

**06.146.4799**

**UCHWAŁA Nr LXXVII/2421/2006  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

z dnia 22 czerwca 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II.**

(Warszawa, dnia 28 lipca 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) i uchwałą Rady Gminy Warszawa-Wilanów Nr 60 z dnia 4 marca 1999r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego - Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres regulacji**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego - część II ustalający w dalszych przepisach niniejszej uchwały przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów w granicach określonych w § 2 ust. 1 oraz oznaczonych na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Granice planu wyznaczają:

- 1) południowa linia rozgraniczająca ulicy Arbusowej, zachodnia granica terenu objętego planem Osiedla Arbusowa, zachodnia granica działek nr 4 i 5 w obrębie 1-10-13,
- 2) północna granica działki nr ew. 1 w obrębie 1-10-25, wschodnia granica działek nr ew. 1, 2, 3,4, 5 w obrębie 1-10-25, południowa granica działki nr ew. 5 w obrębie 1-10-25 oraz zachodnia granica działek nr ew. 1,2,3,4,5 w obrębie 1-10-25,
- 3) północna granica działki nr ew. 13 w obrębie 1-10-25, wschodnia granica działek nr ew. 13, 14, 15,17,18 w obrębie 1-10-25, południowa granica działki nr ew. 18 w obrębie 1-10-25 oraz zachodnia granica działek nr ew. 13,14,15,16,18 w obrębie 1-10-25,
- 4) północna granica działki nr ew. 24 w obrębie 1-10-25, wschodnia granica działek nr ew. 24, 27, 28, 29, 30 w obrębie 1-10-25, południowa granica działki nr ew. 30 w obrębie 1-10-25, wschodnia granica działek nr ew. 31, 32, 92, 93 w obrębie 1-10-25, północno-zachodnia granica działki nr 4/1 w obrębie 1-10-26, południowa granica działki nr ew. 103 w obrębie 1-10-25, wschodnia granica działki nr ew. 82 w obrębie 1-10-25 (linia rozgraniczająca rowu melioracyjnego), północna granica działki nr ew. 111 w obrębie 1-10-25, wschodnia granica działek nr ew. 111, 112, 113 w obrębie 1-10-25 oraz działek nr ew. 1/1, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 w obrębie 1-10-36, południowa granica działek nr ew. 16 i 26 w obrębie 1-10-36, wschodnia granica działki nr ew. 39/4 w obrębie 1-10-36 (linia rozgraniczająca rowu melioracyjnego), zachodnia, północna i wschodnia granica działki nr ew. 22/3 w obrębie 1-10-36, zachodnia i południowa granica działki nr ew. 22/3 w obrębie 1-10-37, wschodnia granica działki nr ew. 33 w obrębie 1-10-36, północna linia rozgraniczająca autostrady A-2 (Południowej Obwodnicy Warszawy) wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego uchwalonego uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 52, poz. 496), południowa granica działki nr ew. 32 w obrębie 1-10-39, zachodnia granica działek nr ew. 33, 34 w obrębie 1-10-36 i działki nr ew. 4 w obrębie 1-10-39 oraz przedłużeniem tej granicy w kierunku południowej linii rozgraniczającej autostrady A-2 (Południowej Obwodnicy Warszawy) wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego uchwalonego uchwałą Nr 405 Rady Gminy Warszawa -Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 52, poz. 496), zachodnia granica administracyjna dzielnicy Warszawa-Wilanów z dzielnicą Warszawa-Ursynów,
- 5) granica działki nr ew. 41/5 w obrębie 1-10-15,
- 6) granica działki nr ew. 24 w obrębie 1-10 - 40,
- 7) północna granica działek nr ew. 66, 67, 68 w obrębie 1-10-40, północna linia rozgraniczająca Południowej Obwodnicy Warszawy wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego uchwalonego uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 52, poz. 496), wschodnia granica działek nr ew. 48, 70, 49, 50, 51 w obrębie 1-10-40, południowa linia rozgraniczająca Południowej Obwodnicy Warszawy wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego uchwalonego uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 52, poz. 496), południowa granica działek nr ew. 66, 67, 68 w obrębie 1-10-40 oraz zachodnia granica działki nr ew. 66 w obrębie 1-10-40.

2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2.000, stanowiącym integralną część planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały).

3. Obszar objęty planem stanowi część terenu określonego w § 1 ust. 2 uchwały nr 60 Rady Gminy Warszawa Wilanów z dnia 4 marca 1999r.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone na rysunku planu symbolem ME;
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem UM;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny otwarte w strefie ochrony systemu przyrodniczego miasta oznaczone na rysunku planu symbolem O;
- 6) tereny układu komunikacyjnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne i 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 oraz przeznaczenia uzupełniającego i przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

**§ 4. 1. Na rysunku planu określa się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne:**

- 1) linie rozgraniczające tereny o odmiennym sposobie użytkowania,
- 2) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) akcenty funkcjonalno-przestrzenne w postaci miejsc lokalizacji dominant i dominant lokalnych przestrzennych oraz miejsc wymagających szczególnego opracowania architektonicznego,
- 5) obowiązujące otwarcia i osie widokowe,
- 6) strefy uciążliwości układu komunikacyjnego, w których wyklucza się lokalizację obiektów zabudowy chronionej lub wprowadza się nakaz zabezpieczeń antyhałasowych,
- 7) klasyfikacje funkcjonalne ulic,
- 8) tereny placów miejskich z obowiązkiem aranżowania posadzki oraz małej architektury, w zasięgu których ustalone linie zabudowy mogą być korygowane w wyniku przeprowadzenia przez właściwy organ konkursu architektonicznego,
- 9) pasma lub szpalery przyulicznej zieleni wysokiej,
- 10) tereny zarezerwowane dla kubaturowych i przestrzennych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu,
- 11) obszar chronionego krajobrazu oraz granice i otuliny rezerwatów przyrody oraz obiektów zabytkowych,
- 12) strefy stanowisk archeologicznych podlegających ochronie,
- 13) kierunki przebiegu ścieżek rowerowych,
- 14) obowiązujące powiązania przyrodnicze terenu.

2. Na rysunku planu określa się następujące elementy o charakterze informacyjnym lub postulatycznym:

- 1) adaptowane linie podziałów własnościowych terenu,
- 2) geometryczny układ jezdni,
- 3) adaptowane ścieżki rowerowe,
- 4) dwutorowa linia napowietrzna 110 kV.

