunikacji nie wolno dokonywać podziałów działek za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

**§ 83.** Na terenach komunikacji zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

**§ 84.** Zakazuje się bezpośredniej obsługi działek od ulic podstawowego układu komunikacyjnego jako stanowi ulica Wiertnicza i Wilanowska dla nowych inwestycji i tworzenia nowych wjazdów na teren przyległych działek.

**§ 85.** Zakazuje się nowych obiektów handlowo-usługowych, wywołujących wzrost ruchu bez możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na działkach na których są realizowane.

**§ 86.** W liniach rozgraniczających dróg należy przewidzieć możliwość ułożenia kabli energetycznych, sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej i teletechnicznej oraz innych niezbędnych elementów infrastruktury technicznej.

**§ 87.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia CP ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość chodnika wynosi 3m,
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń pomocniczych.

**§ 88.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KLZ ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej wynosi 7,0m,
- 2) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 3) minimalna szerokość chodnika tylko dla użytku pieszych wynosi 1,0m po każdej ze stron pasa drogowego,
- 4) należy wprowadzić pas zieleni o szerokości minimalnej 3,0m wzdłuż jezdni,
- 5) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury,
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych,
- 7) szerokości w liniach rozgraniczających dróg zostały wyznaczone przez istniejące granice własności lub władania.

**§ 89.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KL ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej wynosi 6,0m,
- 2) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 3) minimalna szerokość chodnika tylko dla użytku pieszych wynosi 1,0m po każdej ze stron pasa drogowego,
- 4) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń pomocniczych,
- 5) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury,
- 6) ustala się następujące szerokości dróg wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
  - a) dla dróg istniejących linie rozgraniczające zostały wyznaczone przez istniejące granice własności lub władania,
  - b) dla dróg nowo realizowanych lub modernizowanych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12m,
- 7) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami technicznymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg w linach rozgraniczających niż podane w pkt 6.

**§ 90.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość jezdni wynosi 6,0m,
- 2) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 3) minimalna szerokość chodnika wynosi 1,5m,
- 4) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń pomocniczych,
- 5) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury,
- 6) ustala się następujące szerokości dróg wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
  - a) dla dróg istniejących linie rozgraniczające zostały wyznaczone przez istniejące granice własności lub władania,
  - b) dla dróg nowo realizowanych lub modernizowanych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10m,
- 7) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami technicznymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg w linach rozgraniczających niż podane w pkt 6.

**§ 91.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDZ ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość jezdni wynosi 6,0m,
- 2) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 3) minimalna szerokość chodnika tylko dla użytku pieszych wynosi 1,0m po każdej ze stron pasa drogowego,
- 4) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń pomocniczych,
- 5) należy wprowadzić pas zieleni o szerokości minimalnej 3,0m wzdłuż jezdni,
- 6) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury,
- 8) szerokości w liniach rozgraniczających dróg zostały wyznaczone przez istniejące granice własności lub władania.

**§ 92.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KPJZ ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość pasa pieszo-jezdnego wynosi 6,0m,
- 2) dopuszcza się jedynie ruch pojazdów uprzywilejowanych i obsługi technicznej,

- 3) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych,
- 4) przynajmniej 30% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 5) dopuszcza się realizację miejsc odpoczynku, obiektów małej architektury, oraz jednokondygnacyjnych obiektów usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200m<sup>2</sup>, wysokości zabudowy nie przekraczającej 5m i nie posiadających piwnic,
- 6) szerokości w liniach rozgraniczających terenu zostały wyznaczone przez istniejące granice własności lub władania.

**§ 93.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KPJ ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość pasa pieszo-jezdnego wynosi 6,0m,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych,
- 3) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury,
- 4) ustala się następujące szerokości ciągów pieszo-jezdnych wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
  - a) dla ciągów istniejących linie rozgraniczające zostały wyznaczone przez istniejące granice własności lub władania,
  - b) dla ciągów nowo realizowanych lub modernizowanych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10m,
- 5) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami technicznymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ciągów w linach rozgraniczających niż podane w pkt 4.

