DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 kwietnia 2014 r.

Poz. 4114

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Mielniczuk-Kapusta
Data: 2014-04-16 10:21:29

UCHWAŁA NR LXXX/2047/2014
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 3 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ruczaj

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.[1)]) 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.[2)]), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) i uchwałą nr XI/319/2007 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ruczaj, Rada m.st. Warszawy, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętym Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.[3)]), uchwala, co następuje

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ruczaj, zwany dalej planem, obejmujący obszar położony w dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, którego granice wyznaczają:

1) od północy: północne granice działek nr 1/1, 1/2 i 1/3 z obrębu 1-06-38;

2) od wschodu: linia wyznaczona wschodnią granicą działki nr 1/3 z obrębu 1-06-38 wzdłuż ul. Ruczaj do południowej granicy działki nr 4 z obrębu 1-06-44;

3) od południa: linia wyznaczona południową granicą działki nr 4 z obrębu 1-06-44 do zachodniej granicy obrębu 1-06-44;

4) od zachodu: zachodnie granice obrębów 1-06-44 i 1-06-38 do granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Powsinek (uchwała Nr 92 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 25 maja 1999 r. - Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 62, poz. 2107), fragment wschodniej granicy tego planu do północnej granicy działki nr 1/1 z obrębu 1-06-38.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645.

[2)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901, z. 2012 poz. 951, poz.1445, z 2013 r. poz. 21 i poz. 405.

[3)] Zmiana studium wprowadzona uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7.10.2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia rysunek sporządzony w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1;

2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej infrastruktury technicznej;

5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) działce - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;

2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) inwestycji – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę obiektu;

4) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć działania, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

6) nieruchomości - należy przez to rozumieć część gruntu stanowiącą odrębny przedmiot własności, jak również budynek lub budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;

7) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej – oświetlonej, nieoświetlonej lub podświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam;

8) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

9) odnawialnych źródłach energii – należy przez to rozumieć źródła oparte na energii odnawialnej;

10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, bez tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki;

11) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;

13) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie własnym inwestycji, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie własnym inwestycji, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu inwestycji;

14) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

15) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;

16) SPW – System Przyrodniczy Warszawy – należy przez to rozumieć obszary o różnych walorach przyrodniczo krajobrazowych wskazane do zachowania i ochrony w Warszawie, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy przyjętym Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r.;

17) szyldzie - należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiejkolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy lub umieszczaną na ścianie budynku (budowli) informację o dostępnych towarach, usługach lub prowadzeniu działalności gospodarczej na nieruchomości, na której szyld jest umieszczany;

18) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

19) terenach publicznie dostępnych – należy przez to rozumieć tereny, których wyznaczenie wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

20) terenie własnym inwestycji – należy przez to rozumieć działkę lub zespół graniczących za sobą działek, spełniający wymogi działki budowlanej, na których inwestor realizuje lub zamierza realizować inwestycję;

21) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny, na których w ramach jednej inwestycji, na jednej działce budowlanej może być realizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, o którym mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, przy czym możliwe jest

sytuowanie go jako wolnostojącego lub jako segmentu w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

22) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

23) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

24) usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych;

25) użytku ekologicznym – należy przez to rozumieć użytek ekologiczny powołany rozporządzeniem nr 74 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2005 r.;

26) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na terenie własnym inwestycji, do powierzchni terenu objętego tą inwestycją;

27) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na terenie własnym inwestycji wyrażoną w procentach;

28) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu kalenicy dachu lub najwyżej położonej krawędzi stropodachu, wyrażoną w metrach oraz w ilości kondygnacji nadziemnych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) wskaźniki dla terenów i parametry zabudowy przedstawione w tabeli, w tym: oznaczenie jednostki terenowej, symbol literowy przeznaczenia terenu, orientacyjna powierzchnia terenu, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna wysokość zabudowy;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

5) ustalenia planu dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, w tym elementy zagospodarowania terenów:

a) elementy rzeźby terenu:

- zbiorniki wodne (do zachowania),

6) ustalenia planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego:

a) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytku;

7) ustalenia planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zasięg otuliny użytku ekologicznego,

b) zasięg strefy oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia obszarowe

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

3) ZP(U) - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;

4) ZP – tereny zieleni urządzonej;

5) KD – tereny dróg i ulic publicznych, w tym:

a) KD-S – dróg ekspresowych,

b) KD-L – ulic lokalnych,

c) KD-D – ulic dojazdowych;

2. Ustala się, że:

1) teren KD-S przeznaczony jest do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

2) tereny KD-L i KD-D przeznaczone są do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

1) określeniu parametrów i wskaźników zagospodarowania stosownie do usytuowania terenu, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie systemów przyrodniczych miasta – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) określeniu zasad kształtowania terenów publicznie dostępnych, zgodnie z § 8;

3) określeniu zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu – zgodnie z § 9 oraz ustaleniami szczegółowymi;

4) zakazie realizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej;

5) określeniu zasad realizacji ogrodzeń:

a) od strony dróg - w liniach rozgraniczających tych dróg, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,

b) zakaz realizacji ogrodzeń wewnętrznych na terenach zieleni urządzonej ZP,

c) zakaz przegradzania ulic publicznych i wewnętrznych,

d) nakaz stosowania wyłącznie ogrodzeń ażurowych w minimum 60% na całej ich wysokości, umożliwiających migracje drobnej fauny,

e) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu,

f) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów, przęseł betonowych;

6) zakazie rozmieszczania nośników reklamowych i reklam na całym obszarze planu za wyjątkiem:

a) szyldów o maksymalnej wysokości 0,6 m, lokalizowanych na ścianie budynku na wysokości parteru,

b) reklam umieszczanych na wiacie przystanku komunikacji miejskiej, o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej i jednostkowym formacie do 3 m^2, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty; wyklucza się sytuowanie reklam na dachu wiaty;

7) zapewnieniu miejsc na tymczasowe gromadzenie odpadów komunalnych z uwzględnieniem ich selektywnej zbiórki na terenie własnym inwestycji.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) plan wyznacza tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, jako element układu powiązań przyrodniczych w ramach Systemu Przyrodniczego Warszawy;

2) ustala się minimalną wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) w zasięgu otuliny użytku ekologicznego, której granice wyznaczono na rysunku planu, ustala się zakaz wykonywania zmian poziomu terenu, zmian stosunków wodnych, wycinania istniejących drzew za wyjątkiem drzew zagrażających bezpieczeństwu ludzi, lokalizowania obiektów trwale związanych z gruntem i innych działań wpływających negatywnie na użytek ekologiczny;

4) w korytarzu wymiany powietrza, stanowiącym element SPW i obejmującym cały obszar planu, ustala się:

a) zakaz lokalizacji urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza,

b) obowiązek zagospodarowania obszaru w sposób sprzyjający wymianie powietrza, tzn.: zabudowa do 12 m wysokości, z dużą ilością niskiej zieleni, bez drzew, których wysokości przekracza 12 m, w układzie sprzyjającym przemieszczaniu się mas powietrza,

c) zakaz lokalizacji zabudowy ograniczającej swobodny przepływ powietrza, prostopadle usytuowanej, dłuższą elewacją, względem kierunku przepływu, wyznaczonego wzdłuż osi północny zachód – południowy wschód;

5) w zakresie ochrony powietrza:

a) na całym terenie obowiązują przepisy zapewniające utrzymanie standardów środowiskowych dla poszczególnych funkcji,

b) zakazuje się lokalizacji urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza;

6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

a) obowiązek traktowania terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN oraz terenów zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonej symbolem MN(U) jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska,

b) obowiązek traktowania terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP, jako tereny przeznaczone „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;

7) w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu strefy oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, do czasu skablowania linii, ustala się zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, chyba że rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia dopuszczalnego poziomu;

8) ustala się zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót mogących spowodować obniżenie poziomu wód gruntowych zarówno na obszarze planu, jak i na terenie sąsiadującym z nim, które objęte są ochroną jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;

9) dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem KP-OCHK obowiązują nakazy i zakazy rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego;

10) ustala się zakaz lokalizacji obiektów, z których odprowadzane zanieczyszczenia lub ich oddziaływanie mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

11) ustala się obowiązek objęcia terenu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układu miejskiego;

12) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub na powierzchnię gruntu, wody te powinny być odprowadzane w miejscu ich powstawania, na terenie własnym inwestycji;

13) na terenach oznaczonych symbolem ZP ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub na powierzchnię gruntu;

14) dopuszcza się podwyższenie lub nadsypanie terenu o nie więcej jednak niż 0,5 m w stosunku do poziomu terenu określonego na mapach sytuacyjno-wysokościowych przed przystąpieniem do inwestycji;

15) ustala się zakaz posadowienia budynków głębiej niż 1,5 m względem poziomu terenu ustalonego przed rozpoczęciem inwestycji.

2. Cały obszar planu znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia przepisów szczególnych.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej:

a) ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K, obejmującą cały obszar planu, w celu ochrony krajobrazu kulturowego Skarpy Warszawskiej i wielkoprzestrzennego założenia Wilanowskiego,

b) strefę ochrony otoczenia i ekspozycji zabytku KZ-E dla przedpola Parku w Wilanowie, w granicach oznaczonych na rysunku planu;

2) w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K, obowiązuje:

a) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń wysokich, tj. ponad 12 m wysokości,

b) ochrona przed zabudową punktów i osi widokowych,

c) zakaz lokalizowania drzew wysokich, tj. ponad 12 m wysokości;

3) w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytku KZ-E, obowiązuje ochrona perspektyw widokowych i gabarytów obiektów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

4) na obszarze planu nie występują punkty i osie widokowe podlegające ochronie.

2. W granicach „Wilanowskiego Parku Kulturowego” obowiązują zasady ochrony zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/819/2012 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 29 marca 2012 r. i Uchwałą Nr XXXIV/820/2012 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 29 marca 2012 r.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem terenami publicznie dostępnymi są tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów małej architektury pod warunkiem ujednolicania ich formy w obrębie poszczególnych ulic i skrzyżowań,

b) ogrodzeń trwałych, zgodnie § 5 pkt. 5,

c) niezbędnych dla obsługi podstawowej funkcji terenu urządzeń oraz podziemnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami;

2) lokalizacja obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może spowodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i utrudnienia percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych;

4) zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych i tymczasowych;

5) zakazuje się realizacji nośników reklamowych i reklam.

3. Ustala się nakaz dostosowania terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

1) obniżenie poziomu krawężnika jezdni w rejonach przejść dla pieszych, na długości nie mniejszej niż 1,5 m, wraz z wykonaniem rampy w chodniku, w celu umożliwienia zjazdu i wjazdu osobie poruszającej się na wózku;

2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;

3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;

4) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego;

5) lokalizowanie małej architektury: ławek, tablic informacyjnych oraz latarni i znaków drogowych w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;

6) stosowanie opuszczonych krawężników, przy miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, w liniach rozgraniczających ulic.

§ 9. 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu poprzez:

1) określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) określenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) określenie wskaźnika intensywności zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) określenie wysokości zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) określenie następujących zasad kształtowania i kolorystki dachów:

a) ograniczenie kąta nachylenia połaci dachowej dachów spadzistych do przedziału od 30° do 40°,

b) zakaz stosowania dachów płaskich,

c) ograniczenie kolorystyki dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości oraz czerni,

d) dopuszcza się stosowanie słonecznych paneli energetycznych;

7) określenie następujących zasad stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków:

a) zakaz stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,

b) zakaz stosowania okładziny PCV oraz szkła o małej przejrzystości, dającego lustrzane odbicie otoczenia,

c) dopuszcza się stosowanie okładzin drewnianych, kamiennych i klinkierowych;

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się, że na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany maksymalnie jeden budynek mieszkalny.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dla terenów w zasięgu otuliny użytku ekologicznego - zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;

2) dla terenów w korytarzu wymiany powietrza - zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 4;

3) dla terenów w zasięgu strefy oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 7;

4) dla terenów w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 9.

§ 11. Ustala się następujące zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości;

2) przeprowadzane scalenia i podział nieruchomości nie powinny uniemożliwiać prawidłowego zagospodarowania działek sąsiednich – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla danego terenu;

3) jeżeli w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, niezbędne jest utworzenie nowej drogi zapewniającej dojazd do działek, musi ona odpowiadać następującym warunkom:

a) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5 m,

b) dla obsługi od 2 do 6 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 6 m,

c) obsługa więcej niż 6 działek wymaga wydzielenia ulicy wewnętrznej o minimalnej szerokości 10 m,

d) nowa ulica wewnętrzna powinna mieć dwa włączenia (skrzyżowania) do istniejącego układu komunikacyjnego jeżeli jest dłuższa niż 120 m,

e) dopuszcza się realizację ulicy wewnętrznej mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, pod warunkiem, że nie przekracza ona długości 120 m oraz zapewnione zostaną warunki do zawracania, zgodne z przepisami dotyczącymi warunków ochrony przeciwpożarowej,

f) w ciągu ulicy wewnętrznej o długości powyżej 200 m ustala się obowiązek wyznaczenia co najmniej jednego poszerzenia w liniach rozgraniczających, o charakterze placu pieszego i wymiarach, łącznie z szerokością ulicy, minimum 20 x 20 m,

g) włączenie nowej ulicy wewnętrznej do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia drugiej ulicy od strony przeciwnej albo w odległości nie mniejszej niż 35 m od takiego włączenia;

4) dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału przeznaczonych do zabudowy ustala się minimalną szerokość frontów działek:

a) dla jednego budynku w zabudowie wolnostojącej jednorodzinnej – 18 m,

b) dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej – 14 m,

c) dla jednego segmentu w zabudowie szeregowej – 10 m;

5) dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału przeznaczonych do zabudowy ustala się minimalną powierzchnię – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją +/-15°, przy czym dopuszcza się wyznaczenie granic działek prostopadle lub równolegle do granic działek istniejących w sytuacjach, gdy kąt położenia granic działek istniejących w stosunku do pasa drogowego jest inny niż 90°, z tolerancją +/-15°;

7) na terenach MN, MN(U) dopuszcza się adaptację działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, o powierzchniach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ich prawa do zabudowy, pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:

1) linii rozgraniczających dla terenów ciągów komunikacyjnych, tj. ulic wraz ze skrzyżowaniami;

2) klasyfikacji technicznej ulic w oparciu o przepisy odrębne;

3) powiązań ulic dojazdowych z podstawowym układem drogowym poprzez wyznaczenie skrzyżowań;

4) zasad funkcjonowania układu obsługującego.

2. Dla zapewnienia realizacji zasad wymienionych w ustępie 1 ustala się warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami KD zgodnie z § 26 ÷ 30.

3. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie własnym każdej inwestycji według następujących wskaźników:

1) minimum 2 miejsca parkingowe /1 lokal mieszkalny;

2) minimum 5 miejsc parkingowych /100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe /1 lokal usługowy.

4. Nie dopuszcza się parkowania w pasie ulic dojazdowych i ulicy lokalnej.

5. Na terenach ZP obowiązuje zakaz realizacji parkingów.

6. W zakresie komunikacji zbiorowej dopuszcza się prowadzenie linii autobusowych w liniach rozgraniczających dróg: 1KD-S Trasa Mostu Południowego i 2KD-L ul. Ruczaj.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury dla obsługi terenu objętego planem:

1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu:

a) dopuszcza się realizację sieci, urządzeń oraz podziemnych obiektów infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg i ulic dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,

b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i podziemnych obiektów infrastruktury oraz sieci i przyłączy poza terenami, o których mowa w pkt. 1 lit. a), jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

c) dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) objęcie całego obszaru planu zasięgiem obsługi miejskiej sieci wodociągowej,

b) zasilanie w wodę z projektowanej magistrali wodociągowej w ul. Vogla i ul. Ruczaj, poza obszarem planu,

c) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody;

3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

a) skanalizowanie obszaru objętego planem w systemie rozdzielczym do miejskiego układu kanalizacyjnego,

b) jako podstawowy odbiornik ścieków bytowych ustala się Oczyszczalnię Ścieków Południe,

c) zakaz realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odprowadzenie ich z terenów ulic publicznych: 2KD-L, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, do rowów przydrożnych lub zbiorników rozsączająco-retencyjnych; nie zezwala się na odprowadzanie wód z ulic do rowów melioracyjnych prowadzących do Jeziorka Powsinkowskiego,

b) odprowadzenie ich z trasy ekspresowej 1KD-S do własnych zbiorników rozsączająco-retencyjnych w liniach rozgraniczających trasy, poza granicami planu,

c) nakaz podczyszczania wód opadowych z terenów ulic przed odprowadzeniem do odbiorników wód opadowych i roztopowych,

d) odprowadzenie ich z dachów budynków do ziemi lub na powierzchnię gruntu, na terenie własnym inwestycji,

e) dopuszcza się lokalizowanie projektowanych kanałów kanalizacji deszczowej pod jezdnią,

f) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich,

g) dopuszcza się na terenach ZP realizację rowów otwartych i zbiorników retencyjno-infiltracyjnych jako odbiorników wód opadowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń,

b) zasilanie terenu z miejskiej sieci gazowniczej średniego ciśnienia;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących następujące czynniki grzewcze: energię elektryczną, gaz ziemny i płynny, odnawialne źródła energii lub inne urządzenia wytwarzające ciepło, wykorzystujące paliwa najmniej szkodliwe dla środowiska, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych w przepisach odrębnych,

b) zakaz realizacji źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi za wyjątkiem odnawialnych źródeł energii oraz kominków opalanych drewnem, stanowiących wsparcie dla innych systemów ogrzewania, szczególnie pomp cieplnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie terenu z kablowej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia lub indywidualnych kogeneracyjnych lub odnawialnych źródeł energii, w tym paneli fotowoltaicznych,

b) nakaz skablowania w przypadku przebudowy istniejącej oraz projektowanych linii wysokiego napięcia 110kV,

c) jako źródło zasilania planowanych stacji transformatorowych ustala się stację energetyczną 110/15 kV RPZ – Wilanów,

d) lokalizację dwóch linii kablowych 110 kV wzdłuż planowanej 1KDS Trasy Mostu Południowego;

8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

a) budowę lub rozbudowę sieci kablowych w liniach rozgraniczających ulic publicznych i niepublicznych wewnętrznych,

b) dopuszcza się realizację jedynie linii kablowych oraz urządzeń telekomunikacyjnych w formie wbudowanej,

c) dopuszcza się realizację wbudowanych stacji bazowych telefonii komórkowej oraz sytuowanie masztów anten telewizyjnych i radiowych na dachach budynków;

2. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice inwestycji.

3. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się:

1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w miejsce do selektywnej zbiórki odpadów;

2) dopuszcza się organizowanie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnika) dla zespołu kilku sąsiadujących ze sobą działek;

3) zasadę wywozu odpadów komunalnych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym, na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki, utylizacji lub spalania odpadów.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio:

1) dla terenów zabudowy MN, MN(U), ZP(U) - 25%;

2) dla terenów zieleni ZP - nie ustala się;

3) dla terenów dróg i ulic publicznych KD-S, KD-L, KD-D - nie ustala się.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 1 MN, dla którego ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60 %;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6;

3) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, tj. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

4) maksymalna ilość segmentów zabudowy jednorodzinnej w jednym szeregu – 4;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2,

b) dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - 750 m^2,

c) dla jednego segmentu w zabudowie szeregowej – 450 m^2;

6) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;

8) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;

9) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 7;

10) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

11) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, zabudowy gospodarczej i tymczasowej;

2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów;

3) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

4) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2;

5) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 3.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) wjazd na teren z ulicy 3KD-D i 5KD-D;

2) dopuszcza się wjazd na teren z ulicy 2KD-L poprzez teren 2MN(U);

3) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.

6. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 2 MN(U), dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne: usługi.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) forma zabudowy usługowej: wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny, przy czym udział funkcji usługowej nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni zabudowy;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 65 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6;

4) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, tj. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2,

b) dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - 750 m^2;

6) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;

8) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;

9) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 7;

10) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

11) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;

2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, zabudowy gospodarczej i tymczasowej;

3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów;

4) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

5) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) wjazd na teren z ulicy 2KD-L i 3KD-D;

2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.

6. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 3 MN, dla którego ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 65 %;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6;

3) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, tj. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

4) maksymalna ilość segmentów zabudowy jednorodzinnej w jednym szeregu – 4;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2,

b) dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - 750 m^2,

c) dla jednego segmentu w zabudowie szeregowej – 450 m^2;

6) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;

8) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;

9) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 7;

10) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

11) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, zabudowy gospodarczej i tymczasowej;

2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów;

3) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

4) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) wjazd na teren z ulicy 3KD-D i 5KD-D;

2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.

6. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 18. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 4 MN, dla którego ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70 %;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4;

3) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m, tj. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

4) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2,

b) dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - 800 m^2;

5) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;

7) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;

8) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 7;

9) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

10) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;

2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, zabudowy gospodarczej i tymczasowej;

3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów;

4) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

5) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) wjazd na teren z ulicy 4KD-D i 5KD-D;

2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.

6. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 19. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 5 MN(U), dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne: usługi.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) forma zabudowy usługowej: wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny, przy czym udział funkcji usługowej nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni zabudowy;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6;

4) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, tj. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2,

b) dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - 750 m^2;

6) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;

8) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;

9) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 7;

10) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

11) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;

2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, zabudowy gospodarczej i tymczasowej;

3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów;

4) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

5) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2;

6) w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 7.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) wjazd na teren z ulicy 2KD-L, 3KD-D i 4KD-D;

2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.

6. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 20. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 6 MN, dla którego ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70 %;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4;

3) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m, tj. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

4) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2,

b) dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - 800 m^2;

5) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;

7) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;

8) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 7;

9) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

10) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;

2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, zabudowy gospodarczej i tymczasowej;

3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów;

4) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

5) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) wjazd na teren z ulicy 4KD-D i 5KD-D;

2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.

6. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 21. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 7 MN(U), dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne: usługi.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) forma zabudowy usługowej: wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny, przy czym udział funkcji usługowej nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni zabudowy;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 65 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6;

4) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, tj. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2,

b) dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - 750 m^2;

6) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;

8) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;

9) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 7;

10) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

11) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;

2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, zabudowy gospodarczej i tymczasowej;

3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów;

4) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

5) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2;

6) w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 7.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) wjazd na teren z ulicy 2KD-L, 4KD-D i 5KD-D;

2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.

6. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 8 ZP, dla którego ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 90 %;

2) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej;

3) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

4) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6;

5) nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej;

6) zachowanie i ochrona istniejących wód powierzchniowych.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) dopuszcza się urządzenia typu: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, tablice informacyjne związane z występującą przyrodą, a także obiekty dekoracyjne i użytkowe służące utrzymaniu porządku;

2) zakaz realizacji dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc magazynowania odpadów;

3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych;

4) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

5) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 9;

6) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2;

7) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 3;

8) w zasięgu otuliny użytku ekologicznego – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 3.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) wjazd na teren z ulicy 5KD-D;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – nie ustala się.

6. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 23. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 9 ZP, dla którego ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 80 %;

2) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej;

3) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

4) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6;

5) nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) dopuszcza się urządzenia typu: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, a także obiekty dekoracyjne i użytkowe służące utrzymaniu porządku oraz terenowe, niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji;

2) zakaz realizacji dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc magazynowania odpadów;

3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych;

4) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

5) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2;

6) w zasięgu otuliny użytku ekologicznego – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 3.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) wjazd na teren z ulicy 5KD-D;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – nie ustala się.

6. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 24. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 10 ZP(U), dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zieleń urządzona;

2) dopuszczalne: usługi.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się jedynie usługi w zakresie handlu, gastronomii, sportu i rekreacji - jako towarzyszące funkcji podstawowej;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,2;

4) wysokość zabudowy: maksymalnie 8 m, tj. 1 kondygnacja;

5) maksymalna długość elewacji budynku – 35 m;

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m^2;

7) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;

9) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;

10) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 7;

11) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

12) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6;

13) nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących zabudowy gospodarczej i tymczasowej;

2) zakaz realizacji usług wymagających technicznego zaplecza terenowego i ciężkiego transportu;

3) dopuszcza się urządzenia typu: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, a także obiekty dekoracyjne i użytkowe służące utrzymaniu porządku;

4) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych, dróg wewnętrznych, parkingów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym skablowanej linii 110 kV;

5) dla parkingów naziemnych nakazuje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej;

6) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

7) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2;

8) w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej – zgodnie z ustaleniami § 6 ust 1 pkt 7.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) wjazd na teren z ulicy 2KD-L i 5KD-D;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w strefie 100 m od zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Ruczaj.

6. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 25. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 11 ZP, dla którego ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 80 %;

2) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej;

3) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

4) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6;

5) nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) dopuszcza się urządzenia typu: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, a także obiekty dekoracyjne i użytkowe służące utrzymaniu porządku;

2) zakaz realizacji dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc magazynowania odpadów;

3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych;

4) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

5) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) wjazd na teren z ulicy Ruczaj, poza granicami planu;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – nie ustala się.

6. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 26. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy ekspresowej – Trasy Mostu Południowego (projektowana droga krajowa S2), oznaczony symbolem 1KD-S.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 115,0 m, z lokalnymi poszerzeniami - wg rysunku planu;

2) liczba jezdni: 2;

3) trasa w obszarze planu prowadzona na nasypie;

4) przebieg ul. Ruczaj pod wiaduktem;

5) dopuszcza się urządzenia służące obsłudze technicznej trasy, m. in. zbiorniki retencyjne, rowy, wiadukty, dojazdy i dojścia piesze;

6) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;

7) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym linii kablowych 110 kV;

8) nakaz stosowania osłon akustycznych;

9) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6;

10) nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

2) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2;

3) w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 7.

4. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 27. 1. Wyznacza się teren ulicy publicznej klasy lokalnej – ul. Ruczaj, oznaczony symbolem 2KD-L.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zachodnia linia rozgraniczająca ulicy wg rysunku planu;

2) szerokość w granicach planu zmienna, w zakresie od 2 do 3 m - wg rysunku planu, za wyjątkiem odcinka ulicy pomiędzy skrzyżowaniem z 4KD-D i 5KD-D, o szerokości od 5 do 22 m - wg rysunku planu;

3) liczba jezdni: 1;

4) skrzyżowania z ulicami: 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D;

5) chodnik pieszy;

6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym skablowanej linii 110 kV;

7) zakaz sytuowania miejsc postojowych;

8) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

2) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2;

3) w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 7.

4. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 28. 1. Wyznacza się teren ulicy publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 3KD-D.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;

2) liczba jezdni: 1;

3) chodniki obustronne;

4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

5) zakaz sytuowania miejsc postojowych;

6) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

2) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2.

4. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 29. 1. Wyznacza się teren ulicy publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 4KD-D.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 i 15,0 m – wg rysunku planu;

2) liczba jezdni: 1;

3) chodniki obustronne;

4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

5) zakaz sytuowania miejsc postojowych;

6) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

2) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2.

4. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 30. 1. Wyznacza się teren ulicy publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 5KD-D.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, a na północnym odcinku zmienna – zgodnie z rysunkiem planu;

2) liczba jezdni: 1;

3) chodniki obustronne;

4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

5) zakaz sytuowania miejsc postojowych;

6) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) w korytarzu wymiany powietrza – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 4;

2) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 2;

3) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt 3;

4) w zasięgu otuliny użytku ekologicznego – zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 3.

4. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Ustala się stawkę procentową - zgodnie z ustaleniami § 14.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

§ 32. Na terenach określonych w § 1 tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Rosy i Ruczaj, uchwalonego Uchwałą Nr 298 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 9 listopada 2000 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 1 poz. 2 z dnia 8 stycznia 2001 r.

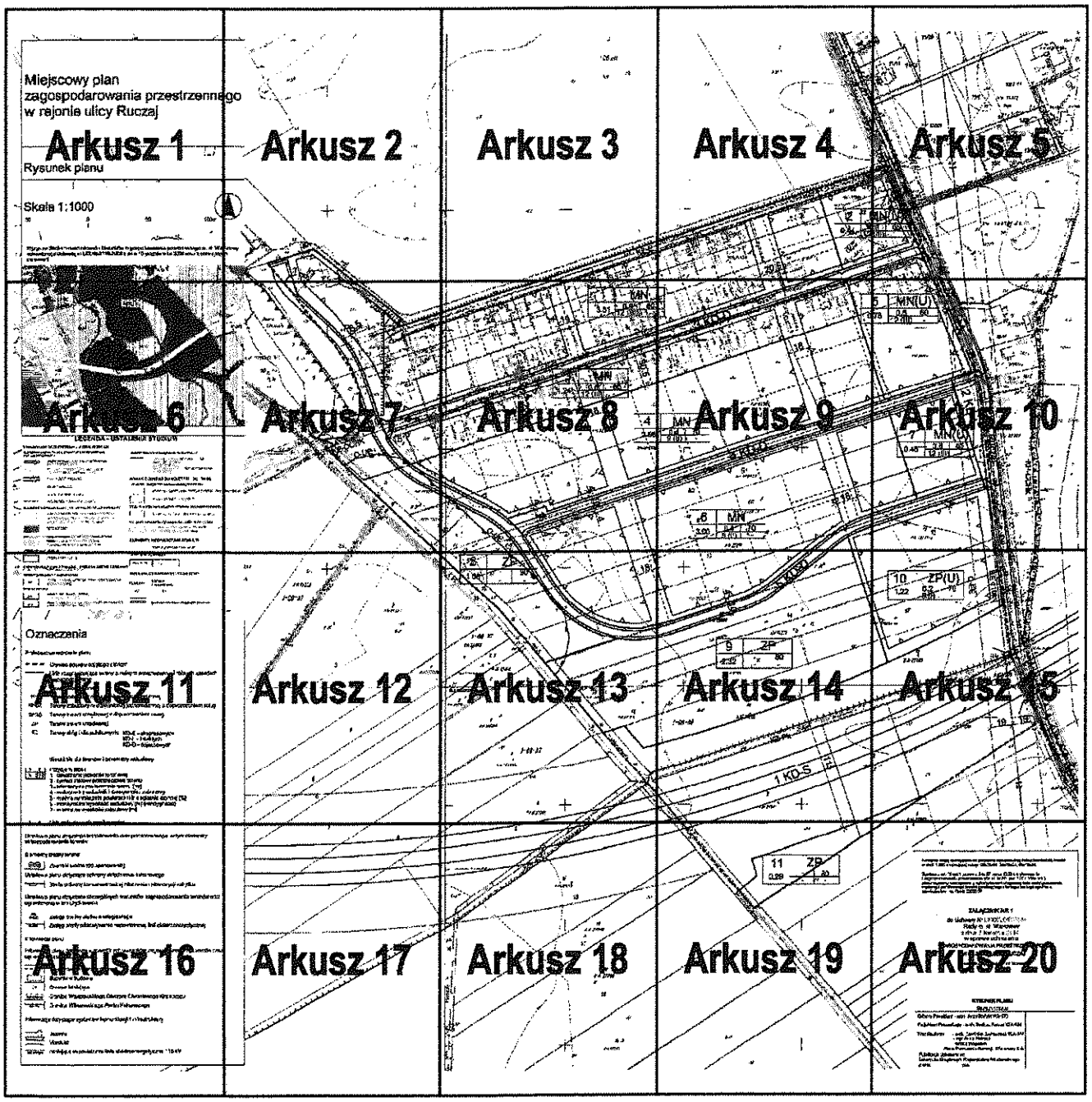
§ 33. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na internetowej stronie Urzędu m.st. Warszawy.

