

**Uchwała Nr XXI/722/2007**  
**Rady miasta stołecznego Warszawy**  
**z dnia 20 grudnia 2007 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Przyczółkowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXV/465/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Przyczółkowej, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy uchwalonym uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r., Rada m. st. Warszawy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Przyczółkowej, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:
  - 1) od północy, północna granica dz. nr ewid. 86/5 z obrębu 1-06-86 oraz jej przedłużenie w kierunku zachodnim,
  - 2) od wschodu, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Wafłowej oraz granice m. st. Warszawy,
  - 3) od południa, granica m. st. Warszawy,
  - 4) od zachodu, zachodnia linia rozgraniczająca projektowanej ul. Przyczółkowej.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.**

Celem planu jest zabezpieczenie możliwości realizacji ponadlokalnego celu publicznego, jakim jest połączenie obwodnicy dla miasta Konstancin – Jeziorna, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 724 z układem drogowym m.st. Warszawy.

**§ 3.**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
  - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 5) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń planu,
- 8) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o funkcjach podstawowych nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej,
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem,
- 10) zasadach obsługi terenów – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca składowania odpadów, parkingi wewnętrzne itp. niezbędne dla zapewnienia funkcjonowania danego terenu,
- 11) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków na danej działce lub terenie, do powierzchni danej działki lub terenu, którego wartość nie może być przekroczona,
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 13) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 14) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, w tym linii budowli podziemnych, bez wysuniętych poza obrys budynku balkonów, loggi, wykuszy, gzymsów, okapów i otwartych ganków,
- 15) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej, bez wysuniętych poza obrys budynku balkonów, loggi, wykuszy, gzymsów, okapów i otwartych ganków,
- 16) usługach – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspakajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów środowiska, również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza,
- 18) detalu architektonicznym – należy przez to rozumieć element konstrukcyjny, osłonowy, ozdobny mający wpływ na artystyczne kształtowanie obiektu budowlanego lub zagospodarowanie terenu,
- 19) akcencie plastycznym – należy przez to rozumieć element wyróżniający się w przestrzeni formą, kolorem, będący samodzielnym obiektem budowlanym np. obiektem małej architektury lub fragmentem budynku, budowli,

- 20) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, która może mieć wysokość większą (ale maksymalnie określoną w planie) niż wysokość maksymalna dla całego terenu lub całego obszaru objętego planem,
- 21) przestrzeni wymagających specjalnego opracowania posadzki – należy przez to rozumieć obszar, na którym wyznacza się obowiązek opracowania w projekcie zagospodarowania terenu projektów posadzki i małej architektury,
- 22) systemie MSI (Miejski System Informacji) – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojazdów i dojazdów do ważnych obiektów, informujące o zabytkach i pomnikach przyrody, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów, itp.
- 23) elementach małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty dekoracyjne i użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takie jak: pomniki, rzeźby, murki, ławki, urządzenia wodne, np. fontanny, obiekty architektury ogrodowej, np. pergole, urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, itp.,
- 24) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno – reklamowy,
- 25) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej,
- 26) obiektach o charakterze publicznym – należy przez to rozumieć inwestycje stanowiące realizację celów publicznych, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 27) łącznicy – należy przez to rozumieć dodatkową jezdnię, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających terenów ulic publicznych, będącą elementem węzła, umożliwiającą włączenie się do ruchu na drodze wyższej klasy.

#### **§ 4.**

1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:
  - 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 5) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

#### **§ 5.**

1. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Na terenie objętym planem nie występują tereny bądź obiekty podlegające ochronie, o której mowa w ust.1.

#### **§ 6.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy usługowej i podziemnej,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla przewieszzeń,
  - 7) obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - 8) symbole przeznaczenia terenów,
  - 9) symbole graficzne oznaczające:
    - a) dominantę wysokościową,
    - b) powierzchnię przeznaczoną dla ruchu pieszego (w liniach rozgraniczających innych terenów),
    - c) skupisko drzew,
    - d) zieleń izolacyjną wysoką i niską,
    - e) ekrany akustyczne,
    - f) wymiary w liniach rozgraniczających ulic i odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

### **Rozdział 2 Ustalenia obszarowe**

#### **§ 7.**

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:
  - 1) U(MN) – usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) KD - tereny dróg i ulic publicznych, w tym:
    - a) KD-GP - droga główna ruchu przyspieszonego,
    - b) KD-G - droga główna,
    - c) KD-L – droga lokalna,
    - d) KD-D – droga dojazdowa,
    - e) KD-r – ścieżka rowerowa.
2. Ustala się tereny komunikacji jako tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego, w tym ulicę KD-GP celu ponadlokalnego.