**§ 5.** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o których mowa w rozdziale 8 i 9 niniejszej uchwały a także z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, układu drogowo-ulicznego, zasad obsługi inżynierskiej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska przyrodniczego, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7 niniejszej uchwały.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego - część II, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2.000, 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 tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
- 8) obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnie niezabudowane powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiące nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, z gruntem rodzimym pokrytym trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Powierzchnię biologicznie czynną stanowią w szczególności tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki,

zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych,

- 10) powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zgodnie z definicją określoną w obowiązujących przepisach prawa,
- 11) zabudowie chronionej - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.,
- 12) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną według zasad określonych w prawie budowlanym,
- 13) 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,
- 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego. W obiektach usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące także działalność inną niż wyżej wymienione pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych zostałyby określone rodzaje dopuszczalnych usług i charakteryzujące je parametry,
- 15) usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie spełniające wymogów sanitarnych właściwych dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego a także 'zaliczone do inwestycji i mogących pogorszyć stan środowiska,
- 16) usługach technicznych - należy przez to rozumieć obiekty lub urządzenia obsługi technicznej i infrastrukturalnej miasta,
- 17) usługach o charakterze lokalnym - należy przez to rozumieć takie obiekty usługowe, które obsługują lokalną społeczność,
- 18) liniach zabudowy tworzących pierzeje uliczne - należy przez to rozumieć miejsce usytuowania lica budynków tworzących zwartą pierzeję uliczną z możliwością tworzenia ryzalitów wgłębnych, na odcinkach nie większych niż 50% długości elewacji (dla poszczególnych budynków) i głębokości maksimum 3 m oraz tworzenia cofnięć i podcieni w parterach,
- 19) liniach zabudowy tworzących zamknięcia uliczne - należy przez to rozumieć architektoniczne zamknięcia widokowe tworzone przez pierzeje budynków, trwałe ogrodzenia o wypracowanych formach lub inne bariery przestrzenne nadające charakter uliczny ciągom komunikacyjnym,
- 20) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej netto budynków do powierzchni terenu, przy czym na terenach oznaczonych symbolami MU, UM do powierzchni tej nie wlicza się wielopoziomowych garaży podziemnych,
- 21) nieprzekraczalnej wysokości budynków określonej w uchwale - należy rozumieć jako odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego, a kalenicą, to jest - najwyższym punktem dachu budynku,
- 22) Park & Ride (Parkuj i Jedź) - należy przez to rozumieć parkingi dla samochodów osobowych zlokalizowane na obrzeżach miasta, mający zapewnić możliwość pozostawienia samochodu w celu przesiadki na inne środki lokomocji miejskiej (metro, tramwaj),
- 23) ochronie zadrzewień i zakrzewień - należy przez to rozumieć zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania ciągów i grup zadrzewień i zakrzewień oraz pojedynczych drzew: śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz towarzyszących zabudowie, z wyjątkiem:
  - a) drzew i krzewów owocowych,
  - b) niezbędnych wycinek dla zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - c) wycinek związanych z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych i zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
  - d) wycinek wynikających z realizacji ustaleń niniejszego planu oraz na nakazie uzupełniania ubytków roślinności wysokiej w ciągu lub w grupie,
- 24) utrzymaniu i ochronie istniejących terenów biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć zakaz uszczuplania powierzchni naturalnych oraz utrzymanie ich charakteru biologicznego i krajobrazowego. W szczególności zakazuje się działań prowadzących do pogorszenia warunków siedliskowych rodzimych gruntów rolnych i użytków zielonych, w tym do niekorzystnego obniżania zwierciadła wód gruntowych,
- 25) pełnej ochronie fragmentów istniejących powierzchni zieleni - należy przez to rozumieć:
  - zakaz uszczuplania ich powierzchni,
  - zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej i infrastruktury podziemnej,
  - zakaz działań prowadzących do niekorzystnych zmian siedlisk (zanieczyszczenia powierzchni, gruntu, płytkich wód podziemnych oraz zmian stosunków wodnych zagrażających wyżej wymienionej zieleni).

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni**

**§ 7.** W zakresie struktury funkcjonalnej plan ustala:

- 1) mieszkaniowo-usługowe przeznaczenie terenu,
- 2) przeznaczenie terenów Skarpy Warszawskiej na cele rezerwatu przyrody i jego otuliny oraz na cele terenów zieleni otwartej,
- 3) przeznaczenie terenów przyskarpowych na cele ekstensywnego budownictwa jednorodzinnego,
- 4) wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych, chyba że przepis uchwały mówi inaczej,
- 5) wykluczenie ponadlokalnych obiektów usług handlu, sportu i rekreacji, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1.000m<sup>2</sup>,

- 6) wykluczenie lokalizacji obiektów służących rozrywce, których zasięg oddziaływania wykraczałby poza obsługę społeczności lokalnej, przy czym przez obiekty rozrywkowe nie należy rozumieć obiektów kultury takich jak kina, teatry, muzea.

**§ 8.** W zakresie struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalne wielkości działek budowlanych,
- 2) realizacja zabudowy na działce może nastąpić po uzbrojeniu terenu, co najmniej w sieć kanalizacyjną i po podłączeniu jej do czynnej sieci miejskiej,
- 3) przepis § 8 pkt 2) nie dotyczy projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w strefie ME,
- 4) dla poszczególnych terenów nieprzekraczalną wysokość zabudowy w poziomie kalenicy -najwyższym punkcie dachu budynku, przekroczenie tej wysokości dopuszczalne jest jedynie w miejscach wskazanych na rysunku planu lub w ustaleniach szczegółowych uchwały,
- 5) maksymalną intensywność zabudowy oraz wymagany procent powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
- 6) obowiązek ujednoczenia form architektonicznych budynków, to jest dostosowania form powstającej zabudowy do budynków powstałych wcześniej, dla poszczególnych kwartałów zabudowy wyznaczonych przebiegiem układu komunikacji kołowej.

**§ 9.** W obiektach i na terenach publicznie dostępnych oraz w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 10.** 1. Plan zakazuje lokalizowania na terenie objętym planem reklam wolnostojących.

2. Dopuszcza się instalowanie reklam wyłącznie na budynkach o charakterze usługowym pod warunkiem wkomponowania nośnika reklamy w elewację budynku.

3. Wyklucza się lokalizowanie reklam na terenach zieleni parkowej i usług oświaty.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia ogólne w zakresie układu drogowo-ulicznego**

**§ 11.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się przebiegi następujących dróg lub ich odcinków stanowiących elementy podstawowego układu drogowego miasta:

- 1) rezerwy pod Południową Obwodnicę Warszawy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD<sub>s</sub>,
- 2) ulicy Płaskowickiej-Bis o funkcji drogi głównej oznaczonej na rysunku planu 2KD<sub>G</sub>.
  2. Wyznacza się linie rozgraniczające dróg wymienionych w ust. 1 pkt 1 - 2 oraz określa się ich szerokości:
    - 1) rezerwa pod Południową Obwodnicę Warszawy (1KD<sub>s</sub>) - 70,0 m,
    - 2) ulicy Płaskowickiej-Bis (2KD<sub>G</sub>) - 50,0 m.
  3. Na objętych planem odcinkach dróg wymienionych w ust. 1 pkt 1 - 2 ustala się:
    - 1) dla Południowej Obwodnicy Warszawy (1KD<sub>s</sub>) węzeł z ulicą Przyczółkową oraz ulicą Płaskowickiej-Bis o relacjach ograniczonych tylko do kierunku wschodniego autostrady lub drogi ekspresowej,
    - 2) dla ulicy Płaskowickiej-Bis (2KD<sub>G</sub>) skrzyżowania wyłącznie wyznaczone na rysunku planu z dopuszczeniem włączeń ulic dojazdowych lub dróg wewnętrznych w odległościach nie mniejszych niż 150 m od siebie oraz od skrzyżowań wyznaczonych na rysunku planu według uzgodnień z zarządcą drogi.
  4. Ustala się lokalizację pętli autobusowej w liniach rozgraniczających ulicy Sobieskiego-Bis w rejonie skrzyżowania z ulicą Uprawną.
  5. Ustala się zakaz urządzania bezpośrednich wjazdów z przyległych posesji (nieruchomości) do Południowej Obwodnicy Warszawy i jej łącznic, do ulicy Płaskowickiej-Bis, jak również zakaz podziału gruntów w sposób prowadzący do konieczności urządzania tych wjazdów (z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2), według uzgodnień z zarządcą drogi.
  6. Dopuszcza się lokalizację parkingu typu "Park and Ride" na terenie obszaru oznaczonego w planie symbolem 26 UM.