§ 34. 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

Schemat podziału rysunku planu na sekcje A4



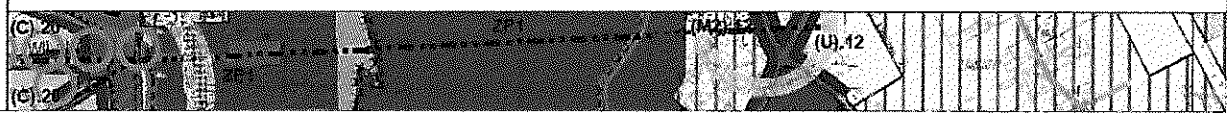
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzenne w rejonie ulicy Ruczaj

Rysunek planu

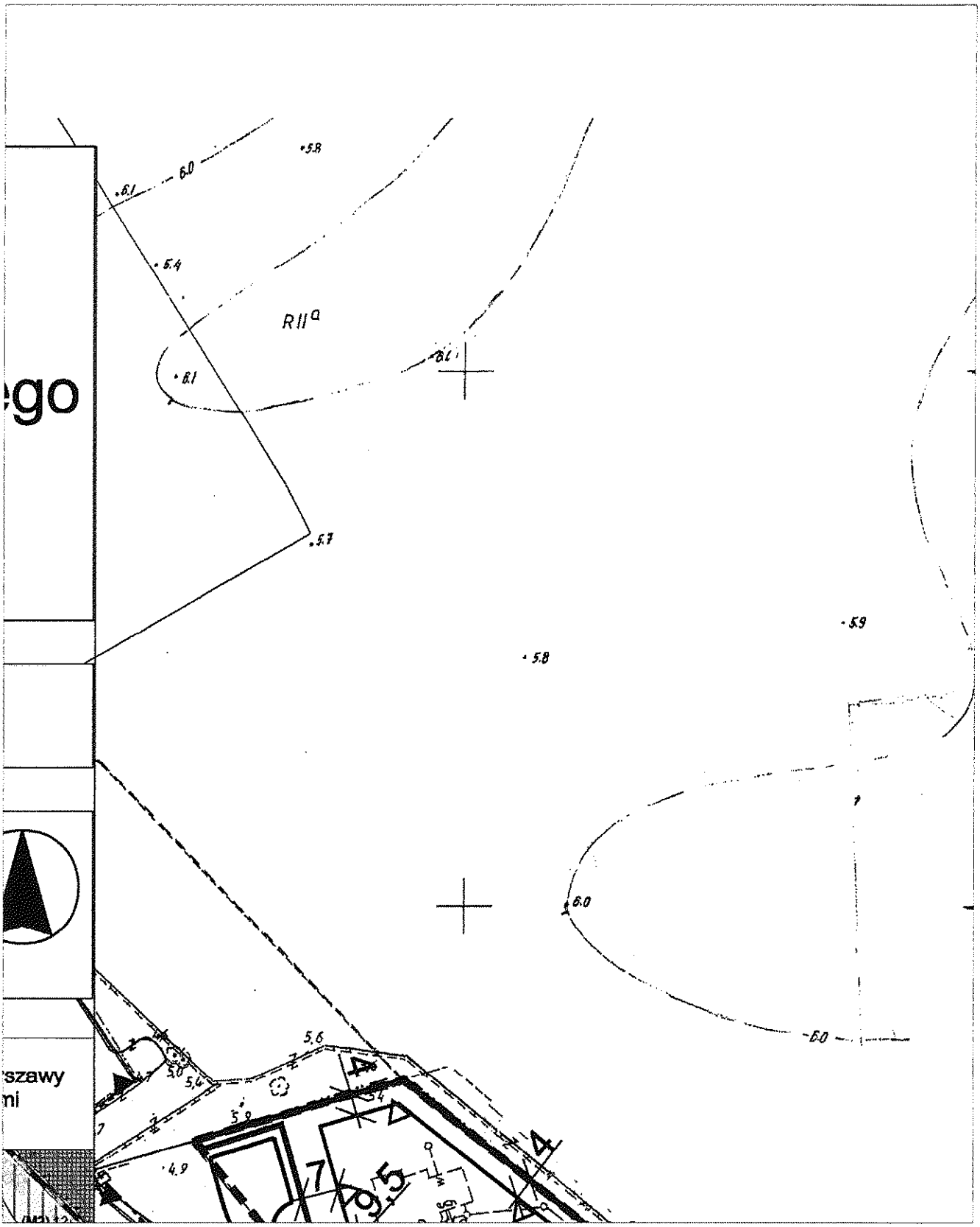
Skala 1:1000

50 0 50 100 m

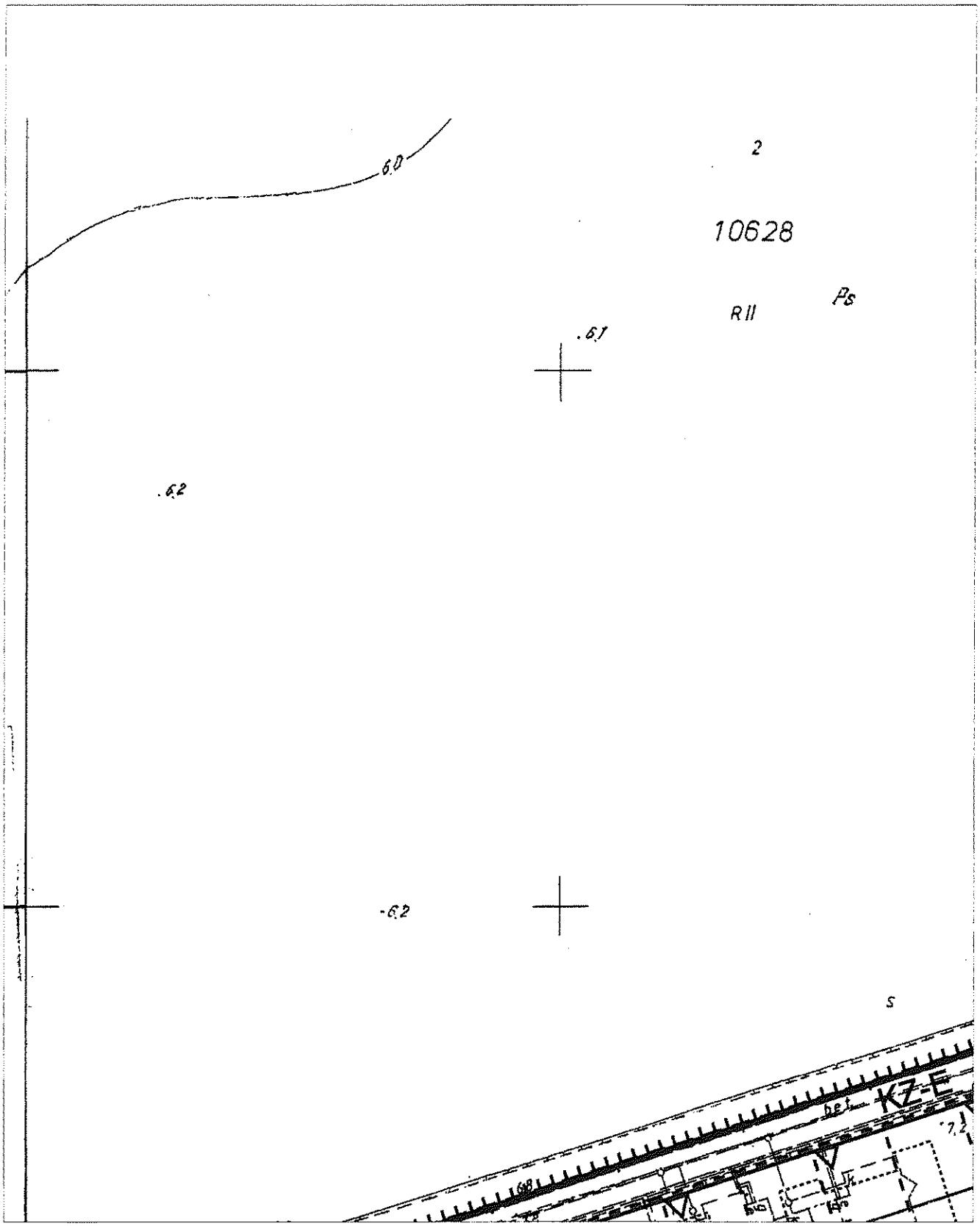
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. War uchwalonego Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 roku z późniejszyr zmianami



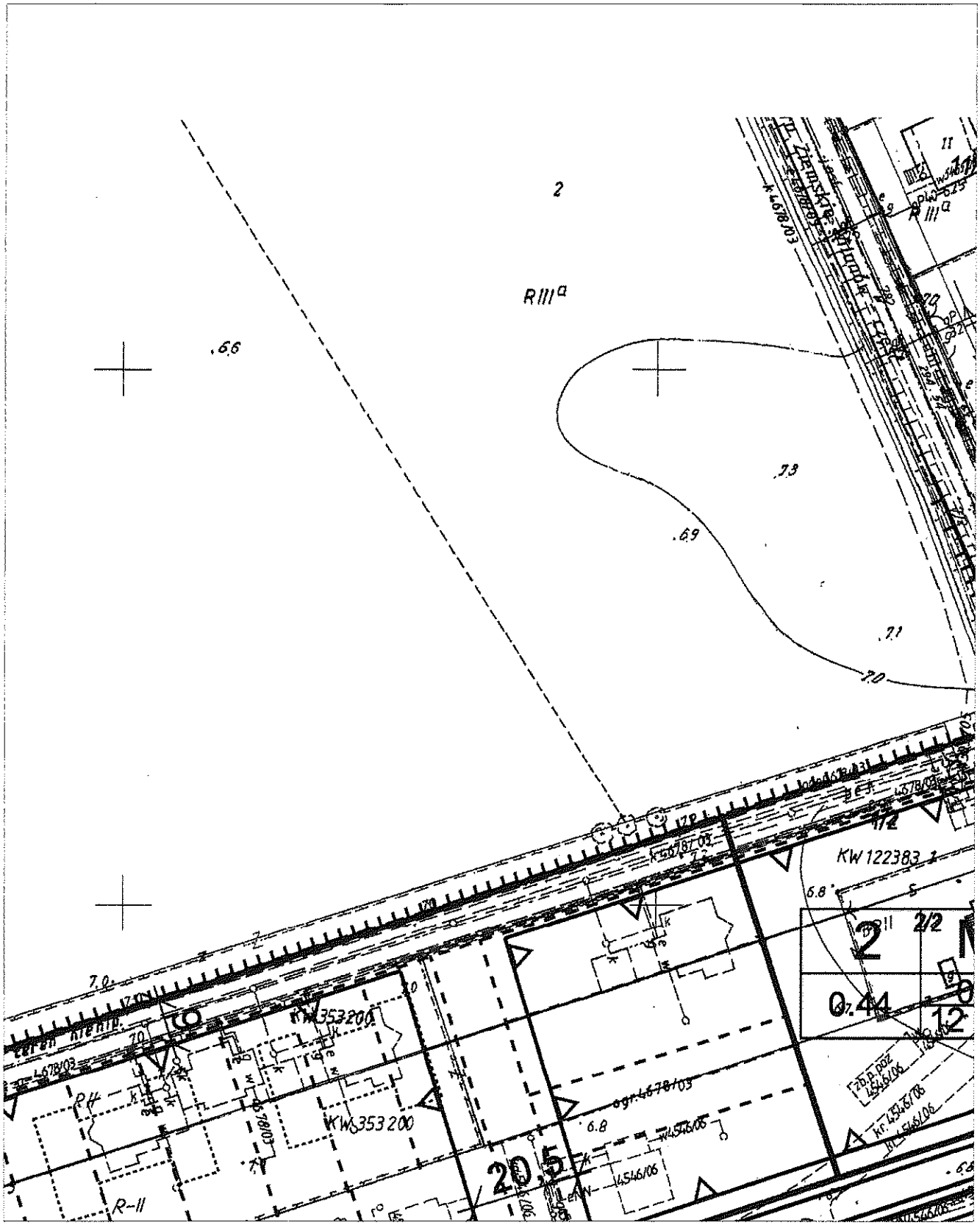
Arkusz 1



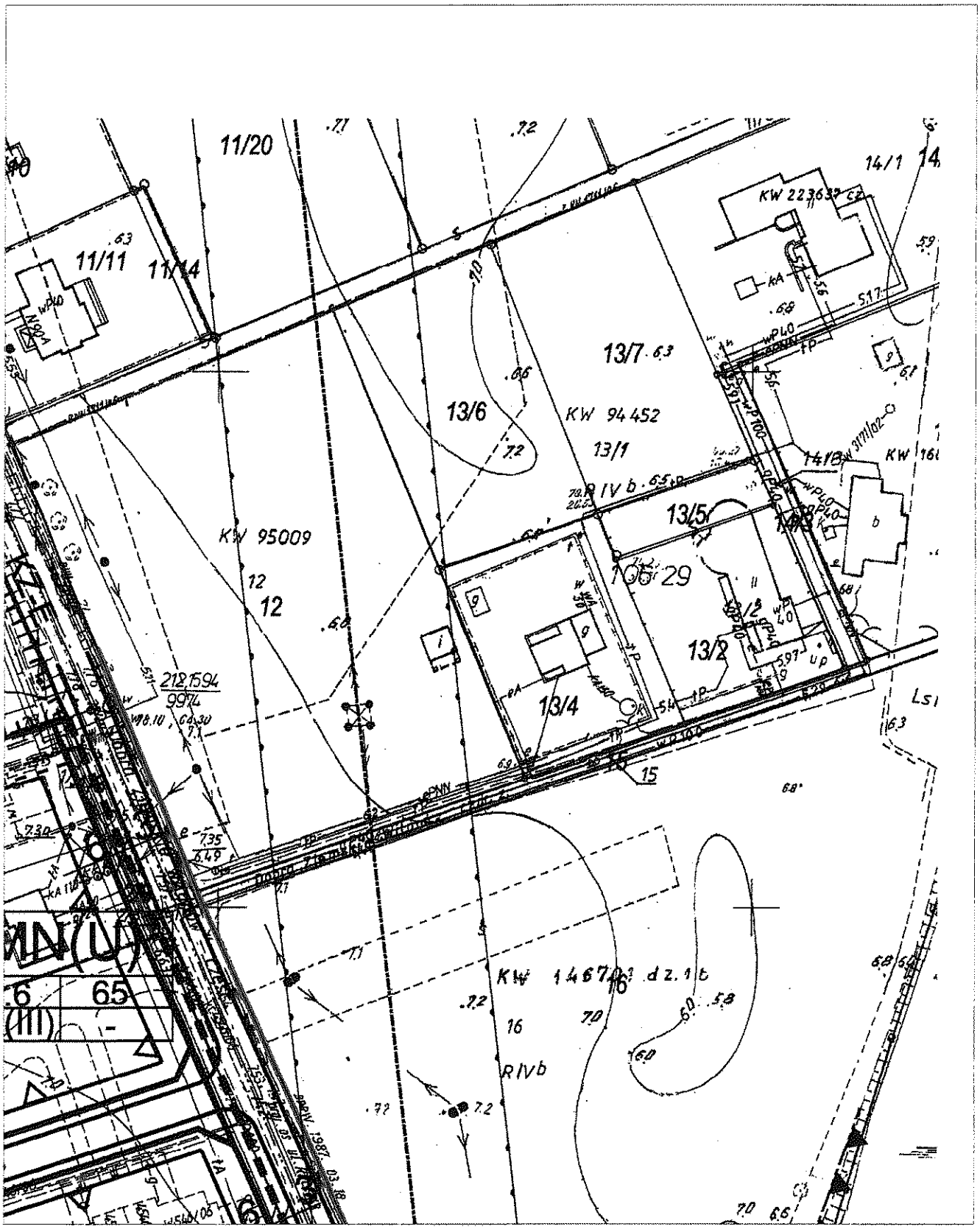
Arkusz 2



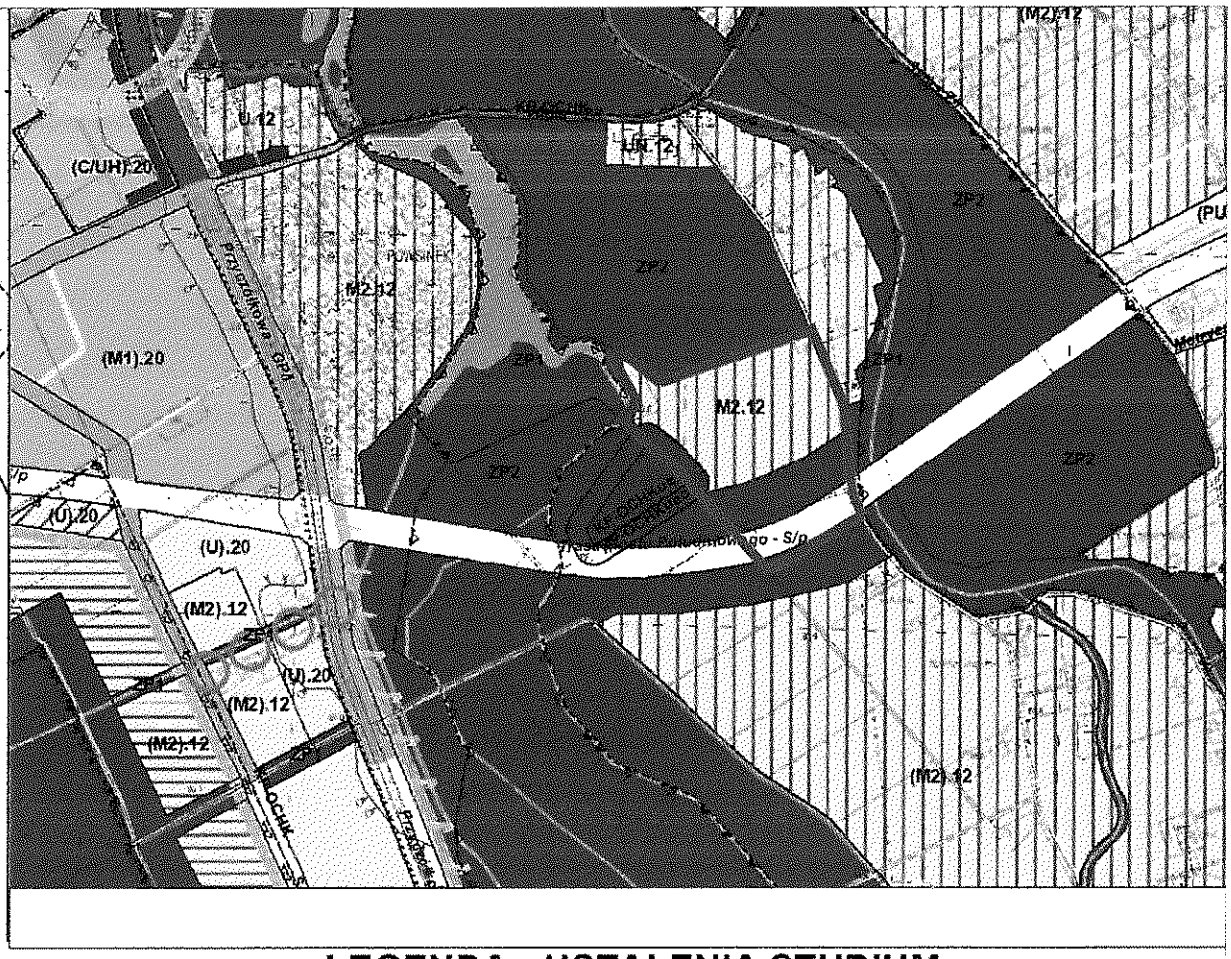
Arkusz 3


2
RIII a
6.6
7.3
6.9
7.1
7.0
KW 122383
KW 353200
KW 353200
20,5
0.44
12
R-II

Arkusz 4


11/20
11/11
11/14
14/1
KW 223632
13/7
13/6
KW 94452
13/1
KW 95009
12
13/5
13/2
13/4
15
16
KW 14670 dz.1b
RIVb