#### **§ 8.**

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:
  - 1) kształtowaniu zabudowy poprzez:
    - a) wprowadzenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wskazanie dominanty wysokościowej,
    - c) kształtowanie narożnika zabudowy usługowej u zbiegu projektowanych ulic 3KD-L i 5KD-D przez zastosowanie akcentu plastycznego i detalu architektonicznego,
    - d) uporządkowanie zabudowy poprzez ustalenie gabarytów, w tym wysokości oraz zasad dotyczących wyglądu architektonicznego budynków,
    - e) ujednolicenie kształtu dachów oraz kolorystyki elewacji i dachów.

- 2) stosowaniu ogrodzeń
  - a) od strony ulic, ażurowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m z podmurówką pełną o wysokości do 40 cm od poziomu terenu z zastosowaniem podobnych materiałów i kolorystyki jak dla budynków lub w postaci żywoplotów – z wyłączeniem stosowania ogrodzeń w obszarze i na granicy powierzchni przeznaczonych do ruchu pieszego.
- 3) stosowaniu zasad rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z MSI:
  - a) dopuszcza się lokalizację reklam, z zastrzeżeniem pkt b) w formie:
    - słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 4 m i średnicy nie większej niż 1,5 m,
    - tablic, neonów, ekranów o powierzchni (mierzonej w obrysie zewnętrznym) nie większej niż 8 m<sup>2</sup>, w powiązaniu z elementami małej architektury, z zastrzeżeniem pkt b),
  - b) wyklucza się umieszczanie reklam w liniach rozgraniczających ulic i przestrzeni publicznych, za wyjątkiem wiat przystanków komunikacji publicznej, na których dopuszcza się umieszczanie reklam na dachu,
  - c) dopuszcza się lokalizację szyldów reklamowych:
    - wyłącznie na elewacjach budynków,
    - o wysokości maksymalnie 1/5 wysokości elewacji.
- 4) magazynowaniu i zbiorce odpadów:
  - a) nakłada się obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na tymczasowe gromadzenie i segregację odpadów przed ich wywiezieniem,
  - b) ustala się obowiązek wywożenia systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytworzonych na terenie objętym planem.

## **§ 9.**

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
  - 1) na całym obszarze objętym planem zakazuje się:
    - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane lub może być wymagane, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, z wyjątkiem rozbudowy lub przebudowy dróg, realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, oraz innych inwestycji celu publicznego,
    - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu,
    - c) lokalizowania instalacji mogących powodować przekroczenie standardów jakości powietrza na terenie, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
    - d) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości; lokalu, działki, działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
    - e) przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, określonego w przepisach odrębnych.
  - 2) w całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek:
    - a) ogrzewania budynków ze źródeł ekologicznie czystych, w tym z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego lub z butli, oleju opałowego, niskosiarkowego do 0,3 % oraz innych ekologicznych nośników energii, w tym odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła,
    - b) tymczasowego gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami lokalnymi,
    - c) odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji miejskiej, z dopuszczeniem ich czasowego gromadzenia w zbiornikach bezodpływowych i wywozu zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami lokalnymi,

- d) zachowania istniejącej zieleni.
- 3) plan nakazuje wykonanie szczelnego systemu odprowadzania wód opadowych z pasów drogowych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KD-GP i 2 KD-G.
- 4) plan nakazuje dla obiektów stałego pobytu ludzi, znajdujących się na terenach podlegających ochronie akustycznej od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KD-GP i 2 KD-G zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości związane z eksploatacją dróg, po uprzednim wykonaniu specjalistycznych opracowań określających sposoby i rodzaje stosowania tych rozwiązań.
- 5) ustala się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej (szpalery drzew z towarzyszącą zielenią niską i średnią).
- 6) na wskazanej na rysunku planu przestrzeni publicznej, przeznaczonej dla ruchu pieszego, dopuszcza się stosowanie nasadzeń roślinnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach.
- 7) plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) objętego wysoką ochroną poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód,
  - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

#### **§ 10.**

- 1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) nakaz sytuowania zabudowy w obowiązującej linii zabudowy usługowej, z zapewnieniem dostępu do usług od strony wskazanych przestrzeni publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) zachowanie przestrzeni wskazanych na rysunku planu dla komunikacji pieszej jako przestrzeni ogólnodostępnych, wymagających specjalnego opracowania posadzki;
  - 3) obowiązek stosowania jednolitych elementów małej architektury i systemu MSI,
  - 4) obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych w terenach dróg publicznych, przestrzeni publicznych oraz w obiektach o charakterze publicznym,
  - 5) możliwość lokalizacji miejsc parkingowych w granicach przestrzeni przeznaczonych dla ruchu pieszego przy zachowaniu zasady, że minimalna szerokość ciągu pieszego nie może być mniejsza niż 5 m.