**§ 12.** 1. Dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania obszaru objętego planem ustala się układ dróg lokalnych i dojazdowych.

2. Ustala się przebiegi dróg, o których mowa w ust. 1 oraz określa się ich szerokości:

- 4KD<sub>L</sub> (ul. Oś Królewska) - lokalna - fragment - zgodnie z rysunkiem planu,
- 5KD<sub>L</sub> (ul. Oś Królewska) - lokalna - zgodnie z rysunkiem planu,
- 5aKD<sub>L</sub> (ul. Oś Królewska) - lokalna - 20 m,
- 7KD<sub>L</sub> (ul. Zdrowa) - lokalna - 20,0 m,
- 9 KD<sub>L</sub> (ul. Sobieskiego-Bis) - lokalna - 70 m,
- 12KD<sub>D</sub> (fragment ul. Projektowanej 1) - dojazdowa 15,0 m,
- 13KD<sub>D</sub> (ul. Ciszewskiego-Bis) - dojazdowa 15,0 m,
- 17KD<sub>D</sub> - dojazdowa - (ul. Klimczaka): na odcinku od ul. Zdrowej do granicy planu -10 -12,0 m,
- 19KD<sub>D</sub> (ul. Rządki) - dojazdowa - 15,0m,
- 19KD<sub>Da</sub> (ul. Projektowana) - dojazdowa -7,0m,
- 1KPJ (ul. Orszady) - ciąg pieszo - jezdny - 2,5 - 7,0 m.

3. Dla poszczególnych obszarów opisanych w § 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 dopuszcza się realizację drugorzędowego układu drogowego obsługującego poszczególne inwestycje w klasie ulic dojazdowych (z zastrzeżeniem § 11 ust. 5).

**§ 13.** 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- dla biur i usług - 35 stanowisk/1.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej -1,5 stanowiska/1 lokal mieszkalny,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska/1 lokal mieszkalny.
2. Dopuszcza się w ulicach lokalnych i dojazdowych jeśli ich szerokość wynosi co najmniej 15,0 m realizację zatok parkingowych.

**§ 14.** 1. Ustala się realizację ścieżek rowerowych w pasie drogowym ulicy Płaskowickiej-Bis oraz ulic lokalnych i dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 15,0 m.

2. Układ podstawowych ścieżek rowerowych oznaczony jest na rysunku planu.

## **Rozdział 4**

### **Zasady obsługi inżynierskiej obszaru**

#### **§ 15.** Zaopatrzenie w wodę

1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany z miejskiego systemu Wodociągów Układu Centralnego (WUC).
2. Ustala się, że woda będzie dostarczana:
  - na potrzeby socjalno-bytowe mieszkańców w gospodarstwach domowych.
  - dla obiektów i urzędzeń użyteczności publicznej i usług,
  - dla utrzymania czystości ulic i podlewania terenów zieleni urządzonej,
  - do gaszenia pożarów.
3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie system WUC, w tej części miasta zasilany z Wodociągu Praskiego.
4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego powinna być poprzedzona realizacją:
  - 1) magistrali DN 500 mm w ul. Bonifacego, spinającej magistralę DN 500 mm w ul. Sobieskiego z magistralą DN 300 mm w ul. Powsińskiej,
  - 2) magistrali DN 500 mm w al. Wilanowskiej na odcinku od końcówki magistrali DN 500 mm w ul. Sobieskiego do ul. Wiertniczej,
  - 3) przedłużenia przewodu DN 300 mm w ul. Wiertniczej do połączenia z programowaną magistralą w Al. Wilanowskiej.
5. Dla budowy magistral wodociągowych i przewodów rozbiorczych rezerwuje się pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

#### **§ 16.** Kanalizacja sanitarna i deszczowa

1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego.

2. Ustala się, że:

- 1) ścieki komunalne z zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów usługowych odprowadzane będą w 100% do kanalizacji sanitarnej,
- 2) ścieki deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej jedynie z:
  - głównych tras komunikacyjnych i parkingów,
  - obiektów usługowych o wydzielonych lokalizacjach, na warunkach określonych przez Zarządzającego odbiornikiem,
- 3) wody opadowe z dachów budynków i drugorzędnych ciągów pieszo - jezdnych i pieszych powinny być odprowadzone do gruntu (z wyłączeniem pkt 2).

3. Ustala się, że:

- 1) odbiornikiem ścieków komunalnych będzie oczyszczalnia "Południe",
- 2) odbiornikiem ścieków deszczowych dla terenów położonych na południe od ulicy Klimczaka będzie Jezioro Powsińskie, za pośrednictwem Rowu Natolińskiego. Dla pozostałych terenów odprowadzenie ścieków deszczowych wymaga realizacji zbiornika retencyjnego wód deszczowych,
- 3) jakość oczyszczonych ścieków odprowadzanych do odbiorników musi odpowiadać wymogom stawianym w przepisach prawa oraz wydanym na ich podstawie rozporządzeniami.

4. W zakresie układu hydrograficznego ustala się:

- 1) główny ciek wodny przepływający przez obszar objęty planem Rów Wolica - Wilanów pozostanie ciekami otwartym,
- 2) koryto cieku powinno być uporządkowane oraz powinien być zapewniony do niego dostęp dla służb eksploatacyjnych poprzez pozostawienie po obu stronach pasów o szerokości około 5,0 m wolnych od zabudowy,
- 3) modernizację pozostałych cieków (rowów) z możliwością zamiany ich na rurociągi kryte.

5. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:

- 1) oczyszczalni ścieków "Południe" o wydajności około  $Q = 112.000 \text{ m}^3/\text{d}$  wraz z układami transportowymi,
- 2) kolektora Wilanowskiego przebiegającego przez obszar Wilanowa Zachodniego, a następnie ul. Obornicka, ul. Biedronki, ul. Łuczniczą o wymiarach  $\varnothing 0,80 \div \varnothing 1,0 \text{ m}$ , sprzężonego z przepompownią ścieków P -0 o docelowej wydajności ok.  $520 \text{ dm}^3/\text{s}$ ,
- 3) przepompowni ścieków P - 1 o docelowej wydajności ok.  $250 \text{ dm}^3/\text{s}$ ,
- 4) sieci kanałów sanitarnych drugorzędnych (osiedlowych) sprzężonych z jedną lub dwoma przepompowniami lokalnymi,
- 5) układu kanalizacji deszczowej,
- 6) stawów retencyjno - sedymentacyjnych (zlokalizowanych u podnóża Skarpy), pełniących rolę oczyszczalni ścieków deszczowych przed zrzutem do Rowu Wolica -Wilanów i Rowu Klimczaka.

6. Lokalizację zbiornika retencyjno - sedymentacyjnego o powierzchni około 1,2 ha służącego oczyszczaniu ścieków deszczowych dopuszcza się na terenie strefy 26 UM; dopuszcza się również oczyszczanie ścieków deszczowych poza obszarem opracowania w zbiorniku położonym w strefie określonej w uchwale nr XXXVIII/492/2001 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2001 r. w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z określeniem ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego-pełniących rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, jako O-1.

7. Dopuszcza się lokalizację drugiej lokalnej przepompowni ścieków - na działce o powierzchni około 0,09 ha na obszarach 5, 7, 11 ME.