**§ 94.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem przeznaczenia KG ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) wszystkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przeznaczeniem terenu,
- 2) zakazuje się wykonywania bezpośrednio z drogi głównej zjazdów na działki budowlane,
- 3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury,
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych,
- 5) należy zapewnić rezerwę terenu umożliwiającą realizację linii tramwajowej,
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających dróg zostały wyznaczone przez istniejące granice własności lub władania.

**§ 95.** Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KGP ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) droga musi być wyposażona w 4 jezdnie w tym:
  - a) 2 jezdnie główne,
  - b) 2 jezdnie odbarczające będą obsługiwać przyległe do terenu działki budowlanej,
- 2) każda jezdnia główna obsługuje jeden kierunek ruchu,
- 3) każda jezdnia główna musi posiadać przynajmniej 2 pasy ruchu,
- 4) minimalna szerokość jezdni odbarczających wynosi 5m,
- 5) każda jezdnia odbarczająca musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 6) pasy zieleni pomiędzy jezdniami drogowymi wynosi minimalnie 1m,
- 7) minimalna szerokość chodnika wynosi 2,0m po każdej ze stron ruchu,
- 8) zjazdy do działek budowlanych mogą być realizowane tylko z drogi odbarczającej,
- 9) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury,
- 10) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych,
- 11) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy z działek budowlanych na drogę główną po ich uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

## **Rozdział 16**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy dodatkowej sieci komunikacji drogowej i pieszej, którą należy w zależności od potrzeb realizować na terenach funkcjonalnych**

**§ 96.** Dla terenów dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4,5m,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy,
- 3) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych nowo projektowanych wynosi 8m.

**§ 97.** Dla terenów sięgaczy dojazdowych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4,5m,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy,
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających sięgacza dojazdowego:
  - a) o długości do 50m wynosi 6,0m
  - b) o długości od 51m do 100m wynosi 8,0m,
  - c) o długości powyżej 100m wynosi 10,0m,
- 4) sięgacze dojazdowe o długości powyżej 100m muszą być zakończone placem manewrowym o powierzchni minimalnej 400m<sup>2</sup> i ukształtowanym w sposób umożliwiający właściwe manewrowanie pojazdami technicznymi i ratownictwa,
- 5) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe jak 500m.

**§ 98.** Dla terenów ścieżek rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż 1,5m,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy,
- 3) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla ścieżek rowerowych nowo projektowanych wynosi 3m.

#### **DZIAŁ IV**

#### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

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

**§ 100.** Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu KGS, U-10, U-13 które do czasu realizacji docelowego przeznaczenia mogą być wykorzystywane jako tereny parkowania samochodów lub tereny garaży osiedlowych.

**§ 101.** 1. Uchwała się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.

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

**§ 102.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzony uchwałą nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992r.

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

**§ 104.** Uchwała podlega ogłoszeniu przez obwieszczenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 105.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

#### **ZAŁĄCZNIKI**

#### **ZAŁĄCZNIK**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU WILANOWA WYSOKIEGO I WILANOWA NISKIEGO ZACHODNIEGO NA TERENIE GMINY WARSZAWA-WILANÓW (grafikę pominięto)**

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

#### **Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego w granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Wysokiego i Wilanowa Zachodniego na terenie gminy Warszawa-Wilanów**

Lp.	Numer rejestru, data wpisu	Rodzaj obiektu
1.	639/19 1.04.1973	Cmentarz z zabytkowym ogrodzeniem i bramą
2.	639/20 1.04.1973	Kaplica cmentarna

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

#### **Wykaz stanowisk archeologicznych w granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Wysokiego i Wilanowa Zachodniego na terenie gminy Warszawa-Wilanów**

Lp.	Numer stanowiska	Obszar AZP
1.	9	58-67
2.	10	58-67
3.	11	58-67