Arkusz 5



LEGENDA - USTALENIA STUDIUM

STRUKTURA PRZESTRZENA - KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA

- GŁÓWNE PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
- POWIĄZANIA GŁÓWNYCH PRZESTRZENI O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
- CIĄGI WIELOFUNKCYJNE
- CENTRA DZIELNIC
- UKŁAD HYDROGRAFICZNY
- WAŻNIEJSZE POWIĄZANIA OSIOWE

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY WARSZAWY

- ZASIĘG SYSTEMU PRZYRODNICZEGO WARSZAWY
- GŁÓWNE POWIĄZANIA PRZYRODNICZE POMIĘDZY OBSZARAMI SYSTEMU PRZYRODNICZEGO
- TERENY ZIELENI

MINIMALNY %UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60 % POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

STREFY FUNKCJONALNE

TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI

- TERENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH KLASY DRÓG I ULIC: S - EKSPRESOWA, GP - GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO, Z - ZBIORCZA

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

OBSZARY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

- KP-OCHK - WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO
- KP-ue - UŻYTKI EKOLOGICZNE

OTULINY OBSZARÓW OBJĘTYCH PRAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY

- KP-ueo - OTULINA UŻYTKU EKOLOGICZNEGO

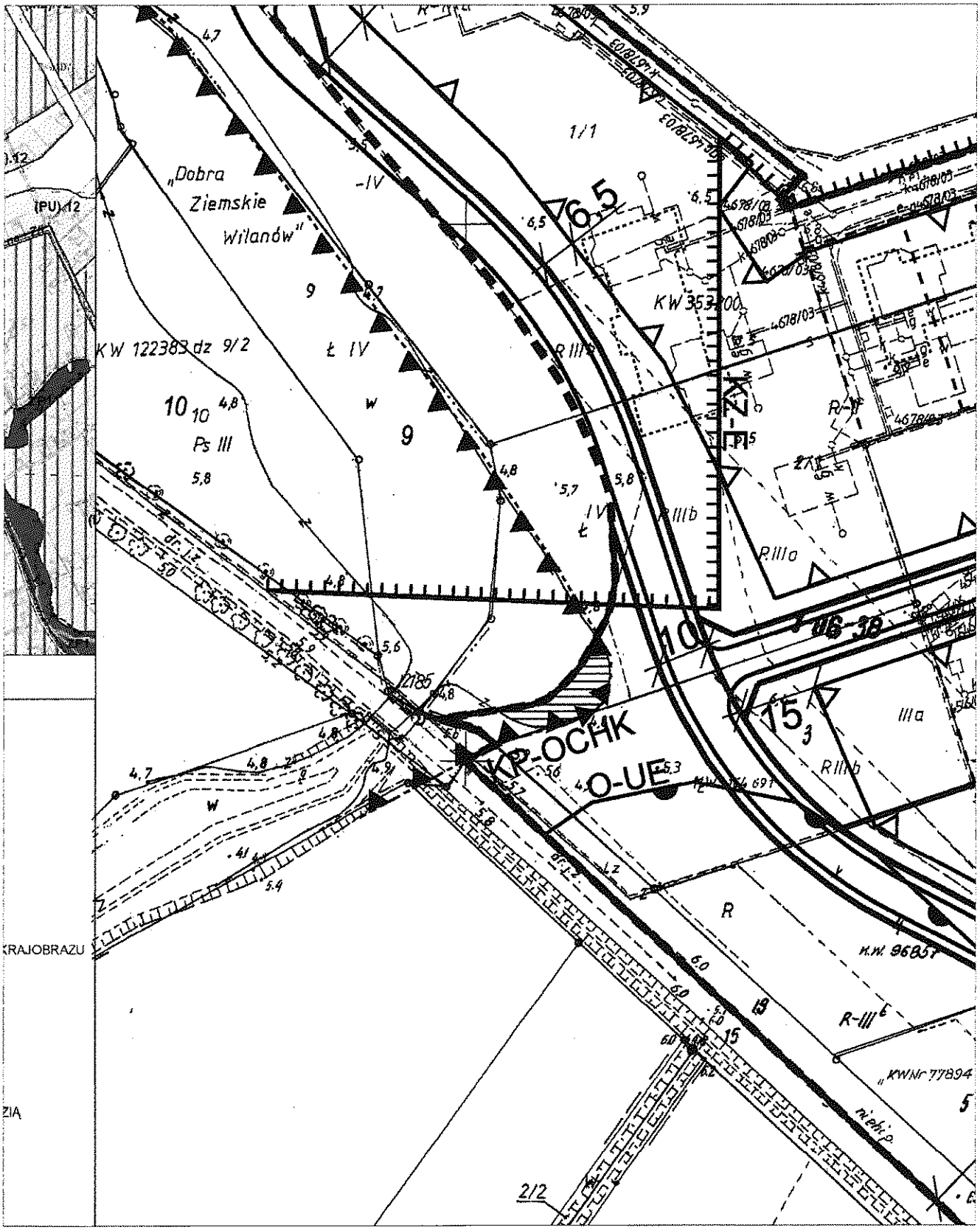
OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

- OBSZARY POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ PRZY STANIE WÓD STULETNICH

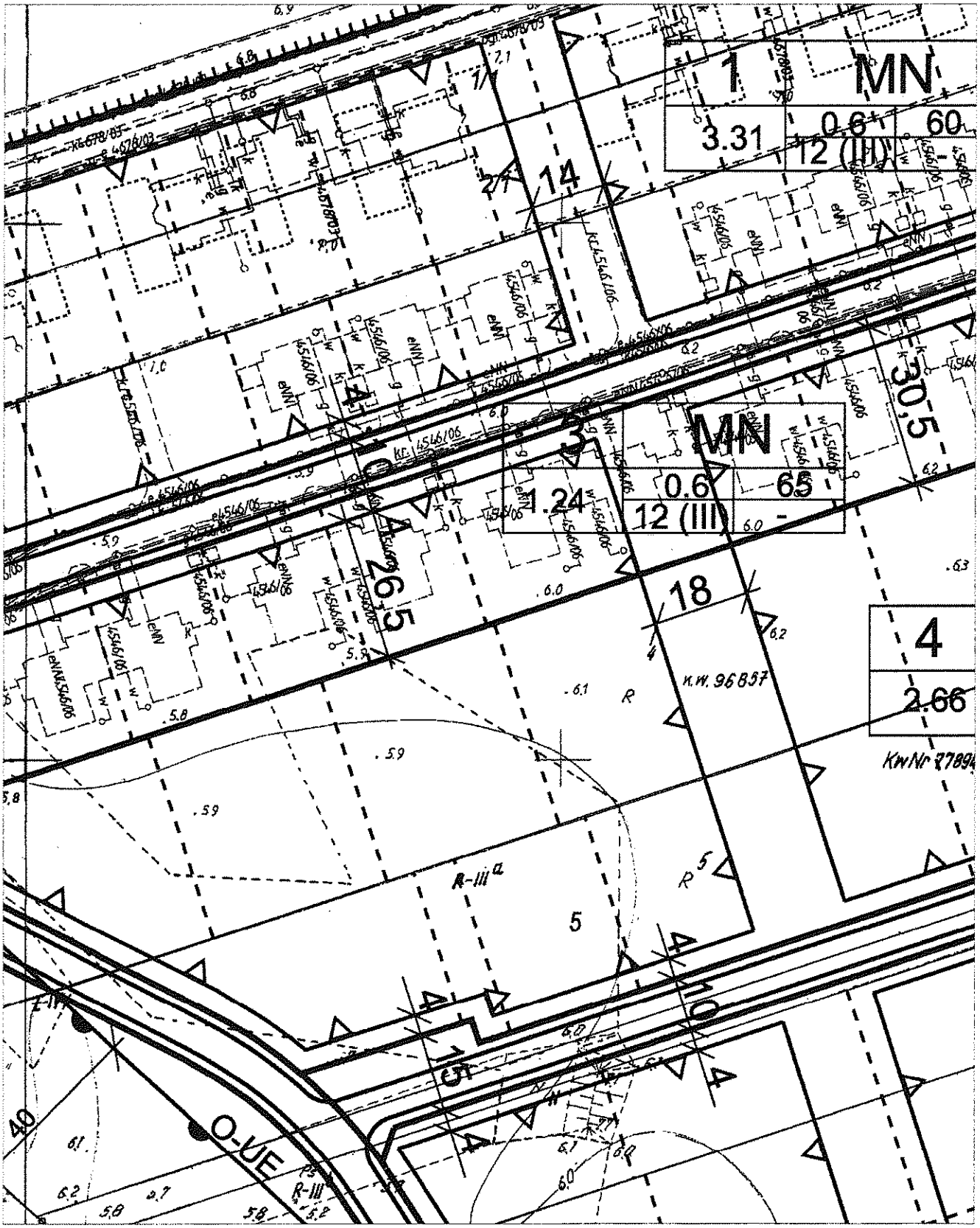
ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

- WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE

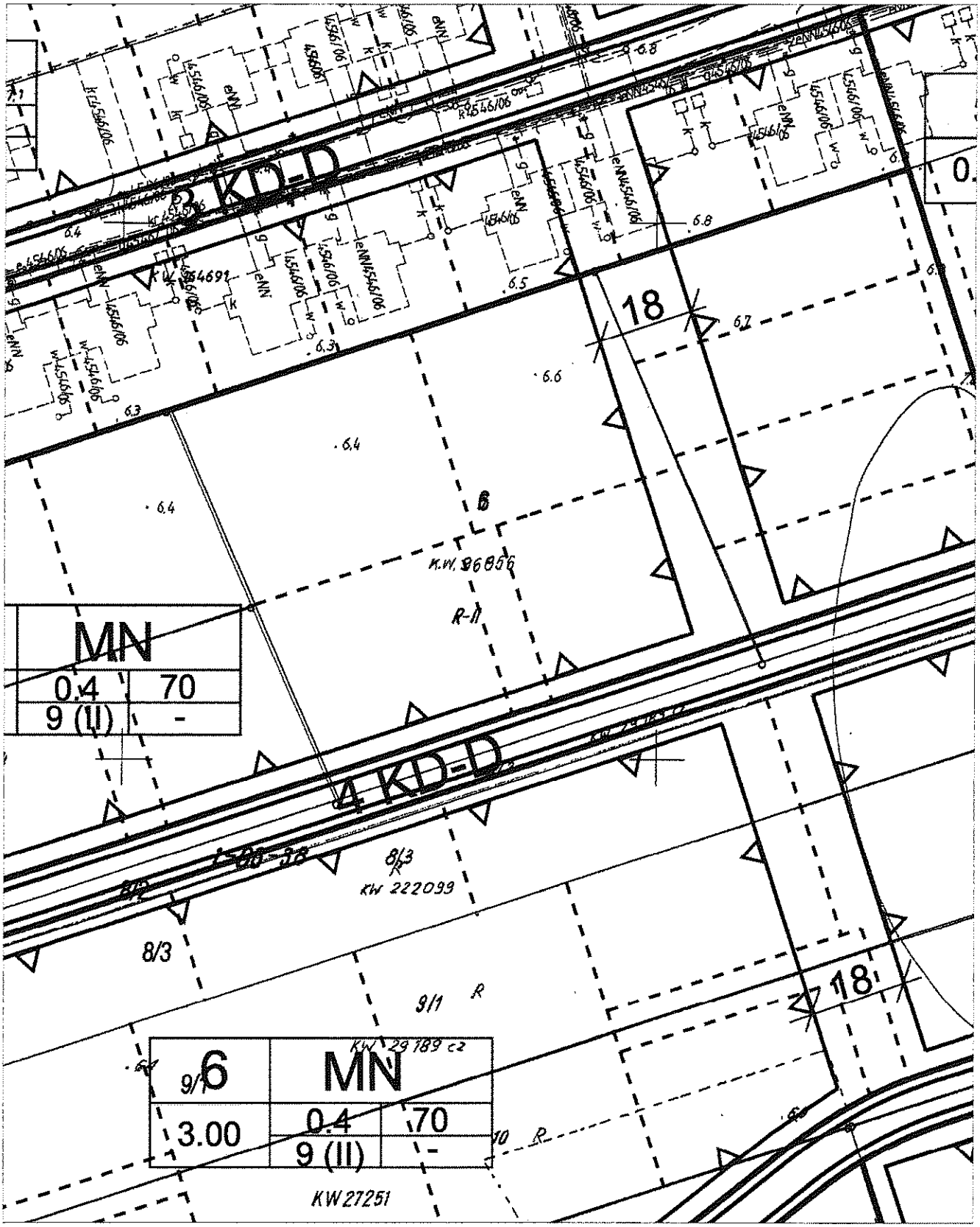
Arkusz 6


„Dobra Ziemskie Wilanów"
KW 122383 dz 9/2
KW 353100
1/1
6,5
10
9
Ps III
Ł IV
R III b
R III a
KP-OCHK
O-UE
15
R
KRAJOBRAZU
ZIA
2/2

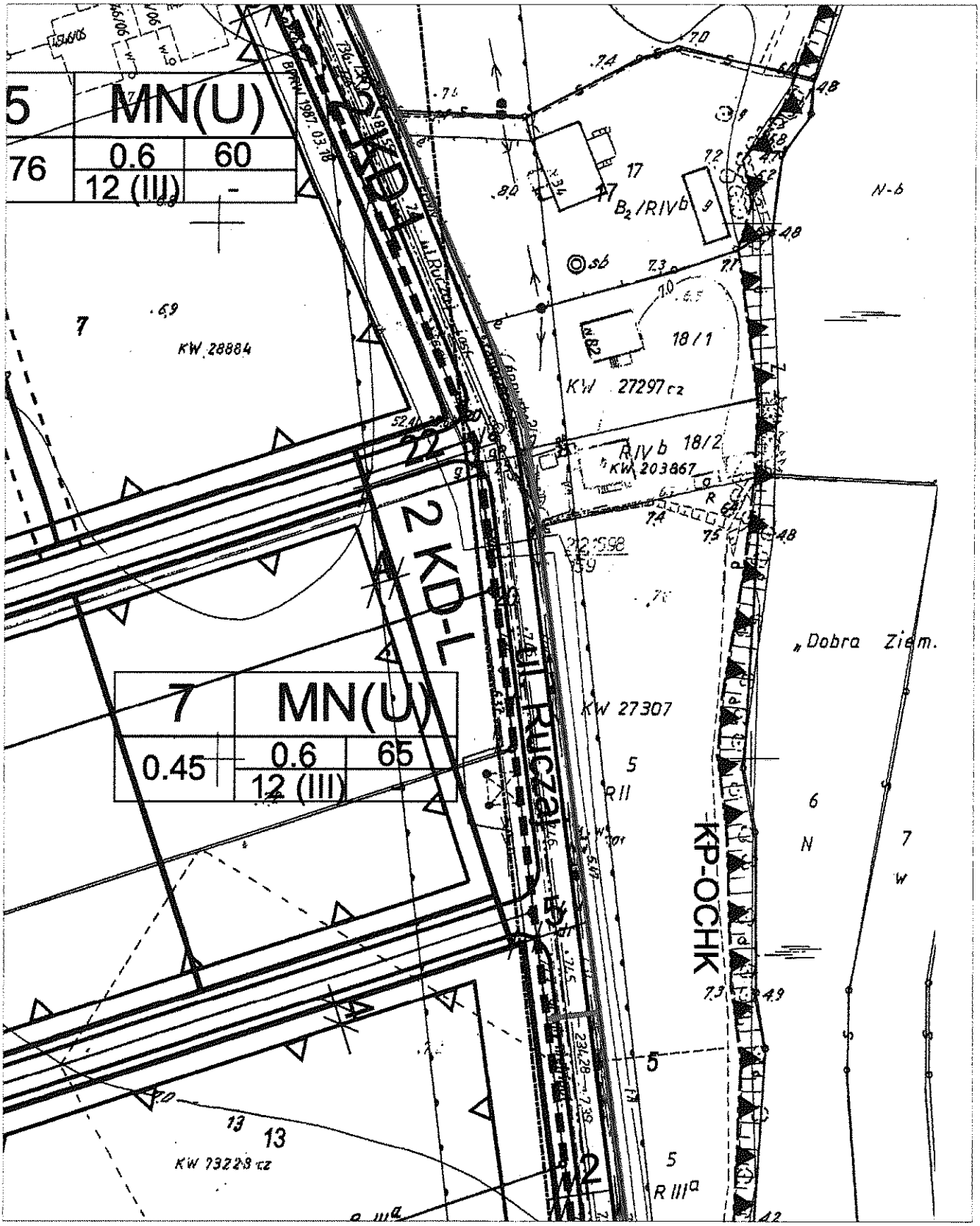
Arkusz 7


1
MN
3.31
0.6
60
12 (III)
-
14
30,5
3
MN
1.24
0.6
65
12 (III)
-
26,5
18
4
2.66
k.w. 96837
R
R-IIIa
5
O-UE
R-III
40

Arkusz 8


3 KD-D
4 KD-D
18
6
MN
0.4
70
9 (II)
-
8/3
KW 222099
9/1
KW 29189 cz
6
MN
3.00
0.4
70
9 (II)
-
KW 27251

Arkusz 9


5
MN(U)
76
0.6
60
12 (III)
-
7
KW 28884
22
2 KD-L
7
MN(U)
0.45
0.6
65
12 (III)
KW 27307
5
R II
KP-OCHK
6
N
7
W
„Dobra Ziem.
17
B2/RIVb
18/1
KW 27297 cz
RIVb 18/2
KW 203867
N-b
13
13
KW 73228 cz
5
R IIIa