8. Kolektory i kanały sanitarne należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic. Pożądane jest ich ułożenie pod jezdniami.

9. Kolektory i kanały sanitarne drugorzędne, jak również przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, w celu ograniczenia ich drenującego oddziaływania na wody gruntowe.

10. Ustala się na terenie objętym planem tymczasowe rozwiązania kanalizacyjne:

- 1) do czasu rozpoczęcia budowy układu docelowego dopuszcza się podłączenie projektowanych obiektów do istniejącej w dniu uchwalenia planu sieci kanalizacji (na okres przejściowy),
- 2) ilość ścieków odprowadzanych w okresie przejściowym musi odpowiadać przepustowości sieci i będzie ustalona każdorazowo na podstawie odrębnych porozumień z m.st. Warszawa.

#### **§ 17. Elektroenergetyka**

1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego obsługiwany będzie z miejskiej kablowej sieci elektroenergetycznej 15 kV z wewnątrzowymi stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV.

2. Ustala się, że energia elektryczna dostarczona będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom.

3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie przewidywana na terenie objętym planem stacja elektroenergetyczna 110/15 kV "POWSINEK". Rezerwowymi źródłami będą istniejące stacje 110/15 kV "STEGNY", EC "POWIŚLE", "URSYNÓW" i "NATOLIN".

4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:

- 1) stacji elektroenergetycznej 110/15 kV "POWSINEK",
- 2) dwutorowej linii napowietrznej 110 kV zasilającej wyżej wymienioną stację z wcięcia do linii EC "SIEKIERKI" - "PIASECZNO",
- 3) odpowiedniej ilości stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii kablowych 15 kV i kablowych sieci niskiego napięcia, przy czym nie dopuszcza się prowadzenia sieci napowietrznych średniego i niskiego napięcia.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania w strefie adaptowanej linii 110 kV określone są w przepisach szczególnych.

6. Do czasu realizacji stacji "POWSINEK" dopuszcza się obsługę planowanego programu ze stacji 110/15 kV "STEGNY".

#### **§ 18. Ciepłownictwo**

1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany z miejskiego systemu ciepłowniczego.

2. Ustala się, że energia ciepła będzie dostarczana do celów ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji.

3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię ciepłą będzie EC-SIEKIERKI i projektowana w liniach rozgraniczających ul. Płaskowickiej magistrala "Południowa Bis" 2 x Dn 900 mm.

4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:

- magistrali "Południowa Bis" 2 x Dn 900 mm,
- odgałęzień sieci ciepłej do poszczególnych obszarów zabudowy od magistrali "Południowa Bis" w dostosowaniu do terminów realizacji poszczególnych obiektów,
- sieci rozdzielczych (przyłącza) i węzłów ciepłych w poszczególnych obiektach w dostosowaniu do terminów realizacji tych obiektów.

5. Ustala się, że w pasach projektowanych ulic dla sieci ciepłych rezerwuje się pasy terenu o szerokościach dostosowanych do średnic tych sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **§ 19. Gazownictwo**

1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego, będzie obsługiwany z miejskiego systemu gazowniczego.

2. Ustala się, że gaz ziemny będzie dostarczany do celów przygotowania posiłków, ogrzewania pomieszczeń oraz ciepłej wody dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 MU, 5ME, 7ME, 11 ME, 4 O. Dla pozostałych obszarów gaz dostarczany będzie jedynie do celów przygotowania posiłków.

3. Ustala się, że podstawowym źródłem zasilania w gaz ziemny jest stacja redukcyjno - pomiarowa I<sup>o</sup> w Słomczynie koło Konstancina o wydajności 25.000 m<sup>3</sup>/h. Drugostronne zasilanie tego terenu dopuszcza się ze stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> w Piasecznie o wydajności 25.000<sup>3</sup>/h.

4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:

- gazociągu średniego ciśnienia Ø 180 PE od istniejącego gazociągu Ø 200 w ul. Przyczółkowej,
- gazociągów Ø 160 PE oraz Ø 125 PE od wyżej wymienionego gazociągu,
- sieci rozdzielczych, przyłączy, reduktorów.

5. Dopuszcza się obsługę budownictwa jednorodzinne w strefach wymienionych w ust. 2 z istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej I<sup>o</sup> w Słomczynie i Piasecznie.

6. Ustala się, że w pasach projektowanych ulic dla sieci gazowej rezerwuje się pas terenu o szerokości 1,5 m.

## **Rozdział 5**

### **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego**

**§ 20.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę rezerwatu przyrody "Skarpa Ursynowska" oraz istniejących pomników przyrody; ochrona ta polegać powinna w szczególności na prawidłowym prowadzeniu gospodarki ściekowej w zlewni wód, w celu zabezpieczenia właściwych stosunków wodnych dla tych obiektów;
- 2) utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym szczególną ochronę Skarpy Warszawskiej oraz otoczenia rezerwatu przyrody polegającą na utrzymaniu istniejących terenów biologicznie czynnych, zakazie ich uszczuplania, ochronie ich charakteru siedliskowego i utrzymania stosunków wodnych;
- 3) ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności przebiegu podstawowych cieków wodnych takich jak Rów Wolicki, Rów Klimczaka; ochrona polegać ma w szczególności na zakazie zasypywania i kanalizowania cieków i akwenów otwartych, nakazie zagospodarowania biologicznego ich obrzeży oraz zakazie zanieczyszczania wód (z uwzględnieniem § 16 ust. 4 pkt 3);
- 4) zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;
- 5) zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczania powietrza, z wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczonych na obszarze planu; lokalizacja takich obiektów musi być zgodna z właściwymi przepisami prawa w dziedzinie zakresu emisji zanieczyszczeń i ich monitoringu;
- 6) w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu nie dopuszcza się sytuowania zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nakaz wprowadzania zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą;
- 7) zakaz realizacji zabudowy chronionej w rejonie zagrożenia hałasu lotniczego;
- 8) nakaz podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskich sieci uzbrojenia, w zakresie i na zasadach określonych w Rozdziale 4.

**§ 21.** W zakresie kształtowania środowiska ustala się:

- 1) zasięg otuliny rezerwatu przyrody "Skarpa Ursynowska" oraz granice obszaru chronionego krajobrazu; warunki zagospodarowania terenu w tych strefach określone są w Ustaleniach Szczegółowych planu (Rozdział 8 uchwały);
- 2) zasięg terenów zieleni parkowej i terenów zieleni otaczającej obiekty szkolne zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wprowadzenie ciągów ekologicznych w postaci pasa o szerokości minimum 20,0 m z przewagą zieleni;
- 4) wprowadzenie pasm zieleni, szpalerów drzew i krzewów wzdłuż ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na terenach działek inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) zakaz lokalizowania barier mechanicznych i termicznych ograniczających warunki przepływu mas powietrza na terenie podskarpia, w strefie 4 O;
- 7) w miarę możliwości zagospodarowanie zbiorników retencyjnych służących gospodarce wodami opadowymi w postaci obiektów otwartych otoczonych zielenią.

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony środowiska kulturowego**

**§ 22.** 1. Plan wyznacza zasięg osi kompozycyjnych Wilanowa tj. Osi Królewskiej pałacu Wilanowskiego i ul. Klimczaka według rysunku planu.