#### **§ 11.**

- 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenów poprzez:
  - 1) nieprzekraczalną wysokość zabudowy,
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną,
    - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki,
    - c) intensywność zabudowy,
    - d) nachylenie połaci dachowych,
  - 3) kolorystykę i materiał dachów oraz elewacji,
- 2. Ustala się obowiązek kształtowania zabudowy mieszkaniowej jedynie jako wolnostojącej.

#### **§ 12.**

- 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) określa się obszar, wymagający przeprowadzenia scalenia i podziału istniejących nieruchomości, wskazany na rysunku planu,

- 2) podział obszaru, o którym mowa w ust.1 pkt.1 należy dokonać według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenów oraz w przepisach odrębnych.
- 3) działki budowlane powstałe w wyniku scalenia i podziału istniejących nieruchomości muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną zgodną z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- 4) ustala się możliwość realizacji zabudowy usługowej w ostrej granicy działki.

### **§ 13.**

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:
  - 1) powiązanie obszaru objętego planem z terenami zewnętrznymi poprzez:
    - a) projektowaną ulicę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KD-GP biegnącą częściowo istniejącym śladem ul. Ł. Drewny, przechodzącą w obwodnicę Konstancina -Jeziorna, w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 724,
    - b) dwupoziomowy węzeł na skrzyżowaniu dróg 1 KD-GP i 2 KD-G,
    - c) ulicę oznaczoną na rysunku planu symbolem 2 KD-G, odchodzącą z projektowanego ronda, biegnącą na obszarze gminy Konstancin-Jeziorna śladem ul. Warszawskiej.
  - 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez ulice oznaczone na rysunku planu symbolami 3 KD-L, 5 KD-D, 6 KD-D, 7 KD-D,
  - 3) dopuszcza się etapową realizację elementów projektowanego układu komunikacyjnego polegającą na realizacji w pierwszym etapie ulicy 1 KD-GP bez estakady,
  - 4) plan utrzymuje istniejącą obsługę transportem publicznym i dopuszcza lokalizację przystanków autobusowych w liniach rozgraniczających ulic: 1KD-GP i 2KD-G,
  - 5) w rozwiązaniu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-G należy uwzględnić lokalizację ścieżki rowerowej,
  - 6) plan dopuszcza połączenie ścieżek rowerowych, w tym oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-r, w rejonie skrzyżowania dróg 1KD-GP i 2KD-G w ramach przejścia dla pieszych, przy zastosowaniu sygnalizacji świetlnej.
2. Ustala się zasady parkowania dla następujących rodzajów zagospodarowania:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1 miejsce na jedno mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - 2) dla handlu i usług - 30 – 60 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - 3) przy parkingach dla samochodów osobowych należy przewidywać miejsca postojowe dla rowerów w ilości minimum 10% miejsc dla samochodów.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach wydzielanych działek budowlanych.
4. Plan dopuszcza sytuowanie parkingów ogólnodostępnych wzdłuż projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KD-D.

### **§ 14.**

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (uzbrojenia) poprzez:
  - 1) obowiązek wyposażenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, powiązane z ogólnomiejskimi systemami uzbrojenia,
  - 2) możliwość wyposażenia terenów w kanalizację deszczową,
  - 3) zasadę realizacji sieci infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt 1 w pasach drogowych ulic, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z następującymi zastrzeżeniami:

- a) wzajemne usytuowanie sieci i sąsiadujących z nią obiektów budowlanych musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci poza liniami rozgraniczającymi ulicy pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do przewodów w celach eksploatacyjnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe w systemie zbiorowym, z sieci wodociągowej zasilanej z lokalnego systemu wodociągowego Powsina, a docelowo z ogólnomiejskiego systemu Wodociągów Układu Centralnego (WUC) poprzez rozbudowę sieci wodociągowej.
- 2) dopuszcza się możliwość wykonywania ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, ze wskazaniem jako docelowego odbiornika sanitarnego kolektora Zawadowskiego i oczyszczalni „Południe”,
- 2) tymczasowo, do czasu zapewnienia możliwości podłączenia obszaru do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na działkach, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego opróżniania i wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktów zlewnych ścieków,
- 3) po skanalizowaniu terenów obowiązuje podłączenie wszystkich działek budowlanych do sieci i likwidacja szamb.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych, plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych w terenach budowlanych wg rozwiązań indywidualnych powierzchniowo i przez infiltrację do ziemi, w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki należy zapewnić retencję wody w zbiornikach na działkach,
- 2) wody opadowe i roztopowe mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
- 3) odwodnienie ulic poprzez rowy trawiaste, rowy retencyjno – infiltracyjne; wody odprowadzane z ulic mogą być kierowane do cieków powierzchniowych poza obszarem planu i do ziemi po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
- 4) docelowe odprowadzenie wód deszczowych w systemie grawitacyjnym do rzeki Wilanówki, po wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie elektroenergetyki, ustala się:

- 1) jako podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną istniejącą linię napowietrzną 15 kV wzdłuż ul. Przyczółkowej z nakazem jej skablowania w ziemi,
- 2) zasadę zasilania w energię elektryczną z sieci kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia (0,4 kV),
- 3) plan dopuszcza realizację napowietrznych izolowanych linii niskiego napięcia wzdłuż ul. Wafłowej – 3 KD-L,
- 4) budowę, przebudowę sieci w formie podziemnej oraz budowę naziemnych urządzeń elektroenergetycznych,
- 5) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach z bezpośrednim dojazdem od ulicy,
- 6) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe,



- 7) lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV w liniach rozgraniczających ulicy Przyczółkowej 5 KD-D dla realizacji zasilania oświetlenia projektowanego węzła drogowego,
  - 8) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
  - 9) przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z planowaną zabudową i układem komunikacyjnym,
  - 10) utrzymanie istniejącej linii 110 kV.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, zapewniających wysoki stopień czystości emisji,
  - 2) dopuszcza się stosowanie źródeł odnawialnych, w tym kolektorów słonecznych i pomp ciepła.
7. W zakresie zaopatrzenie w gaz, plan ustala:
- 1) jako źródło zasilania – istniejący gazociąg średniego ciśnienia wzdłuż ulicy Przyczółkowej – z obowiązkiem jego przełożenia,
  - 2) rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia,
  - 3) budowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiada sieci gazowe,
  - 4) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
  - 5) sytuowanie ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu.
8. W zakresie telekomunikacji, ustala się:
- 1) rozbudowę oraz budowę sieci kablowej wyłącznie w liniach rozgraniczających ulic,
  - 2) przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci bezprzewodowej w formie urządzeń wolnostojących bądź montowanych na obiektach usługowych.

#### **§ 15.**

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy,
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w obrębie działki budowlanej wyłącznie w okresie ważności pozwolenia na budowę.

#### **§ 16.**

1. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wysokości:
  - 1) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U(MN), 2U(MN),
  - 2) 0% dla terenów komunikacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-GP, KD-G, KD-L, KD-D, KD-r.

### **Rozdział 3 Ustalenia dla terenów**

#### **§ 17.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 U(MN) i 2 U(MN)** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
  - 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

- c) intensywność zabudowy – 0,6,
  - d) minimalna szerokość krótszego boku działki – 20 m,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalny kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej – 10 m, 3 kondygnacje naziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
    - usługowej – 10 m, 2 kondygnacje naziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, z wyłączeniem dominanty wysokościowej,
    - zabudowy gospodarczej i garaży – 4 m, 1 kondygnacja naziemna,
  - h) dopuszcza się lokalizację garaży, parkingów, zabudowy gospodarczej, obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej oraz urządzeń infrastruktury na każdej działce budowlanej;
  - i) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce.
- 4) Warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zachowanie obowiązujących oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) kształtowanie zabudowy w narożniku u zbiegu projektowanych ulic 3KD-L i 5KD-D poprzez zastosowanie:
    - dominanty wysokościowej o dopuszczalnej wysokości 16 m zlokalizowanej na powierzchni zabudowy nie większej niż ustalona w planie minimalna szerokość krótszego boku wydzielanej działki budowlanej
    - charakterystycznego detalu architektonicznego i akcentu plastycznego
  - c) kształtowanie zabudowy wzdłuż projektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-L powinno uwzględniać możliwość wprowadzenia zabudowy w formie przewieszów nad tą ulicą,
  - d) nachylenie połaci dachowych:
    - zabudowa mieszkaniowa – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
    - zabudowa usługowa i gospodarcza - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci od 15° do 45°,
  - e) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - dachy – dachówka lub materiały podobne o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce lub w terenie,
    - elewacji – tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - ogrodzenia frontowe – ażurowe (kamień, cegła, drewno, metal) w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków.
- 5) Szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
- a) obowiązek sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
  - b) obowiązek ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic własnej nieruchomości,
  - c) obowiązek stosowania zasad dotyczących:
    - ogrodzeń, rozmieszczania reklam oraz szyldów, magazynowania i zbiórki odpadów określonych w §8 ust.1 pkt 2, 3, 4,
    - ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w §9,
    - kształtowania przestrzeni publicznych określonych w §10,
    - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych §11,
    - warunków scalania i podziału nieruchomości określonych w §12,

- obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w planie terenów zgodnie z wymogami określonymi w §13,
  - zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zgodnie z wymogami określonymi w §13 pkt.2,
  - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (uzbrojenia) określonych w §14.
- d) zakaz bezpośrednich zjazdów na drogę główną ruchu przyspieszonego (1KD-GP),
- e) ustala się, że działka staje się budowlaną po uzbrojeniu terenu i podłączeniu co najmniej do miejskiej sieci wodociągowej.

### **§ 18.**

1. Dla terenu ulicy **1 KD-GP** - ul. Ł. Drewny ustala się:
  - 1) klasę ulicy – ulica główna ruchu przyspieszonego,
  - 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 58 m w części północnej, dalej zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) dwie jezdnie jednokierunkowe z pasem rozdzielającym z towarzyszącymi obustronnie łącznicami w obrębie węzła,
  - 4) skrzyżowanie z drogą 2 KD-G dwupoziomowe z wyspą centralną w poziomie dolnym i estakadą w poziomie górnym, w ciągu drogi 1 KD-GP, (z zastrzeżeniem zapisu § 13 st. 1 pkt 3)
  - 5) powiązanie pomiędzy drogą 1 KD-GP i 2 KD-G poprzez łącznicę włączoną do drogi 1 KD-GP poza obszarem planu,
  - 6) powiązanie z układem lokalnym poprzez projektowany odcinek drogi 3 KD-L
  - 7) zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów oraz włączeń z dróg dojazdowych i wewnętrznych,
  - 8) obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej (wysokiej i niskiej) w poziomie terenu i ekranów akustycznych na estakadzie, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 9) dopuszcza się możliwość lokalizacji ekranów akustycznych także wzdłuż jezdni sytuowanych w poziomie terenu.
  
2. Dla terenu ulicy **2 KD-G** ustala się:
  - 1) klasę ulicy – ulica główna,
  - 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających - 45 m,
  - 3) dwie jezdnie jednokierunkowe z pasem rozdzielającym;
  - 4) obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów oraz włączeń z dróg dojazdowych i wewnętrznych.
  
3. Dla terenu ulicy **3 KD-L** ustala się:
  - 1) klasę ulicy – ulica lokalna,
  - 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 15 m,
  - 3) warunki zagospodarowania terenu - jedna jezdnia dwukierunkowa, wraz z poszerzeniem w sąsiedztwie węzła do dwóch jezdni jednokierunkowych oddzielonych wyspą.
  
4. Dla terenu ulicy **4 KD-L** ustala się:
  - 1) klasę ulicy – ulica lokalna,
  - 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 15 m,
  - 3) jedna jezdnia dwukierunkowa; w pasie ulicy urządzenie ścieżki rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-r;
  - 4) dopuszcza się połączenie ulicy 4 KD-L z układem lokalnym na terenie miasta Konstancin-Jeziorna.

5. Dla terenu ulicy **5 KD-D** ustala się:
  - 1) klasę ulicy – ulica dojazdowa,
  - 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 12 m ,
  - 3) jedna jezdnia dwukierunkowa zakończona placem do zawracania,
  - 4) możliwość sytuowania parkingów ogólnodostępnych wzdłuż ulicy po obydwu stronach.
  
6. Dla terenu ulicy **6KD-D** ustala się:
  - 1) klasę ulicy – ulica dojazdowa,
  - 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10 m ,
  - 3) jedna jezdnia dwukierunkowa.
  
7. Dla terenu ulicy **7KD-D** ustala się:
  - 1) klasę ulicy – ulica dojazdowa,
  - 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 12 m ,
  - 3) jedna jezdnia dwukierunkowa, zakończona placem do zawracania, na terenie gminy Konstancin-Jeziorna.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

##### **§ 19.**

Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Wafłowej (etap I) zatwierdzonego uchwałą Nr 269 Rady Gminy Warszawy – Wilanów z dnia 29 czerwca 2000 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 92 z 17.VIII.2000 poz. 909.

##### **§ 20.**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Miasta St. Warszawy.

##### **§ 21.**

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

**Przewodnicząca**  
**Rady m. st. Warszawy**

**Ewa Malinowska-Grupińska**