Arkusz 10

STREFA PRZEDMIEŚĆ

STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW
(U), (M1), (ZP2)... TERENY PLANOWANEGO ROZWOJU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M2 TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TERENY ZIELENI

ZP1 TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - % PBC WEDŁUG USTALEŃ TEKSTU STUDIUM

ZP2 TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z UDZIAŁEM TERENÓW SPORTU I REKREACJI - PBC 70%

WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

WYSOKOŚĆ	(-)	12

ŚREDNI WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

FUNKCJA	STREFA PRZEDMIEŚĆ
M2	0,6

granice obszaru objętego planem

Oznaczenia

Podstawowe ustalenia planu

Granice obszaru objętego planem

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenu

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN(U)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
ZP(U)	Tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług
ZP	Tereny zieleni urządzonej
KD	Tereny dróg i ulic publicznych: KD-S - ekspresowych KD-L - lokalnych KD-D - dojazdowych

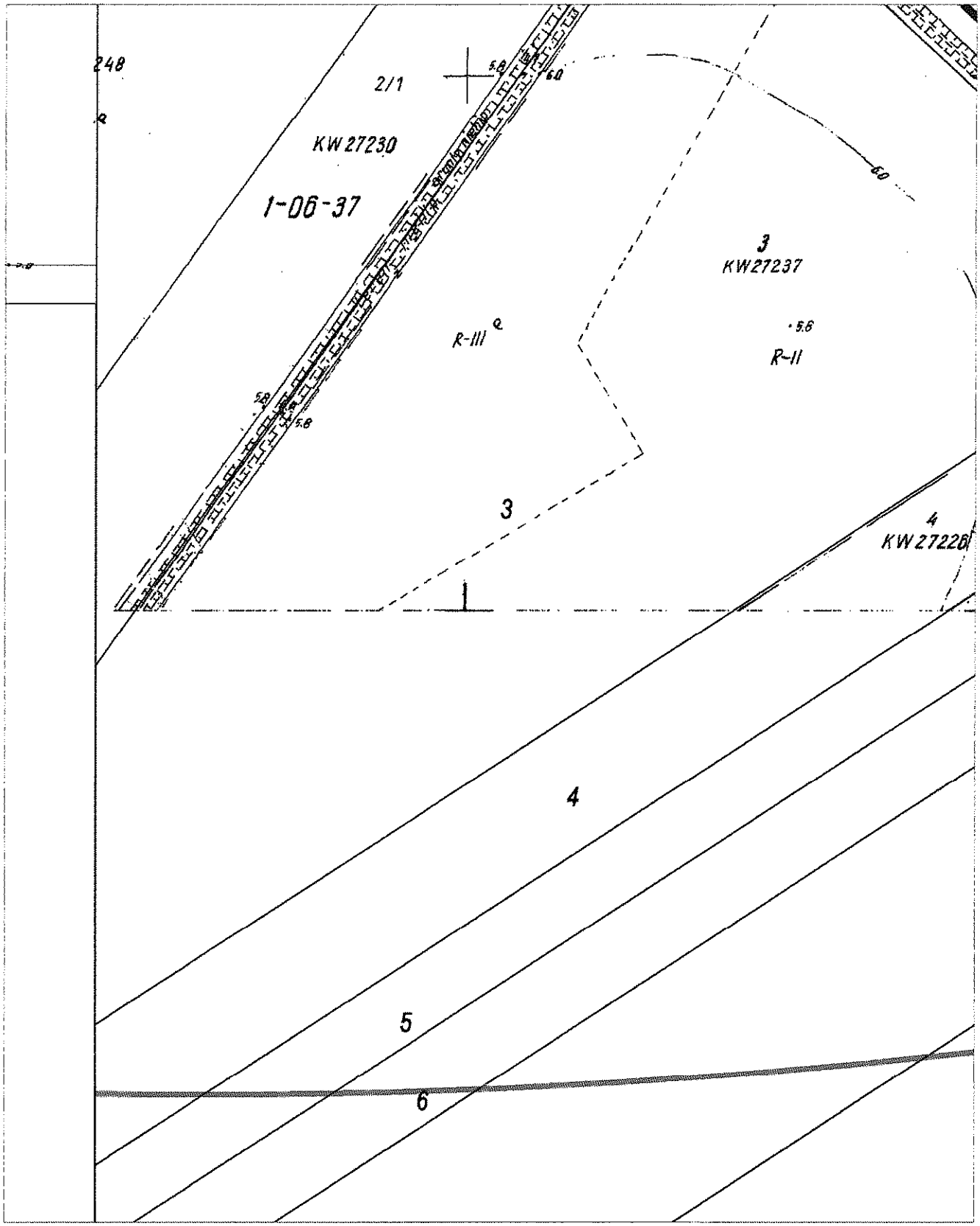
Wskaźniki dla terenów i parametry zabudowy

1	2	
3	4/6	5/7

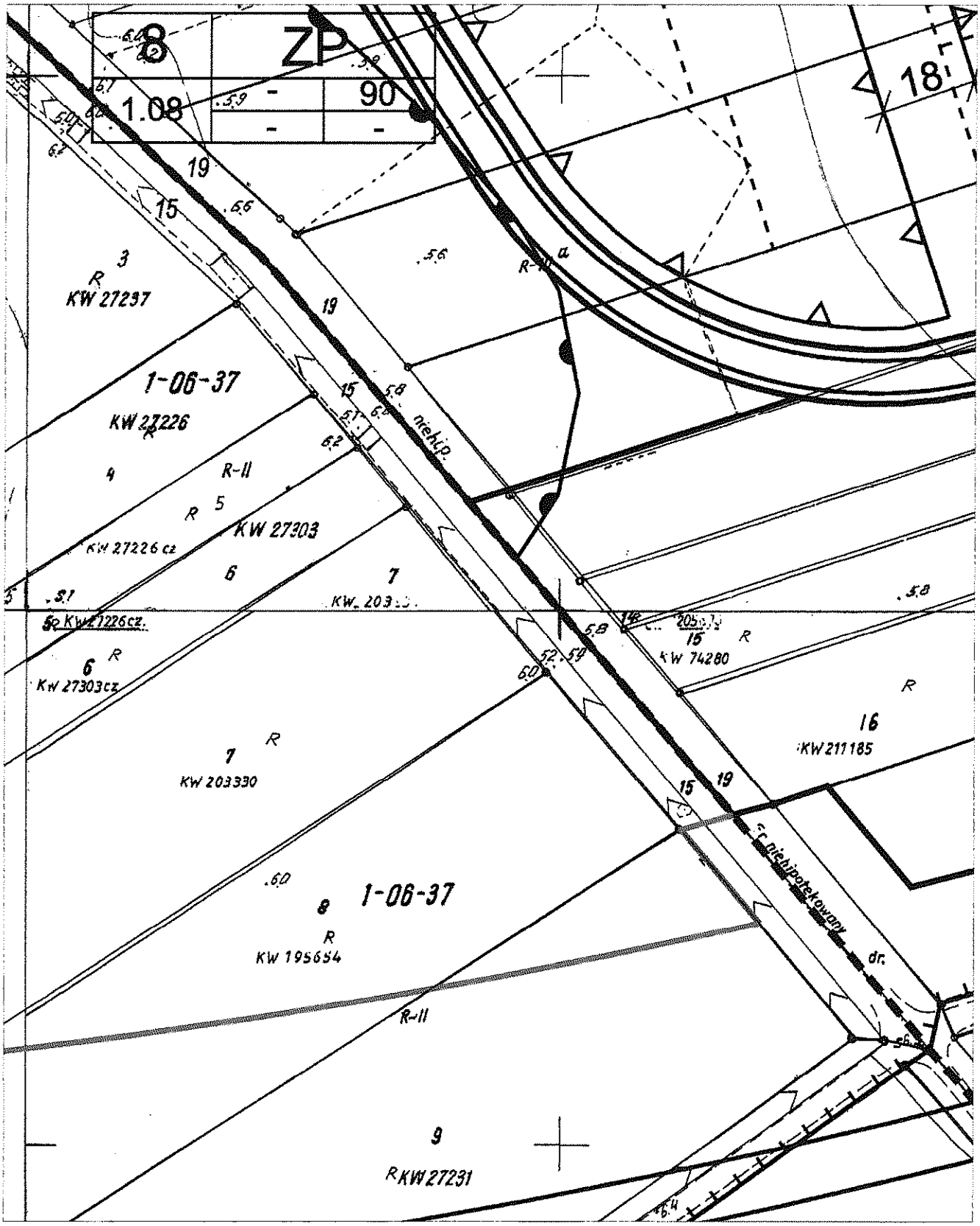
Pozycje w tabeli:
1 - oznaczenie jednostki terenowej
2 - symbol literowy przeznaczenia terenu
3 - orientacyjna powierzchnia terenu [ha]
4 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
5 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]
6 - maksymalna wysokość zabudowy [m] (kondygnacje)
7 - minimalna wysokość zabudowy [m]

Linie zabudowy nieprzekraczalne

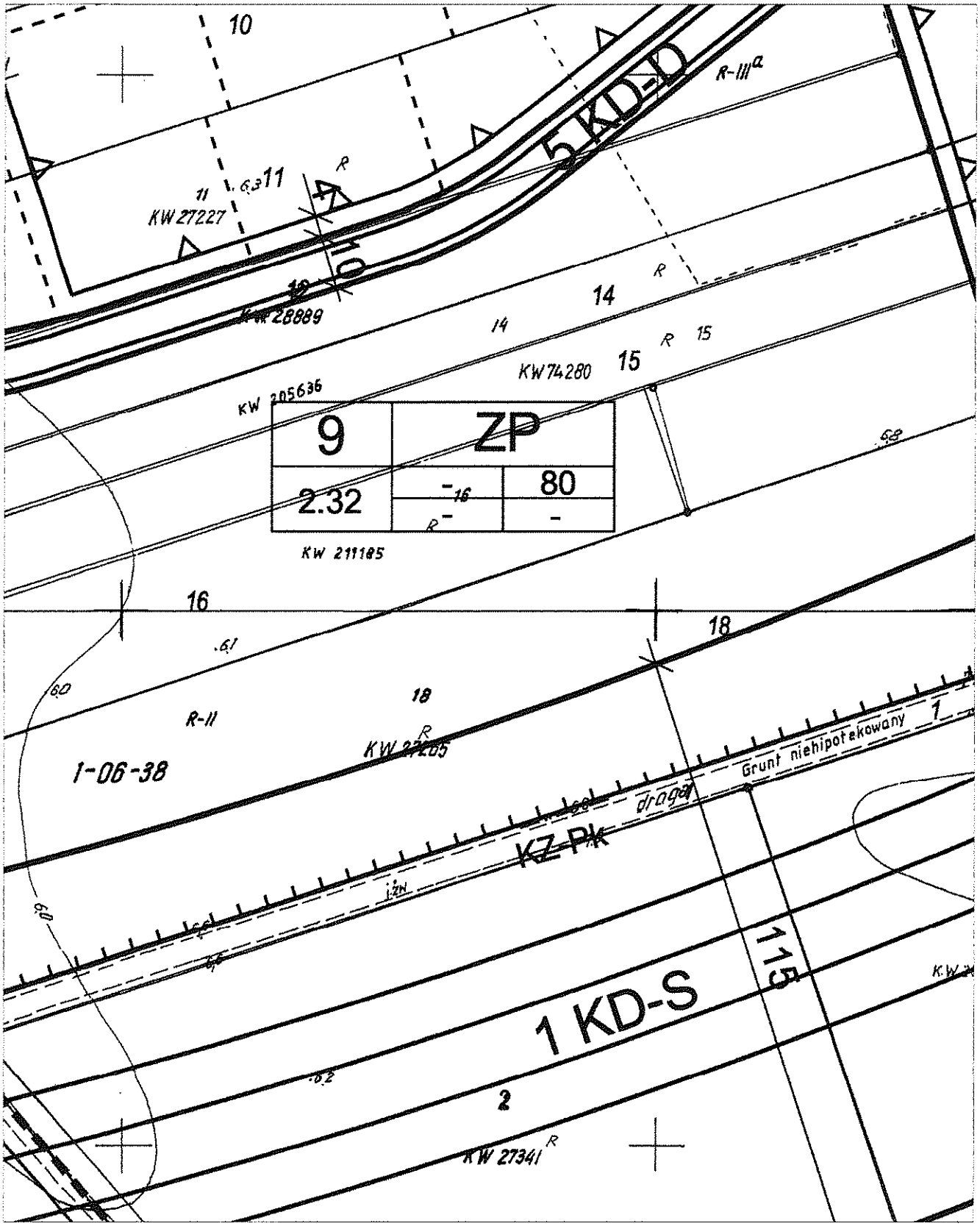
Arkusz 11



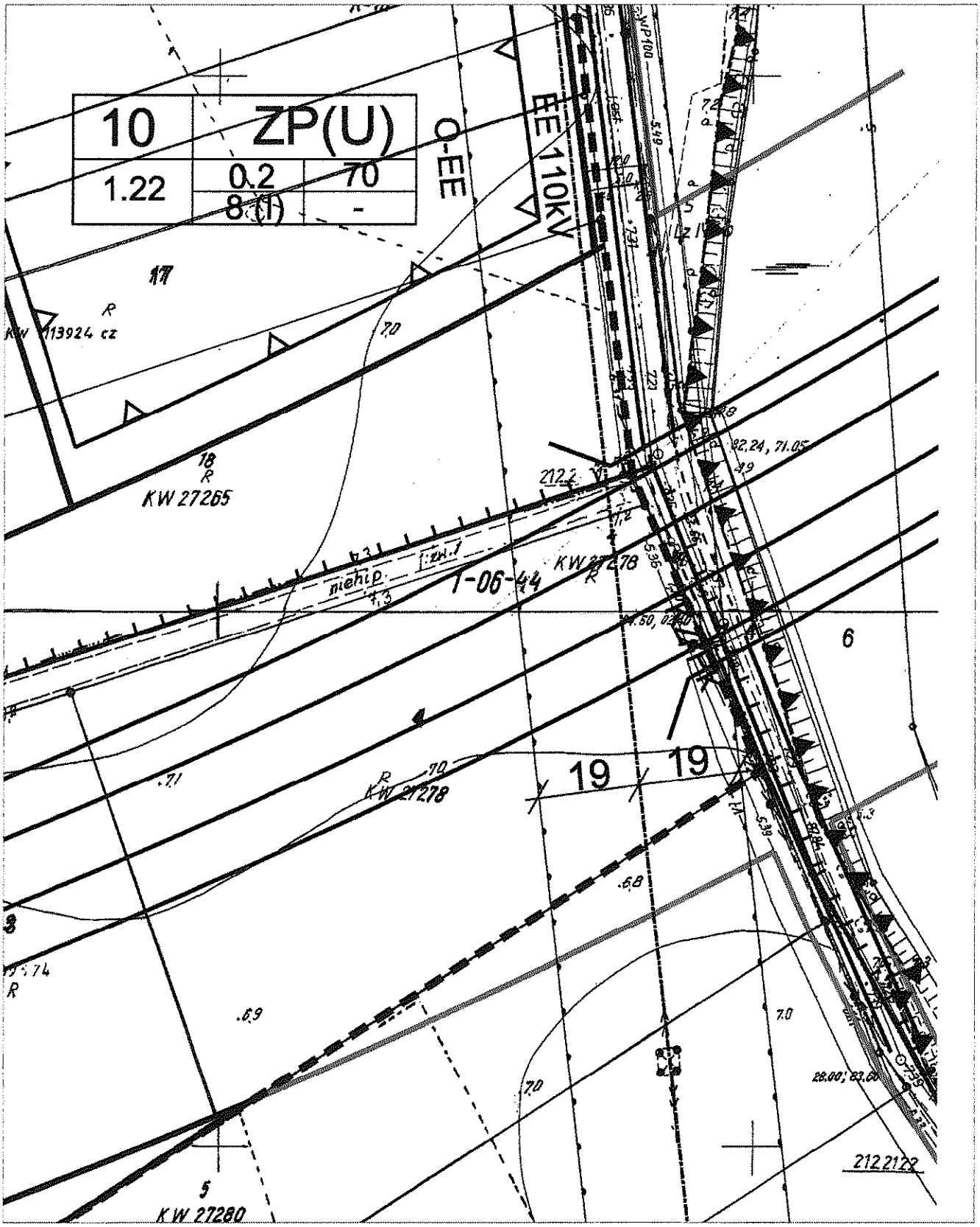
Arkusz 12


8
ZP
1.08
90
18
19
15
3
KW 27237
1-06-37
KW 27226
4
R-II
5
KW 27303
KW 27226 cz
6
7
KW 203330
KW 74280
16
KW 211185
8
1-06-37
KW 195654
R-II
9
KW 27231
dr. niehip.
dr. niehipotekowany