2. Ustala się utrzymanie niskiej zabudowy oraz strefowanie wysokości budynków (według ustaleń szczegółowych).

3. Zabudowę wyższą, o charakterze punktowym dopuszcza się jedynie w miejscach dominant funkcjonalno - przestrzennych zaznaczonych na rysunku planu.

4. Ustala się wprowadzenie szczególnych zasad kształtowania krajobrazu miejskiego w rejonach ekspozycji zespołów zabytkowych w zakresie kształtowania form i elewacji budynków.

5. W zasięgu stref ochrony archeologicznej oraz stref stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest przeprowadzeniem wyprzedzających badań archeologicznych wykonanych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6. Ustala się obowiązek uzgadniania z Konserwatorem Zabytków decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz koncepcji budynków i obiektów przylegających lub eksponowanych od strony Osi Królewskiej i ulicy Klimczaka.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia przejściowe**

**§ 23.** Realizacja zabudowy musi być poprzedzona szczegółowymi badaniami geotechnicznymi, w szczególności dotyczy to obiektów zlokalizowanych w strefie Skarpy Warszawskiej i utrudnionych warunków gruntowo-wodnych.

**§ 24.** Nie dopuszcza się realizacji obiektów tymczasowych o charakterze trwałych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych**

**§ 25.** Ustala się szczegółowe przeznaczenie oraz warunki zabudowy, zagospodarowania, zasady kształtowania przestrzeni, a także warunki ochrony przyrodniczej dla obszarów:

1. 3 MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
2. 4 O - tereny otwarte w strefie ochrony środowiska przyrodniczego miasta,
3. 5 ME - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,
4. 6 MU - tereny zabudowy mieszkaniowo -usługowej,
5. 7 ME - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,
6. 8 MU - tereny zabudowy mieszkaniowo -usługowej,
7. 11 ME - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,
8. 15 U - tereny zabudowy usługowej,
9. 16 UM - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej,
10. 25 UM - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej,
11. 26 UM - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 MU plan ustala:

1.	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	
1.1.	Przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach i obiekty użyteczności publicznej;
1.2.	Przeznaczenie uzupełniające	zabudowa o funkcji administracyjno-biurowej i użyteczności publicznej oraz obiekty usługowo-handlowe (gastronomia, handel, usługi oświaty, kultury, zdrowia, hotele i inne) o charakterze lokalnym; preferowane są rozwiązania wprowadzające usługi w parterach budynków od strony publicznych ciągów komunikacyjnych, w szczególności Osi Królewskiej, powszechnie dostępne;
1.3.	Funkcje dopuszczalne	Drugorzędny układ drogowy;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 30% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.2.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 70% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.3.	Wysokość zabudowy	do IV kondygnacji naziemnych, maksymalnie 14,5 m (z zastrzeżeniem pkt 3.1.); dla zabudowy wielorodzinnej i administracyjno-biurowej ustala się czwartą kondygnację jako: - ukrytą w dachu budynku lub - cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
2.4.	Intensywność zabudowy	maksimum do 2,1;
2.5.	Minimalna wielkość działki w zabudowie jednorodzinnej	nie określa się;
2.6.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
2.7.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Osi Królewskiej, na warunkach określonych w§ 12 i §37;
2.8.	Formy parkowania	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora, dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni:	
3.1.	Dominanty wysokościowe	dopuszcza się punktowe dominanty lokalne o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy budynków podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
3.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
3.3.	Linie zabudowy	ustala się linię zabudowy tworzącą zamknięcia uliczne w liniach rozgraniczających ul. Oś Królewska według rysunku planu; nie określa się linii zabudowy w wewnętrznym układzie komunikacyjnym;
3.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
3.5.	Detale urbanistyczne	ustala się nakaz kształtowania elewacji budynków od strony Osi Królewskiej w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji;
3.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	ustala się jasną pastelową tonację elewacji budynków; ustala się ciemną tonację dachów;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu:	
	sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne;	
5.	Infrastruktura techniczna	
	dopuszcza się lokalizację: - lokalnych oczyszczalni ścieków deszczowych, - lokalnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;	

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 O plan ustala:

1.	Przeznaczenie terenu: tereny otwarte w strefie ochrony środowiska przyrodniczego miasta	
1.1.	Przeznaczenie podstawowe	tereny zieleni naturalnej tworzącej otulinę rezerwatu przyrody oraz rezerwat przyrody;
1.2.	Przeznaczenie uzupełniające	obiekt kościelny na ostańcu przy ul. Orszady z wykluczeniem programu parkingowego z uwzględnieniem warunków określonych w § 23 pod warunkiem uzyskania pozytywnego uzgodnienia Konserwatora Zabytków;
1.3.	Przeznaczenie dopuszczalne	drugorzędny układ drogowy; obiekty sportu i rekreacji nie wymagające obiektów kubaturowych i prac ziemnych naruszających układ hydrograficzny; zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z możliwością modernizacji lub wymiany istniejących budynków przy czym dopuszcza się jedynie budynki mieszkalne, jednorodzinne i jednomieszkaniowe o wysokości maksymalnej 7,0 m w kalenicy mierzone od poziomu terenu istniejącego; urządzenia układu wodnego zabezpieczające właściwe warunki wodne w pasie podkarpowym i przyległym rezerwacie, w tym wielofunkcyjny zespół zbiorników wodnych o powierzchni do 3,5 ha;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Strefa uciążliwości od linii energetycznej	w strefie 19,0 m od osi linii napowietrznej 110 kV ustala się nakaz uzgadniania inwestycji z właściwym dysponentem sieci;
2.2.	Powierzchnia	minimalnie 80% dla każdej działki inwestycyjnej;



	biologicznie czynna	
2.3.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 15% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.4.	Wysokość zabudowy	do II kondygnacji naziemnych i 7,0 m wysokości, parter i mieszkalne poddasze zgodnie z zasadami określonymi w pkt1.3; dla obiektu kościelnego nie określa się;
2.5.	Intensywność zabudowy	nie określa się;
2.6.	Minimalna wielkość działki w zabudowie jednorodzinnej	nie określa się; nie dopuszcza się podziałów działek zabudowanych celem wydzielenia działek inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe;
2.7.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 60°; dopuszcza się historyczną formę dachu polskiego to jest łamanego o dwóch kondygnacjach połączy z jednakowym kątem nachylenia, oddzielonych od siebie gzymsem; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku; ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedzianową;
2.8.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Rzodkiewki, Orszady; obowiązujące powiązania przyrodnicze terenu w formie przejścia pieszo-rowerowego na przedłużeniu projektowanej ulicy Ciszewskiego-Bis;
2.9.	Formy parkowania	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni:	
3.1.	Dominanty wysokościowe	nie określa się;
3.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
3.3.	Linie zabudowy	nie określa się;
3.4.	Ogrodzenia	dla terenów określonych w pkt 1.2, 1.3 ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z istniejącą zabudową działek;
3.5.	Detale urbanistyczne	ustala się jasną pastelową tonację elewacji budynków; ustala się ciemną tonację dachów;
3.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	nie ustala się;
3.7.	Elementy zieleni miejskiej	według pkt 4;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu:	
	Ustala się: - utrzymanie i ochronę terenów biologicznie czynnych zwłaszcza wód i roślinności łąkowej, - ochronę zadrzewień i zakrzewień, - ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; Dopuszcza się: - utrzymanie funkcji rolnej, - zagospodarowanie związane z usługami turystycznymi, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz urządzenia komunikacyjne pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, - realizację urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną stosunków wodnych rezerwatu przyrody;	
	Nie dopuszcza się: - realizacji nowej zabudowy z wyłączeniem pkt 1.2,1.3, - lokalizowania obiektów o funkcji produkcyjnej w tym jako funkcji wbudowanej w budynkach jednorodzinnych, - lokalizowania obiektów uciążliwych i szkodliwych dla środowiska, - lokalizowania obiektów usługowych o charakterze ponadlokalnym, - zanieczyszczania wód powierzchniowych i gruntu, - przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby skarpy i krawędzi erozyjnych, wąwozów, - zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów oraz użytków zielonych, - budowy urządzeń melioracji odwadniających, - niszczenia ciągów zadrzewień i zakrzewień, - usuwanie drzew i krzewów nieowocowych;	
	Zakazuje się: - zabudowy kubaturowej na terenach nienośnych zaznaczonych na rysunku planu, - prowadzenia prac ziemnych powodujących możliwość naruszenia systemu, korzeniowego w strefie ochronnej pomników przyrody w odległości ochronnej 15 m, - grodzenia terenów otwartych zieleni naturalnej tworzącej otulinę rezerwatu przyrody oraz rezerwat przyrody; Na terenie rezerwatu przyrody obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach szczególnych.	
6	Infrastruktura techniczna:	
	dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV; adaptuje się istniejącą sieć napowietrzną 110 kV wraz ze strefą ochronną określoną w przepisach prawa; ustala się lokalizację wielofunkcyjnego zespołu zbiorników wodnych o łącznej powierzchni do 3,5ha;	

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 ME plan ustala:

1.	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	
1.1.	Funkcja podstawowa	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych;
1.2.	Funkcje uzupełniające	drugorzędny układ drogowy; wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub ponadpodstawowe, przedszkola, ośrodki sportu i rekreacji oraz domy kultury; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe; wyklucza się lokalizację usług uciążliwych;
1.3.	Funkcje dopuszczalne	tereny sportu i rekreacji bez urządzeń kubaturowych, tereny zieleni miejskiej; wolnostojące obiekty podstawowych usług handlu i bytowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m <sup>2</sup> ;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 70% dla każdej działki inwestycyjnej;

2.2.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 25% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.3.	Wysokość zabudowy	do II kondygnacji naziemnych i wysokości do 9,0 m; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku;
2.4.	Intensywność zabudowy	do 0,4;
2.5.	Minimalna wielkość działki budowlanej	2.000 m <sup>2</sup> dla budownictwa jednorodzinnego minimalna szerokość frontu działki budowlanej 18,0 m;
2.6.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 60°; dopuszcza się historyczną formę dachu polskiego to jest łamanego o dwóch kondygnacjach połączy z jednakowym kątem nachylenia, oddzielonych od siebie gzymsem; ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedziowaną;
2.7.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Zdrowej, Rzodkiewki i Ciszewskiego-bis;
2.8.	Formy parkowania	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się garaże o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji; budynki garaży wolnostojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni:	
3.1.	Dominanty wysokościowe	nie dopuszcza się akcentów wysokościowych tworzących dominanty o zasięgu wykraczającym poza granice terenu;
3.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
3.3.	Linie zabudowy	w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego;
3.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z istniejącą zabudową działek;
3.5.	Detale urbanistyczne	nie ustala się;
3.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	ustala się jasną pastelową tonacją elewacji budynków; ustala się ciemną tonację dachów;
3.7.	Elementy zieleni miejskiej	nie określa się;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu:	
	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;	
5.	Infrastruktura techniczna:	
	dopuszcza się realizację lokalnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;	

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 MU plan ustala:

1.	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	
1.1.	Przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa biurowo administracyjna z usługami w parterach budynków; wolnostojąca zabudowa o charakterze usługowym typu szkoła, klub, obiekt kultury lub administracji publicznej;
1.2.	Funkcje uzupełniające	zieleni parkowa;
1.3.	Funkcje dopuszczalne	drugorzędny układ drogowy;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 40% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.2.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 50% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.3.	Wysokość zabudowy	maksymalnie 14,5 m i IV kondygnacje naziemne dopuszcza się czwartą kondygnację jako: - ukrytą w dachu budynku lub - cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
2.4.	Intensywność zabudowy	do 2,0;
2.5.	Minimalna wielkość działki budowlanej	nie określa się;
2.6.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 60°; dopuszcza się płaskie pokrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji budynków sąsiadujących;
2.7.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Oś. Królewska i ul. Zdrowej;
2.8.	Formy parkowania	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni:	
3.1.	Dominanty wysokościowe	w miejscu wskazanym na rysunku planu, ustala się lokalizację lokalnej dominanty o wysokości do 18 m nad poziom terenu;
3.2.	Otwarcia widokowe	ustala się obowiązek wprowadzenia otwarcia bramowego na osi pałacu Wilanowskiego, na całej długości odcinka osi według rysunku planu;
3.3.	Linie zabudowy	ustala się linie zabudowy tworzące pierzeje uliczne i zamknięcia uliczne według rysunku planu;
3.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
3.5.	Detale urbanistyczne	ustala się nakaz kształtowania elewacji od strony ul. Oś Królewska w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji
3.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	nie określa się;
3.7.	Elementy zieleni miejskiej	ustala się pełną ochronę fragmentu cennej zieleni zaznaczonej na rysunku planu symbolem ZP z adaptacją na funkcję zieleni miejskiej, parku lub włączenie do terenów zielonych obiektu usługowego;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu:	
	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych;	
5.	Infrastruktura techniczna:	
	dopuszcza się realizację wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;	

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 ME plan ustala:

1.	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
----	---

1.1.	Przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych;
1.2.	Przeznaczenie uzupełniające	wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe; wyklucza się lokalizację usług uciążliwych;
1.3.	Przeznaczenie dopuszczalne	drugorzędny układ drogowy; tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni miejskiej; wolnostojące obiekty podstawowych usług handlu i bytowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m <sup>2</sup> ;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 70% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.2.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 25% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.3.	Wysokość zabudowy	do II kondygnacji naziemnych i 9,0 m wysokości; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku;
2.4.	Intensywność zabudowy	maksymalnie do 0,4;
2.5.	Minimalna wielkość działki budowlanej	2.000 m <sup>2</sup> dla budownictwa jednorodzinnego; minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 18 m;
2.6.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 60°; ustala się jedyne dopuszczalne materiały pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedziowaną;
2.7.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulic Zdrowej, Rzodkiewki, Klimczaka, Ciszewskiego-Bis;
2.8.	Formy parkowania	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się garaże o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji; budynki garaży wolnostojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni:	
3.1.	Dominanty wysokościowe	nie dopuszcza się akcentów wysokościowych tworzących dominanty o zasięgu wykraczającym poza granice inwestycji;
3.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
3.3.	Linie zabudowy	w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających podstawowego i drugorzędnego układu drogowego;
3.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z istniejącą zabudową działek;
3.5.	Detale urbanistyczne	nie określa się;
3.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	ustala się jasną, pastelową kolorystykę elewacji ustala się ciemną tonację dachów;
3.7.	Elementy zieleni miejskiej	nie określa się;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu:	
	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;	
5.	Infrastruktura techniczna:	
	dopuszcza się realizację wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;	