Arkusz 13


10
5 KD-D
R-III a
11
KW 27227
KW 28889
14
15
KW 74280
KW 205636
9
ZP
2.32
80
KW 211185
16
18
R-II
1-06-38
KW 27205
Grunt niehipotekowany
drogi
KZ PK
1 KD-S
115
2
KW 27341

Arkusz 14


10
ZP(U)
1.22
0,2
70
8 (1)
-
O-EE
EE 110kV
KW 27265
T-06-44
KW 27278
19
19
KW 27280
212.2122

Arkusz 15

Ustalenia planu dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, w tym elementy zagospodarowania terenów

Elementy rzeźby terenu

Zbiorniki wodne (do zachowania)

Ustalenia planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

KZ-E Strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytku

Ustalenia planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

O-UE Zasięg otuliny użytku ekologicznego

O-EE Zasięg strefy oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej

Informacje planu

Informacje planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Projektowane granice działek

Budynki w budowie

Drzewa istniejące

KP-OCHK Granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

KZ-Pk Granica Wilanowskiego Parku Kulturowego

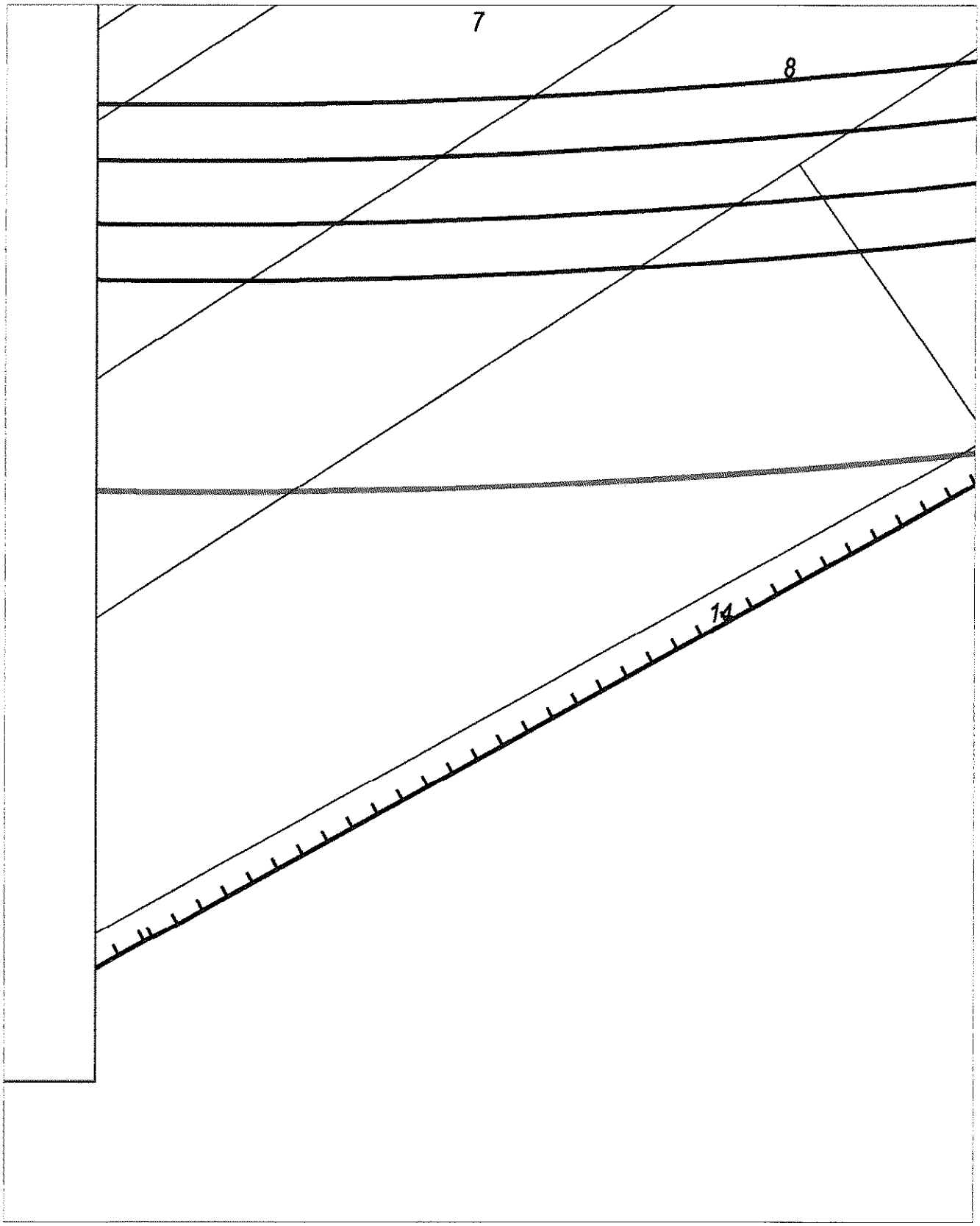
Informacje dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury

Jezdnie

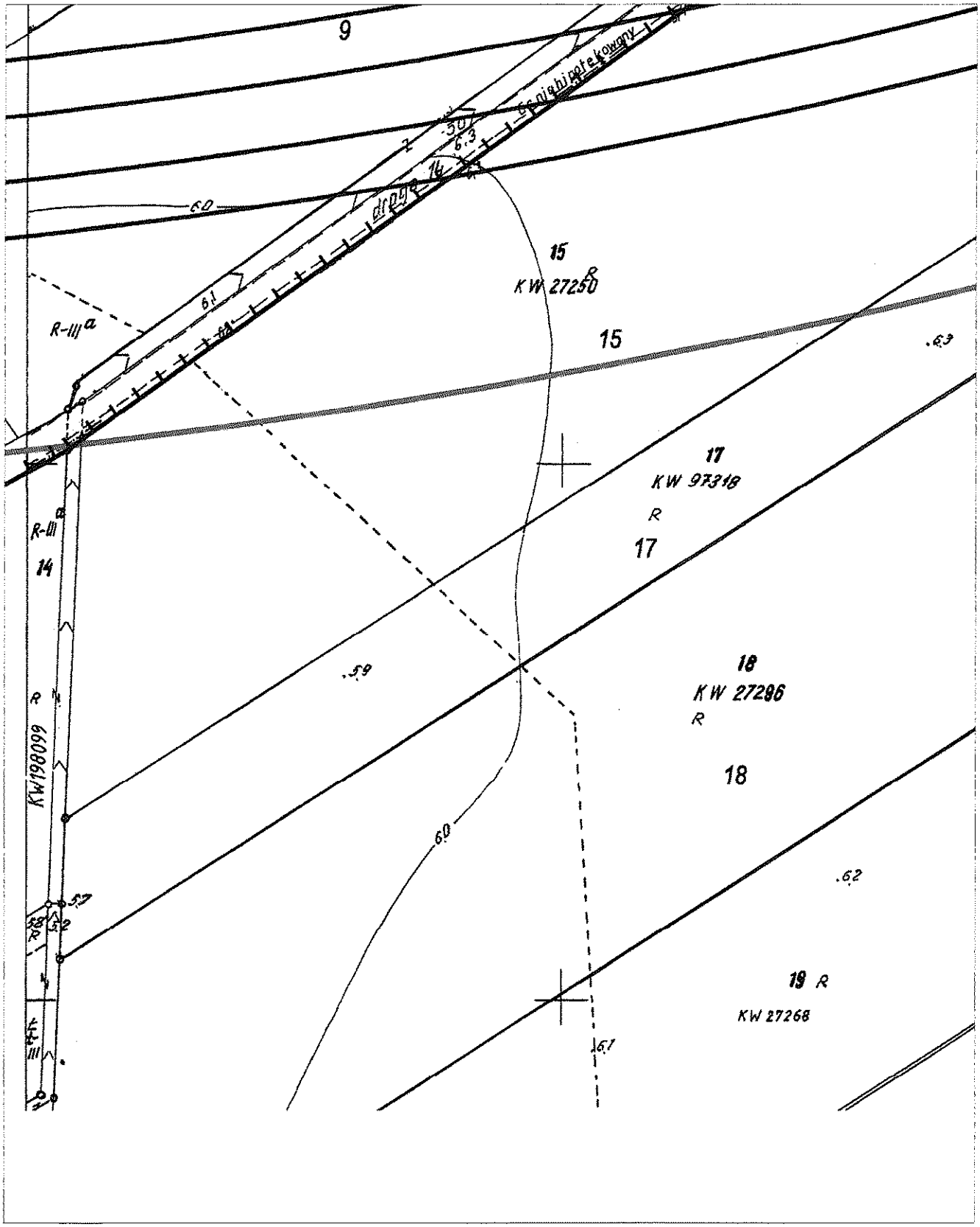
Wiadukt

EE 110kV Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV

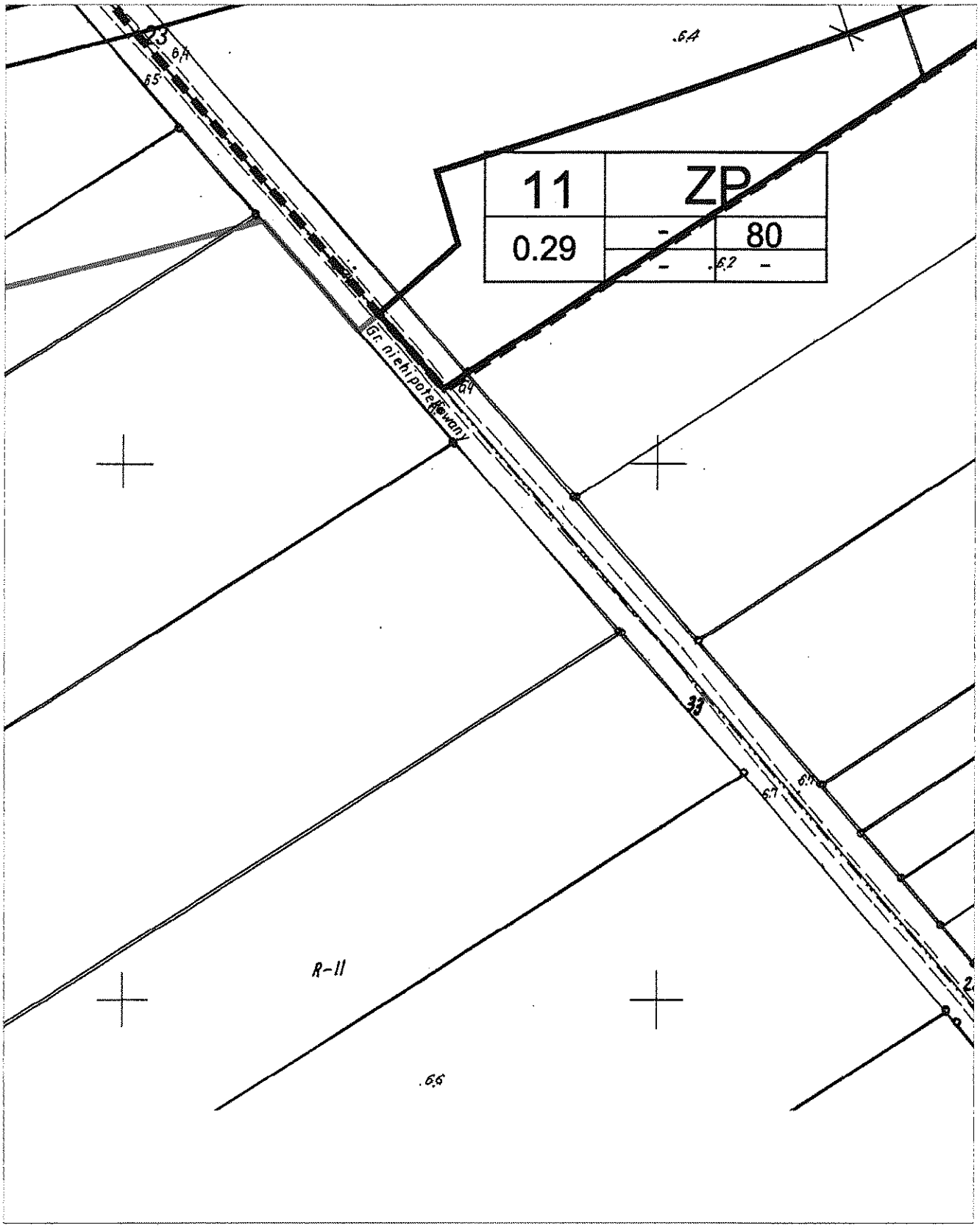
Arkusz 16



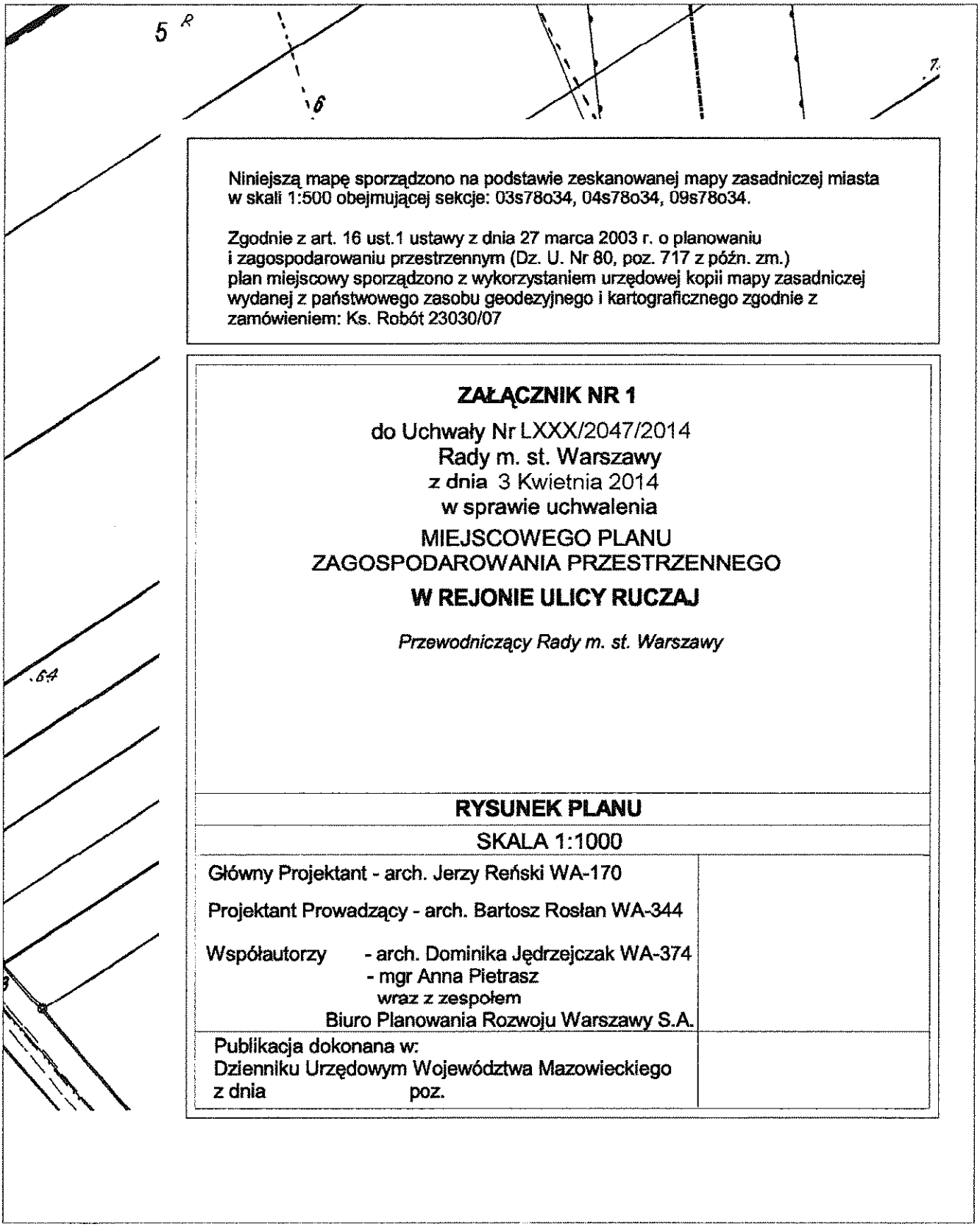
Arkusz 17


9
15
KW 27250
15
17
KW 97318
R
17
18
KW 27296
R
18
19 R
KW 27268
14
R-III a
R-III
KW198099
60
61
62
63
59
58
57

Arkusz 18



Arkusz 19


5
6
7
64
Niniejszą mapę sporządzono na podstawie zeskanowanej mapy zasadniczej miasta w skali 1:500 obejmującej sekcje: 03s78o34, 04s78o34, 09s78o34.
Zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zgodnie z zamówieniem: Ks. Robót 23030/07
ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr LXXX/2047/2014
Rady m. st. Warszawy
z dnia 3 Kwietnia 2014
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULICY RUCZAJ
Przewodniczący Rady m. st. Warszawy
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000
Główny Projektant - arch. Jerzy Reński WA-170
Projektant Prowadzący - arch. Bartosz Rosłan WA-344
Współautorzy - arch. Dominika Jędrzejczak WA-374
- mgr Anna Pietrasz
wraz z zespołem
Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A.
Publikacja dokonana w:
Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
z dnia poz.

Arkusz 20

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXX/2047/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 3 kwietnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy
o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Ruczaj

1. Uwaga z dnia 18.10.2012 r. **złożona przez** Grzegorza Milewskiego:
1.1 **Treść uwagi:** Wyznaczyć na działce nr ew. 18 obręb 1-06-38 na rysunku planu linię zabudowy dla usług, handlu i gastronomii, zgodnie z zapisem projektu planu: od strony ul. Ruczaj;
Ustalenia projektu planu: tereny10 ZP (U) – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług, 9 ZP – tereny zieleni urządzonej
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części
W związku ze zwiększeniem zasięgu funkcji ZP(U) - w wyniku uwzględnienia uwagi nr 2 - na działce wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że szerokość przedmiotowej działki (od min. 5 m przy ul. Ruczaj do ok. 20 m w głębi działki, na przedłużeniu zachodniej granicy działki nr 13) w rzeczywistości nie daje możliwości zlokalizowania jakiejkolwiek zabudowy na działce nr 18.
1.2. **Treść uwagi:** Ustalić i podać do publicznej wiadomości kto będzie odpowiedzialny za wypłatę odszkodowań (Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad czy Urząd Miasta);
Ustalenia projektu planu: cały obszar planu
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Uwaga poza zakresem określonym procedurą ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
1.3. **Treść uwagi:** Wnosi o możliwość wykupu całej działki nr ew. 18 obręb 1-06-38;
Ustalenia projektu planu: tereny1KD-S – Trasa Mostu Południowego, 9 ZP, 10 ZP(U)
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Uwaga poza zakresem określonym procedurą ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Uwaga z dnia 08.10.2012 r. **złożona przez** Andrzeja Wręgę:
2.1. **Treść uwagi:** Na całych terenach 9ZP i „10ZPU”, na całej ich głębokości, dopuścić usługi jak w terenie „10ZPU”;
Ustalenia projektu planu: tereny9 ZP, 10 ZP(U)
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części
Z uwagi na charakter dopuszczonych na terenie 10ZP(U) rodzajów usług, uwaga uwzględniona jedynie w części – na terenie 9ZP, przesunąć linię rozgraniczającą tereny nr 9 i 10 do linii wyznaczonej zachodnią granicą działki ew. 13.
2.2. **Treść uwagi:** Zmniejszyć teren biologicznie czynny do 50%, gdyż obiekty handlowe, sportowe itp. wymagają znacznych powierzchni parkingowych;
Ustalenia projektu planu: tereny9ZP, 10ZP(U)
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części
Uwaga w części uwzględniona – na terenie 10ZP(U) zmniejszyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do minimalnej wartości 70%. Na terenie 9ZP uwaga nieuwzględniona – obowiązuje tu zakaz sytuowania miejsc postojowych, z wyjątkiem wyznaczonej na rysunku planu strefy. Tym samym brak jest uzasadnienia dla zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ze względu na potrzeby parkingowe. Miejsca postojowe w wyznaczonej strefie mogą być realizowane w formie nawierzchni przepuszczalnej.
2.3. **Treść uwagi:** Zmienić zapis dla terenu „10 ZPU” dot. wysokości budynku i liczby kondygnacji. „Obecne ustalenia są ograniczeniem praw ustanowionych istniejącymi już rozporządzeniami”;
Ustalenia projektu planu: teren10 ZP(U) – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Założeniem planu było jedynie dopuszczenie nowej zabudowy na ograniczonych warunkach, w tym m.in. przy ograniczeniu wysokości zabudowy. Takie podejście gwarantuje, że zasadniczą funkcją terenu, widoczną zarówno od strony zabudowy, ulicy Ruczaj, czy też z Trasy Mostu Południowego, będzie zieleń urządzona z wtopionymi w nią zabudowaniami towarzyszącymi. Jeżeli zwiększylibyśmy wysokość tej zabudowy, należałoby zmienić funkcję terenu na usługową (niezgodną ze studium).

4. Uwaga z dnia 24.10.2012 r. **złożona przez** Urząd m.st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami:
4.1. **Treść uwagi:** Ograniczyć tereny (drogi publiczne i zieleń urządzoną ogólnodostępną ZP) objęte koniecznością wykupu ze względu na skutki finansowe uchwalenia planu;
Ustalenia projektu planu: cały obszar planu
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Tereny zieleni publicznej są wyznaczone zgodnie z ustaleniami studium – niemożliwe jest dalsze korygowanie (zmniejszanie) tych obszarów i przeznaczanie ich pod zabudowę.
4.2. **Treść uwagi:** Zmienić zapis § 2 ust. 1 pkt 2 (definicja działki budowlanej), który uniemożliwia dokonanie podziału nieruchomości, bez wcześniejszego wykonania uzbrojenia terenu;
Ustalenia projektu planu: § 2 ust. 1 pkt 2
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Przytoczona w projekcie uchwały definicja odwołuje się do definicji określonej w Ustawie z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Uwaga z dnia 10.10.2012 r. **złożona przez** BATRA Sp. z. o. o.
5.1. **Treść uwagi:** Wnosi o zmianę drogi publicznej 3KD-D na drogę wewnętrzną osiedlową o parametrach odpowiadających przepisom dróg wewnętrznych. Pozwoli to na lepsze wykorzystanie terenu i uzyskanie dodatkowych miejsc parkingowych;
Ustalenia projektu planu: teren 3KD-D
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Charakter ulicy 3KD-D zgodny jest z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu (mpzp rejonu ulic: Rosy i Ruczaj - Uchwała Nr 298 Rady Gminy Warszawa). Obowiązujący plan nie wyznacza ulic wewnętrznych lecz, zgodnie z zapisem § 9 pkt 3 „ustala układ ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 1-6KD". Plan ustala również powiązanie układu obsługującego rejon opracowania z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie ulicy 1KD z ul. Ruczaj (§ 9 pkt 4). W nomenklaturze „skrzyżowanie" występuje jedynie jako połączenie co najmniej dwóch dróg publicznych.
Z zapisów obowiązującego planu, wynika zatem jednoznacznie, że obecnie obowiązująca droga 1KD, a co za tym idzie także projektowana w sporządzanym planie ulica 3KD-D jest drogą dojazdową publiczną, ze skrzyżowaniem z ul. Ruczaj. Droga ta będzie w przyszłości obsługiwać co najmniej 20-30 działek zabudowanych budynkami 2-lokalowymi (także w formie szeregowej) i musi gwarantować dostęp służbom publicznym do każdej z nich.
5.2. **Treść uwagi**: Wnosi o zmianę szerokości korytarzy wymiany powietrza z 18 m do 10 m;
Ustalenia projektu planu: teren 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Wyznaczenie w planie korytarzy przewietrzających o odpowiedniej szerokości wskazanej planem jest uzasadnione i wynika m.in. z konieczności uwzględnienia położenia obszaru w korytarzu wymiany powietrza (korytarz Wilanowski, zapewniający m. in. dopływ czystego powietrza z południowych peryferii do dzielnic centralnych). Korytarze te, wyznaczone wzdłuż osi płn.-zach. – płd.-wsch. (kierunek przepływu powietrza), stanowią niezabudowany pas terenu, zapewniający swobodny przepływ mas powietrza. Szerokość pasa wynika z założenia (wyliczenia) hipotetycznej lokalizacji drogi dojazdowej o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających i 5-cio metrowych odległości do linii zabudowy w każdą stronę. Za utrzymaniem przedmiotowych korytarzy w tym kształcie głosowała także Rada m.st. Warszawy dnia 09.11.2010 r. na Sesji nr XCIV, przyjmując uwagę nr 15 z pierwszego wyłożenia.
5.3. **Treść uwagi**: Wnosi o zmianę zapisu § 17 ust. 1 „Wyznacza się teren oznaczony symbolem 3MN, dla którego ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna" na: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów określonych w § 17";
Ustalenia projektu planu: § 17 ust. 1
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Dopuszczenie na terenie planu zabudowy wielorodzinnej (jednorodzinnej do 4 lokali w budynku), byłoby sprzeczne z decyzją Rady m.st. Warszawy, która dnia 09.11.2010 r. na Sesji nr XCIV zajęła stanowisko w tej kwestii, przyjmując (uwzględniając) uwagę nr 15 z pierwszego wyłożenia. Warto dodać, że dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3 MN jest bezzasadne, tym bardziej, że nawet obowiązujący plan miejscowy nie przewidywał tu lokalizacji zabudowy wielorodzinnej (z założenia).
5.4. **Treść uwagi**: Wnosi o zmianę zapisu w § 12 ust. 3: „Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie własnym każdej inwestycji wg następujących wskaźników: minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny” na zapis: „minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny”;
Ustalenia projektu planu: § 12 ust. 3
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Zaproponowany w uwadze współczynnik ilości miejsc parkingowych na 1 lokal znacząco zaniża współczynnik określony w wytycznych ZDM do planów miejscowych oraz ustalenia w tym zakresie obowiązującego studium w rozdziale „Strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów” oraz tabelą nr 24.
5.5. **Treść uwagi**: Wnosi o zmianę lub anulowanie zapisu § 6 pkt 15: „ustala się zakaz posadowienia budynków głębiej niż 1,5 m względem poziomu terenu ustalonego przed rozpoczęciem inwestycji.”;
Ustalenia projektu planu: § 6 pkt 15
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Dopuszczenie głębszego posadowienia budynków jest niczym nieuzasadnione, także w kontekście przestrzennym – lokalizacji zabudowy na dużych działkach. Stosowanie na dużą skalę głębszego posadowienia budynków mogłoby prowadzić do obniżenia poziomu wód podziemnych.
Warto dodać, że na obszarze sporządzanego obok planu miejscowego w rejonie ul. Vogla, Rosy, Prętowej i Ruczaj (po trzecim wyłożeniu), wprowadzony jest całkowity zakaz podpiwniczenia budynków.
5.6. **Treść uwagi**: Określić szczegółowo założenia i terminy realizacji infrastruktury, szczególnie, że precyzyjne zapisy Planu uniemożliwiają stosowanie czasowych rozwiązań indywidualnych, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków czy zasilanie w energię elektryczną i gaz;
Ustalenia projektu planu: cały obszar planu
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Uwaga poza zakresem planu miejscowego, określonego przez ustawę z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Uwaga z dnia 21.09.2012 r. **złożona przez** Andrzeja i Jadwigę Piłat
6.1. **Treść uwagi:** W §15 ust. 5 pkt 1 uwzględnić obecny stan faktyczny poprzez określenie wjazdu z istniejącej ul. Ruczaj przez ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6 m biegnący wzdłuż północnej granicy działek nr ew. 1/10; 1/2; 1/3;
Ustalenia projektu planu: teren 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części
Uwaga w części uwzględniona - zaktualizować zapis uchwały w przedmiotowym zakresie poprzez zapis o dopuszczeniu obsługi terenu od strony ul. Ruczaj 2KD-L, nie wyznaczając żadnego ciągu pieszo – jezdnego na tym terenie. Ustalenia § 11 wystarczająco regulują powstanie takiej ulicy (ciągu).
Uwaga nieuwzględniona w zakresie szerokości ciągu. Istniejąca droga wewnętrzna służyć ma docelowo obsłudze ponad 20 działek i musi gwarantować dostęp służbom publicznym do każdej z nich. W związku z tym wymagana szerokość ciągu to 10 m, zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 3 lit. c.
6.2. **Treść uwagi:** Połączyć północny odcinek 5KD-D z ulicą 3KD-D likwidując tym samym ostatni sięgacz;
Ustalenia projektu planu: teren 5 KD-D
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Sięgacz, stanowiący północny odcinek ulicy 5KD-D zapewnia dostęp publiczny do Jeziorka Powsinkowskiego i związanych z nim terenów rekreacyjnych dzielnicy. Jednocześnie umożliwia dostęp do jeziorka służbom związanym z obsługą techniczną. Z tego względu musi zostać utrzymany.

7. Uwaga z dnia 21.09.2012 r. **złożona przez** Z.W. SOWIŃSKI Sp. k., EWIP DEVELOPMENT Sp. z o.o., Zbigniew W. Sowiński
7.1. **Treść uwagi:** W § 15 ust. 5 pkt 1 projektu uchwały uwzględnić obecny stan faktyczny poprzez określenie wjazdu z istniejącej ul. Ruczaj przez ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6 m biegnący wzdłuż północnej granicy działek nr ew. 1/10; 1/2; 1/3;
Ustalenia projektu planu: teren 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części
Uwaga w części uwzględniona - zaktualizować zapis uchwały w przedmiotowym zakresie poprzez zapis o dopuszczeniu obsługi terenu od strony ul. Ruczaj 2KD-L, nie wyznaczając żadnego ciągu pieszo – jezdnego na tym terenie. Ustalenia § 11 wystarczająco regulują powstanie takiej ulicy (ciągu).
Uwaga nieuwzględniona w zakresie szerokości ciągu. Istniejąca droga wewnętrzna służyć ma docelowo obsłudze ponad 20 działek i musi gwarantować dostęp służbom publicznym do każdej z nich. W związku z tym wymagana szerokość ciągu to 10 m, zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 3 lit. c.
7.2. **Treść uwagi:** Połączyć północny odcinek 5KD-D z ulicą 3KD-D likwidując tym samym ostatni sięgacz;
Ustalenia projektu planu: teren 5KD-D
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Sięgacz, stanowiący północny odcinek ulicy 5KD-D zapewnia dostęp publiczny do Jeziorka Powsinkowskiego i związanych z nim terenów rekreacyjnych dzielnicy. Jednocześnie umożliwia dostęp do jeziorka służbom związanym z obsługą techniczną. Z tego względu musi zostać utrzymany.

8. Uwaga z dnia 04.10.2012 r. **złożona przez** Lewant Sp. z o.o.
8.2. **Treść uwagi:** Zmienić definicję terenów publicznie dostępnych w § 2 pkt 19, gdyż odnosi się do przestrzeni publicznych;
Ustalenia projektu planu: w § 2 pkt 19
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Z uwagi na brak wyznaczenia w studium na tym terenie przestrzeni publicznych, aby nie doprowadzić do niezgodności ze studium, użyto sformułowania „tereny publicznie dostępne”, których charakter odpowiada przestrzeniom publicznym, formalnie jednak nimi nie są.
8.5. **Treść uwagi:** „Zamiast ustalać jeden budynek na jednej działce, operować wskaźnikiem % zabudowy, intensywność zabudowy oraz m2 działki na jeden budynek”;
Ustalenia projektu planu: cały obszar planu
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Zapis dopuszczający lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce jest niezwykle potrzebny. Oczywiście powoduje konieczność wcześniejszego podziału nieruchomości na działki budowlane (przed rozpoczęciem inwestycji), ale za to daje gwarancję, że obszar planu nie będzie zabudowywany gęściej (intensywniej) niż dopuszczają to parametry określone w planie.
8.6. **Treść uwagi:** Dopuścić zabudowę typu MDM tj. budynki wielorodzinne 4-6 rodzinne na działkach 1200-1500 m2, która jest sensowniejsza i mniej intensywna niż szeregowa dwu lokalowa z 3-4 segmentami;
Ustalenia projektu planu: cały obszar planu
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Dopuszczenie na terenie planu zabudowy wielorodzinnej (jednorodzinnej do 4-6 lokali w budynku), byłoby sprzeczne z decyzją Rady m.st. Warszawy, która dnia 09.11.2010 r. na sesji nr XCIV zajęła stanowisko w tej kwestii, przyjmując (uwzględniając) uwagę nr 15 z pierwszego wyłożenia.
8.7. **Treść uwagi:** Usunąć zapis dot. zakazu lokalizowania garaży wolnostojących przy zabudowie szeregowej;
Ustalenia projektu planu: tereny 1MN– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Przywołany w uwadze zapis jest właściwy: powoduje on, że w zabudowie szeregowej (tylko tereny 1MN i 3MN) garaże należy lokalizować w formie wbudowanej. Taki sposób lokalizacji, przy tym typie zabudowy (z uwagi na jej parametry), jest najwłaściwszy i najczęściej stosowany ze względu na sposób zagospodarowania działki.
8.10. **Treść uwagi:** Zmienić zapis § 5 pkt 5 lit. c) poprzez usunięcie słowa „wewnętrznych”, gdyż zapis ten ogranicza grodzenie terenów prywatnych;
Ustalenia projektu planu: § 5 pkt 5 lit. c)
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Przywołany zapis wprowadza zakaz przegradzania (w domyśle: w poprzek) ulic wewnętrznych, a nie ich grodzenia (po granicy nieruchomości, za wyjątkiem wjazdu). Plan stanowi, że drogi, także wewnętrzne nie mogą być grodzone bramami (zamykane) i dostęp do nich powinien być możliwy dla każdego użytkownika. Oczywiście nie dotyczy to ograniczania dostępu do terenu prywatnego poprzez odpowiednią organizację ruchu (np.: szlaban przy wjeździe na teren prywatny).
8.12. **Treść uwagi:** Uważa za absurdalne zapisy § 6 dot. korytarza wymiany powietrza stanowiącego SPW w kontekście wysokiego nasypu trasy NS prostopadłego do tego korytarza;
Ustalenia projektu planu: § 6