### § 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MU plan ustala:

1.	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	
1.1.	Przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach budynków; wolnostojące obiekty usługowe w zieleni typu szkoły, kluby, obiekty kultury lub administracji publicznej;
1.2.	Funkcje uzupełniające	przyszkolne tereny zieleni i rekreacji z dopuszczeniem budowy pawilonów przyszkolnych oraz urządzone tereny zieleni parkowej;
1.3.	Funkcje dopuszczalne	drugorzędny układ drogowy; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna wolnostojąca;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 45% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.2.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 50% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.3.	Wysokość zabudowy	maksymalnie 14,5 m i IV kondygnacje naziemne (z zastrzeżeniem pkt 3.1), przy czym dopuszcza się czwartą kondygnację jako: - ukrytą w dachu budynku lub - cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1,0 m;
2.4.	Intensywność zabudowy	do 2,0 (dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);
2.5.	Minimalna wielkość działki budowlanej	minimalna wielkość działki dla budownictwa jednorodzinnego 3.000m <sup>2</sup> z wyłączeniem lokalizacji przy ul. Oś Królewska;
2.6.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się płaskie pokrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji budynków sąsiadujących;
2.6.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulic Oś. Królewska, Zdrowej, Projektowana2
2.7.	Formy parkowania	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni:	
3.1.	Dominanty wysokościowe	nie dopuszcza się tworzenia dominant funkcjonalno-przestrzennych o randze wykraczających poza granice terenu, za wyjątkiem punktowych dominant lokalnych o wysokości do 3,0 m ponad poziom kalenicy budynków podkreślających wejścia lub narożniki budynków;
3.2.	Otwarcia widokowe	ustala się obowiązek wprowadzenia otwarcia bramowego na osi pałacu Wilanowskiego, na całej długości odcinka osi według rysunku planu;
3.3.	Linie zabudowy	ustala się linie zabudowy tworzące pierzeje uliczne i zamknięcia uliczne według rysunku planu;
3.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
3.5.	Detale urbanistyczne	ustala się nakaz kształtowania elewacji od strony ul. Oś Królewska w sposób podkreślający eksponowany charakter lokalizacji

3.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	nie określa się;
3.7.	Elementy zieleni miejskiej	na terenach zieleni miejskiej zaznaczonych na rysunku planu symbolem ZP dopuszcza się zieleń parkową lub przyszkolne tereny zielone na zasadach określonych w pkt 1.2; ustala się prowadzenie ciągów zieleni wzdłuż zaznaczonych na rysunku planu stref powiązań przyrodniczych;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu:	
	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych;	
5.	Infrastruktura techniczna:	
	dopuszcza się realizację wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;	

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 ME plan ustala:

1.	Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	
1.1.	Przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych;
1.2.	Przeznaczenie uzupełniające	poza strefą uciążliwości układu komunikacyjnego wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe; wyklucza się lokalizację usług uciążliwych;
1.3.	Przeznaczenie dopuszczalne	w strefie uciążliwości układu komunikacyjnego obiekty usługowe typu hotelowego, drugorzędny układ drogowy;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Strefy uciążliwości hałasowej	w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
2.2.	Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 70% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.3.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 25% dla każdej działki inwestycyjnej
2.4.	Wysokość zabudowy	do II kondygnacji, naziemnych i 10,0 m wysokości. Wysokość budynków hotelowych określa się na maksimum IV kondygnacji (do 14,5 m); dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku;
2.5.	Intensywność zabudowy	maksymalnie do 0,4 z wyjątkiem obiektów hotelowych;
2.6.	Minimalna wielkość działki budowlanej	2.000m <sup>2</sup> , dla budownictwa jednorodzinnego minimalna szerokość frontu działki wynosi 18,0 m;
2.7.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 60°; ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedziowaną;
2.8.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Rzdokiewki i Klimczaka; Płaskowickiej Bis z zachowaniem warunków określonych w § 12;
2.9.	Formy parkowania	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się jedynie garaże o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji. Budynki garaży wolno stojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych. Dla obiektu hotelowego dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni:	
3.1.	Dominanty wysokościowe	nie określa się;
3.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
3.3.	Linie zabudowy	określa się linie zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędного układu ulicznego;
3.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z istniejącą zabudową działek;
3.5.	Detale urbanistyczne	nie określa się;
3.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	określa się jasną, pastelową kolorystykę elewacji; ustala się ciemną tonację dachów;
3.7.	Elementy zieleni miejskiej	nie określa się;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu:	
	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych;	
5.	Infrastruktura techniczna:	
	dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;	

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15 U plan ustala:

1.	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej	
1.1.	Przeznaczenie podstawowe	obiekty usług;
1.2.	Przeznaczenie uzupełniające	nie określa się;
1.3.	Przeznaczenie dopuszczalne	usługi o charakterze motoryzacyjnym w tym stacje paliw, obiekty hotelowe, parkingi wielopoziomowe;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 40% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.2.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 55% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.3.	Wysokość zabudowy	do III kondygnacji naziemnych i 14,5 m wysokości, dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku;
2.4.	Intensywność zabudowy	do 1,8;
2.5.	Minimalna wielkość działki budowlanej	nie określa się;
2.6.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji

		objektów sąsiadujących;
2.7.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Płaskowickiej-Bis i Zdrowej z zachowaniem warunków określonych w § 11;
2.8.	Formy parkowania	ustala się dopuszczalność parkowania wielopoziomowego naziemnego;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni:	
3.1.	Dominanty wysokościowe	nie określa się;
3.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
3.3.	Linie zabudowy	nie określa się;
3.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
3.5.	Detale urbanistyczne	nie określa się;
3.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	ustala się jasną kolorystykę elewacji; ustala się ciemną tonację dachów;
3.7.	Elementy zieleni miejskiej	ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w strefie granic działek przylegających do linii rozgraniczających Południowej Obwodnicy Warszawy;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu:	
	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych;	
5.	Infrastruktura techniczna:	
	dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;	

### § 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16 UM plan ustala:

1.	Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej	
1.1.	Przeznaczenie podstawowe	wolnostojące objekty o charakterze usługowym związane z hotelarstwem, wystawiennictwem; szkoły podstawowe lub ponadpodstawowe, placówki naukowe, objekty administracyjno - biurowe;
1.2.	Przeznaczenie uzupełniające	tereny sportu i rekreacji;
1.3.	Przeznaczenie dopuszczalne	w obszarach poza strefami uciążliwości komunikacyjnej objekty administracyjno-biurowe, objekty kultury, z dopuszczeniem ograniczonych funkcji mieszkalnych budownictwa jednorodzinnego wolnostojącego lub wielorodzinnego; drugorzędny układ drogowy;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Strefy uciążliwości hałasowej	w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
2.2.	Powierzchnia biologicznie czynna	dla działek budowlanych minimalnie 50%;
2.3.	Powierzchnia zabudowana	dla działek budowlanych maksymalnie 45%;
2.4.	Wysokość zabudowy	do IV kondygnacji naziemnych; nie więcej niż 14,5 m (z zastrzeżeniem pkt 3.1), przy czym w budynkach lokalizowanych w strefie bezpośrednio sąsiadującej z Południową Obwodnicą Warszawy dopuszcza się wysokość do 18,0 m i V kondygnacji;
2.5.	Intensywność zabudowy	do 2,2;
2.6.	Minimalna wielkość działki budowlanej	dla działek budownictwa jednorodzinnego 800 m <sup>2</sup> ;
2.7.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku lub płaskie przekrycia lub tarasy dachowe;
2.8.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Sobieskiego - Bis, Zdrowej, Płaskowickiej -Bis z zachowaniem warunków określonych w § 11 i § 12
2.9.	Formy parkowania	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie naziemne wielopoziomowe do III kondygnacji;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni:	
3.1.	Dominanty wysokościowe	ustala się orientacyjną lokalizację punktowej dominanty funkcjonalno przestrzennej o wysokości do 18,0 m w miejscu wskazanym na rysunku planu;
3.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
3.3.	Linie zabudowy	od strony Południowej Obwodnicy Warszawy w odległości co najmniej 30 m od linii rozgraniczających układu drogowego;
3.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
3.5.	Detale urbanistyczne	nie określa się;
3.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	nie określa się;
3.7.	Elementy zieleni miejskiej	ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w granicach działek inwestycyjnych;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu:	
	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; w oznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;	
5.	Infrastruktura techniczna:	
	dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0/1 kV;	

### § 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25 UM plan ustala:

1.	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej	
1.1.	Przeznaczenie podstawowe	usługi handlu, hotelarstwa, oświaty, kultury wystawiennictwa z zielenią towarzyszącą, objekty sportu;
1.2.	Przeznaczenie uzupełniające	nie określa;
1.3.	Przeznaczenie dopuszczalne	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; drugorzędny układ drogowy w tym ewentualna droga zbiorcza odbarczająca, prowadzona wzdłuż Południowej Obwodnicy Warszawy (poza liniami rozgraniczającymi południowej obwodnicy Warszawy i jej węzła);
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Strefy uciążliwości	w strefie uciążliwości układu komunikacyjnego nie dopuszcza się zabudowy chronionej; pozostałe objekty związane ze stałym

	hałasowej	pobytem ludzi muszą być projektowane w sposób zapewniający spełnienie norm ochrony przed hałasem zgodnie z Polską Normą;
2.2.	Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 40% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.3.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 55% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.4.	Wysokość zabudowy	do II kondygnacji naziemnych do 9,0 m wysokości; w budynkach niemieszkalnych dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku; budynki lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Południowej Obwodnicy Warszawy mogą mieć wysokość do V kondygnacji i 18,0 m;
2.5.	Intensywność zabudowy	do 2,2;
2.6.	Minimalna wielkość działki budowlanej	600 m <sup>2</sup> w zabudowie jednorodzinnej; 400 m <sup>2</sup> w zabudowie bliźniaczej; 200 m <sup>2</sup> w zabudowie szeregowej;
2.7.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°; w budynkach niemieszkalnych dopuszcza się płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
2.8.	Formy parkowania	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni:	
3.1.	Dominanty wysokościowe	nie dopuszcza się realizacji obiektów, które stanowiłyby dominantę wysokościową o randze wykraczającej poza granice obiektu;
3.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
3.3.	Linie zabudowy	w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego, od strony Południowej Obwodnicy Warszawy w odległości co najmniej 50,0 m od krawężnika;
3.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
3.5.	Detale urbanistyczne	nie określa się;
3.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	nie określa się;
3.7.	Elementy zieleni miejskiej	ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w granicach działek inwestycyjnych;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu:	
	w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych prowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;	
5.	Infrastruktura techniczna:	
	dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;	

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26 UM plan ustala:

1.	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszaniowej	
1.1.	Przeznaczenie podstawowe	objekty o charakterze usługowym związane z hotelarstwem, wystawiennictwem, handlem i usługami; placówki naukowe;
1.2.	Przeznaczenie uzupełniające	tereny sportu i rekreacji;
1.3.	Przeznaczenie dopuszczalne	w obszarach poza strefami uciążliwości komunikacyjnej objekty administracyjno-biurowe, objekty kultury, z dopuszczeniem ograniczonych funkcji mieszkalnych budownictwa jednorodzinnego lub wielorodzinnego, parkingi;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Strefy uciążliwości hałasowej	w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego nie dopuszcza się zabudowy chronionej; pozostałe objekty związane ze stałym pobytem ludzi muszą być projektowane w sposób zapewniający spełnienie norm ochrony przed hałasem zgodnie z Polską Normą;
2.2.	Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 50% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.3.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 45% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.4.	Wysokość zabudowy	do III kondygnacji naziemnych; nie więcej niż 12,0 m; budynki lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Południowej Obwodnicy Warszawy mogą mieć wysokość do V kondygnacji i 18,0 m;
2.5.	Intensywność zabudowy	do 2,2;
2.6.	Minimalna wielkość działki budowlanej	nie określa się;
2.7.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się płaskie przekrycia lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
2.8.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Uprawnej,
2.9.	Formy parkowania	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne i podziemne jednopoziomowe;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni:	
3.1.	Dominanty wysokościowe	nie dopuszcza się lokalizacji dominant wysokościowych o randze wykraczającej poza granicę terenu;
3.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
3.3.	Linie zabudowy	w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego, od strony Południowej Obwodnicy Warszawy w odległości co najmniej 50,0 m od krawężnika;
3.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
3.5.	Detale urbanistyczne	nie określa się;
3.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	nie określa się;
3.7.	Elementy zieleni miejskiej	ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w granicach działek inwestycyjnych;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu:	
	nie określa się;	

5.	Infrastruktura techniczna:
	dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

## Rozdział 9

### Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 37. Ustala się następujące parametry funkcjonalno-przestrzenne ulic:

Lp.	Oznaczenie terenu na rysunku planu	Nazwa ulicy	Odcinek	Funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Ustalenia przestrzenne
1.	1KD <sub>s</sub>	Południowa Obwodnica Warszawy	w granicach planu	rezerwa pod układ komunikacji drogowej klasy co najmniej drogi ekspresowej lub autostrady	70,0 m	ustala się, że ewentualna droga powinna być prowadzona po estakadzie;
2.	2KD <sub>e</sub>	Plaskowickiej-Bis	w granicach planu	główna	50,0 m	
3.	4KD <sub>L</sub>	Oś Królewska	w granicach planu	lokalna	zgodnie z rysunkiem planu	
4.	5KD <sub>L</sub>	Oś Królewska	w granicach planu	lokalna	zgodnie z rysunkiem planu	
5.	5aKD <sub>L</sub>	Oś Królewska	w granicach planu	lokalna	20,0	
6.	7KD <sub>L</sub>	Zdrowa	w granicach planu	lokalna	20,0	
7.	9KD <sub>L</sub>	Sobieskiego-Bis	w granicach planu	lokalna	70,0	
8.	12KD <sub>D</sub>	fragment ul. Projektowanej 1	w granicach planu	dojazdowa	15,0	
9.	13KD <sub>D</sub>	Ciszewskiego-Bis	w granicach planu	dojazdowa	15,0	
10.	17KD <sub>D</sub>	Klimczaka	w granicach planu	dojazdowa	10,0-12,0	
11.	19KD <sub>D</sub>	Rzodkiewki	w granicach planu	dojazdowa	15,0	
12.	19KD <sub>DA</sub>	Ul. Projektowana	w granicach planu	dojazdowa	7,0	
13.	1KPJ	Ul. Orszady	w całości	ciąg pieszko-jezdny	2,5-7,0	

## Rozdział 10

### Skutki prawne uchwalenia planu

§ 38. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) w wysokości 25% wzrostu wartości nieruchomości.

## Rozdział 11

### Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

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

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

### Schemat podziału rysunku planu na sekcje (grafikę pominięto)

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU WILANOWA ZACHODNIEGO (grafikę pominięto)

### ZAŁĄCZNIK Nr 1

(grafikę pominięto)