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Zapisy § 6 dot. korytarza wymiany powietrza w SPW zostały wprowadzone zgodnie z ustaleniami zawartymi w obowiązującym studium. Niemożliwe jest nie wprowadzanie tych zapisów z uwagi na konieczność zgodności planu z ustaleniami studium, które ogranicza sposób zagospodarowania terenów położonych w SPW.
8.14. **Treść uwagi:** Zmienić zapis § 8 „publicznie dostępnych" na: „publicznych" oraz po słowie „dróg" dopisać „publicznych";
Ustalenia projektu planu: § 8
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Przedmiotowy zapis uchwały nie odwołuje się do ustawowych „przestrzeni publicznych", ani „inwestycji celu publicznego", lecz tworzy w oparciu o własną nomenklaturę, przestrzeń ważną dla planu i osób przebywających w przyszłości na tym obszarze. Z uwagi na możliwości jej zagospodarowania, zaliczono do niej drogi publiczne i prywatne (wewnętrzne). Nie zaliczono do niej zieleni.
8.15. **Treść uwagi:** Zmienić zapis § 9 ust. 1 pkt 6 poprzez dopuszczenie dachów w odcieni ciemnej zieleni, a także zezwolenie na tzw. zielone eko dachy – porośnięte roślinnością oraz dachy, których pokrycie będzie w istocie stanowić kolektory słoneczne lub panele fotowoltaiczne;
Ustalenia projektu planu: § 9 ust. 1 pkt 6
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części
Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczania kolorystyki dachów zielonych (w odcieniach zieleni) z uwagi na brak możliwości późniejszego wyegzekwowania stosowania przez inwestora odpowiedniego koloru.
Uwaga nieuwzględniona w części dot. dachów porośniętych roślinnością – z uwagi na ustalone w planie kąty spadku dachów, nieodpowiadające tego typu rozwiązaniom.
Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia dachów, których pokrycie (w części lub w całości) stanowić będzie kolektory (panele) słoneczne do produkcji energii.
8.18. **Treść uwagi:** Usunąć zapis § 13 ust. 1 pkt c, gdyż jest zbędny i błędny;
Ustalenia projektu planu: § 13 ust. 1 pkt 1 ppkt c)"dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej"
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części
Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia całego punktu, jako bezzasadna. Uwaga uwzględniona poprzez korektę zapisu i dopuszczenie zmiany lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Warto dodać, że w świetle Art. 29 ust. 2 pkt 11 Prawa Budowlanego, przebudowa sieci infrastruktury technicznej nie wymaga pozwolenia na budowę.
8.19. **Treść uwagi:** Zmienić zapis § 13 ust. 1 pkt 2 lit. c) dopuszczając indywidualne ujęcia wody do podlewania ogródków;
Ustalenia projektu planu: § 13 ust. 1 pkt 2 lit. c) „zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody"
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Realizacja indywidualnych ujęć wody do podlewania ogródków nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę – nie jest zatem przedmiotem procedury pozyskania decyzji administracyjnej wydawanej na podstawie planu miejscowego.
8.23. **Treść uwagi:** W kontekście § 13 ust. 1 pkt 7 lit. a) podać definicję kogeneracji indywidualnej. Zmienić kogenerację indywidualną na lokalną oraz określić jej moc maksymalną na 150% mocy na potrzeby obiektów współpracujących z nią bezpośrednio;
Ustalenia projektu planu: § 2 i § 13 ust. 1 pkt 7 lit. a)
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Utrzymuje się dotychczasowe ustalenia planu. Zastosowane zapisy są zgodne z wytycznymi Biura Infrastruktury Urzędu Miasta st. Warszawy.

9. Uwaga z dnia 24.10.2012 r. **złożona przez** TPK-26 Sp. z o.o., GRELOCH JAWORSKI STANIS ADWOKACI Sp. komandytowa
9.1. **Treść uwagi:** Wnosi o **z**mianę podstawowego przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną;
Ustalenia projektu planu: teren 4 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Dopuszczenie na terenie planu zabudowy wielorodzinnej (jednorodzinnej do 4 lokali w budynku), byłoby sprzeczne z decyzją Rady m.st. Warszawy, która dnia 09.11.2010 r. na Sesji nr XCIV zajęła stanowisko w tej kwestii, przyjmując (uwzględniając) uwagę nr 15 z pierwszego wyłożenia. Warto dodać, że nawet obowiązujący powyżej plan miejscowy nie przewidywał tu lokalizacji zabudowy wielorodzinnej (z założenia).

Takiego przeznaczenia terenu nie przewiduje także sporządzany w bezpośrednim sąsiedztwie plan miejscowy w rejonie ul. Vogla, Rosy, Prętowej i Ruczaj (po trzecim wyłożeniu).
9.2. **Treść uwagi:** Wnosi oobniżenie wskaźnika PBC do poziomu 60%;
Ustalenia projektu planu: teren 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Założeniem planu było dopuszczenie na tym terenie, położonym w klinie nawietrzającym SPW, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na zaplanowanych dużych działkach powinna zostać zrealizowana zabudowa rozproszona, która nie będzie ograniczać przepływu powietrza w kierunku północnym/południowym. Jednym z elementów tego założenia jest dość duży współczynnik pbc. Jego ustalenia są zgodne z kierunkami określonymi w studium miasta, które także nakazuje podniesienie współczynnika pbc. Warto dodać, że wszystkie tereny na obszarze planu, mają ten sam parametr min. współczynnika pbc, natomiast na obszarze sporządzanego planu miejscowego w rejonie ul. Vogla, Rosy, Prętowej i Ruczaj (po trzecim wyłożeniu), jest to min. 70%.
9.3. **Treść uwagi:** Wnosi ozwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do wartości 1,2;
Ustalenia projektu planu: teren 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Założeniem planu było dopuszczenie na tym terenie, położonym w klinie nawietrzającym SPW, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na zaplanowanych dużych działkach powinna zostać zrealizowana zabudowa rozproszona, która nie będzie ograniczać przepływu powietrza w kierunku północnym/południowym. Jednym z elementów tego założenia jest niski współczynnik intensywności zabudowy, zasadniczo ograniczony także w obowiązującym studium miasta (do max. 0,6).
Warto dodać, że wszystkie tereny na obszarze planu, mają ten sam parametr max. wskaźnika intensywności zabudowy, natomiast na obszarze sporządzanego planu miejscowego w rejonie ul. Vogla, Rosy, Prętowej i Ruczaj (po trzecim wyłożeniu), jest to max. 0,35.
9.4. **Treść uwagi:** Wnosi ozmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej do 750 m2, dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej do 500 m2;
Ustalenia projektu planu: teren 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Założeniem planu było dopuszczenie na tym terenie, położonym w klinie nawietrzającym SPW, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na zaplanowanych dużych działkach powinna zostać zrealizowana zabudowa rozproszona, która nie będzie ograniczać przepływu powietrza w kierunku północnym/południowym. Wnioskowane zmniejszenie min. powierzchni działek negatywnie wpłynie na sposób zagospodarowania tego terenu.
9.5. **Treść uwagi:** Wnosi ozmianę podstawowego przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z dopuszczalną funkcją usługową;
Ustalenia projektu planu: teren 5 MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Dopuszczenie na terenie planu zabudowy wielorodzinnej (jednorodzinnej do 4 lokali w budynku), byłoby sprzeczne z decyzją Rady m.st. Warszawy, która dnia 09.11.2010 r. na Sesji nr XCIV zajęła stanowisko w tej kwestii, przyjmując (uwzględniając) uwagę nr 15 z pierwszego wyłożenia. Warto dodać, że nawet obowiązujący powyżej plan miejscowy nie przewidywał tu lokalizacji zabudowy wielorodzinnej (z założenia). Takiego przeznaczenia terenu nie przewiduje także sporządzany w bezpośrednim sąsiedztwie plan miejscowy w rejonie ul. Vogla, Rosy, Prętowej i Ruczaj (po trzecim wyłożeniu).
9.7. **Treść uwagi:** Wnosi ozwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do wartości 1, 2;
Ustalenia projektu planu: teren 5 MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Założeniem planu było dopuszczenie na tym terenie, położonym w klinie nawietrzającym SPW, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na zaplanowanych dużych działkach powinna zostać zrealizowana zabudowa rozproszona, która nie będzie ograniczać przepływu powietrza w kierunku północnym/południowym. Jednym z elementów tego założenia jest niski współczynnik intensywności zabudowy, zasadniczo ograniczony także w obowiązującym studium miasta (do max. 0,6).
Warto dodać, że wszystkie tereny na obszarze planu, położone wzdłuż ul. Ruczaj mają ten sam parametr max. wskaźnika intensywności zabudowy, natomiast na obszarze sporządzanego planu miejscowego w rejonie ul. Vogla, Rosy, Prętowej i Ruczaj (po trzecim wyłożeniu), jest to max. 0,35.

9.8. **Treść uwagi:** Wnosi ozmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej do 750 m2, dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej do 500 m2;
Ustalenia projektu planu: teren 5MN(U)
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Założeniem planu było dopuszczenie na tym terenie, położonym w klinie nawietrzającym SPW, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na zaplanowanych dużych działkach powinna zostać zrealizowana zabudowa rozproszona, która nie będzie ograniczać przepływu powietrza w kierunku północnym/południowym. Wnioskowane zmniejszenie min. powierzchni działek negatywnie wpłynie na sposób zagospodarowania tego terenu. Warto dodać, że wszystkie tereny na obszarze planu, położone wzdłuż ul. Ruczaj mają te same parametry wielkości działek budowlanych, natomiast na obszarze sporządzanego planu miejscowego w rejonie ul. Vogla, Rosy, Prętowej i Ruczaj (po trzecim wyłożeniu), jest to min. 1200 m2.
9.9. **Treść uwagi:** Usunąć zapis § 6 ust. 1 pkt 15 dot. zakazu posadowienia budynków głębiej niż 1,5 m względem poziomu terenu ustalonego przed rozpoczęciem inwestycji;
Ustalenia projektu planu: § 6 ust. 1 pkt 15
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Dopuszczenie głębszego posadowienia budynków jest niczym nieuzasadnione, także w kontekście przestrzennym – lokalizacji zabudowy na dużych działkach. Stosowanie na dużą skalę głębszego posadowienia budynków mogłoby prowadzić do obniżenia poziomu wód podziemnych.
Warto dodać, że na obszarze sporządzanego planu miejscowego w rejonie ul. Vogla, Rosy, Prętowej i Ruczaj (po trzecim wyłożeniu), wprowadzony jest całkowity zakaz podpiwniczenia budynków.
9.10. **Treść uwagi:** Ustalić wskaźnik miejsc parkingowych w odniesieniu do lokali mieszkalnych na poziomie 1 miejsce parkingowe/ 1 lokal mieszkalny;
Ustalenia projektu planu: § 12
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Zaproponowany w uwadze współczynnik ilości miejsc parkingowych na 1 lokal znacząco zaniża współczynnik określony w wytycznych ZDM do planów miejscowych oraz ustalenia w tym zakresie obowiązującego studium w rozdziale „Strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów" oraz tabelą nr 24.
9.11. **Treść uwagi:** Ustalić (zmniejszyć) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do przedmiotowych terenów na poziomie 5%;
Ustalenia projektu planu: tereny 4MN i 5MN(U),
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części
Zgodnie z wytycznymi do planów miejscowych, wprowadza się korektę zapisu uchwały poprzez zmniejszenie max. wysokości stawki opłaty planistycznej z 30% do 25%.

11. Uwaga z dnia 18.10.2012 r. **złożona przez** Burmistrza Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy
11.1. **Treść uwagi:** Wskazane jest doprowadzenie do zgodności zapisów projektu planu obszaru 1MN z istniejącym zagospodarowaniem tego terenu odnosząc się w szczególności do takich elementów jak: forma zabudowy (jednorodzinna, wielorodzinna), współczynnik powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię działki budowlanej, po dokonaniu stosownych inwentaryzacji;
Ustalenia projektu planu: teren 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Zrealizowana inwestycja wybudowana została niezgodnie z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym. Ponadto narusza ustalenia Studium m.st. Warszawy w zakresie: przeznaczenia terenu, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy i wysokości zabudowy. Dopuszczenie na terenie planu zabudowy wielorodzinnej (jednorodzinnej do 4 lokali w budynku), byłoby ponadto sprzeczne z decyzją Rady Miasta, która dnia 09.11.2010 r. na Sesji nr XCIV zajęła stanowisko w tej kwestii, uwzględniając uwagę nr 15 z pierwszego wyłożenia.
Nowo zrealizowane budynki naniesione zostały na rysunek planu orientacyjnie. Budynki te stanowią informację planu. Brak ich na mapie zasadniczej, ponieważ budynki nie zostały jeszcze oddane do użytku.
11.2. **Treść uwagi:** Nieuzasadnione jest poszerzenie ul. Ruczaj (2KD-L) do 22 metrów na odcinku od 4KD-D do 5KD-D;
Ustalenia projektu planu: teren 2KD-L
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Zaprojektowane poszerzenie podkreśla charakter ul. Ruczaj, która w tym rejonie pełni funkcję przestrzeni publicznej i wymaga lokalnych akcentów przestrzennych (placów publicznych) integrujących mieszkańców, poza tym wynika z konieczności wyłączenia terenu znajdującego się pod linią 110kV z zabudowy mieszkaniowej,

11.3. **Treść uwagi:** Skorygować nieprzekraczalną linię zabudowy w obszarach 5MN(U), 7MN(U) i 10ZP(U) pod linią wysokiego napięcia 110kV, w kontekście zapisów §6 ust. 1 pkt 7 projektu uchwały;

Ustalenia projektu planu: tereny 5MN(U), 7MN(U) i 10ZP(U)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Nieprzekraczalna linia zabudowy nie wymaga korekty. Zgodnie z ustaleniami planu (§ 6 ust. 1 pkt 7) do czasu skablowania linii 110kV sytuowanie zabudowy w strefie ograniczeń od tej linii jest wykluczone. Wyznaczona linia zabudowy będzie wiążąca z chwilą skablowania linii 110kV, gdy sytuowanie zabudowy w strefie stanie się możliwe.

11.4. **Treść uwagi:** Dodać w § 13 zapisy dot. infrastruktury: „- do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się tymczasowe (indywidualne) ujęcia wody; - po wybudowaniu miejskiej sieci wodociągowej ustala się wymóg likwidacji tymczasowych ujęć wody i włączenie (budynków) do sieci; - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków”;

Ustalenia projektu planu: § 13

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Ze względu na położenie terenu w systemie powiązań przyrodniczych Warszawy (SPW) wyklucza się rozwiązania tymczasowe związane z obsługą wodno-kanalizacyjną. Tego typu rozwiązania zawsze niosą ze sobą ryzyko niekontrolowanego poboru wód podziemnych, zagrożeń sanitarnych i niszczenia przyrody. Celem planu jest również wykluczenie niższych standardów obsługi mieszkańców, niewłaściwych dla rezydencjonalnego charakteru dzielnicy Wilanów.

11.5. **Treść uwagi:** Uwzględnić powyższe zapisy (pkt 4) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów urbanistycznych;

Ustalenia projektu planu: Rozdział III Ustalenia szczegółowe dla terenów

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Ze względu na położenie terenu w systemie powiązań przyrodniczych Warszawy (SPW) wyklucza się rozwiązania tymczasowe związane z obsługą wodno-kanalizacyjną. Tego typu rozwiązania zawsze niosą ze sobą ryzyko niekontrolowanego poboru wód podziemnych, zagrożeń sanitarnych i niszczenia przyrody. Celem planu jest również wykluczenie niższych standardów obsługi mieszkańców, niewłaściwych dla rezydencjonalnego charakteru dzielnicy Wilanów.

11.6. **Treść uwagi:** Uzupełnić zapis o ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek wydzielonych przed uchwaleniem planu miejscowego;

Ustalenia projektu planu: cały obszar planu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Nie ma konieczności ustalania minimalnej wielkości działek, wydzielonych przed uchwaleniem planu miejscowego, dopuszczonych do zabudowy. W planie określony został inny, istotny warunek zabudowy działek nie normatywnych (w §11), narzucający obowiązek spełnienia pozostałych parametrów zabudowy ustalonych dla danego terenu (powierzchnia biologicznie czynna, wskaźnik intensywności zabudowy). Warunek ten jest wystarczający – w praktyce będzie czynnikiem decydującym o możliwości zabudowy działki, eliminując działki o zbyt małej powierzchni.

11.8. **Treść uwagi:** Nieuzasadnione jest zaplanowanie drogi 5KD-D na północ od ul. 3KD-D;

Ustalenia projektu planu: teren 5KD-D

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Sięgacz, stanowiący północny odcinek ulicy 5KD-D zapewnia dostęp publiczny do Jeziorka Powsinkowskiego i związanych z nim terenów rekreacyjnych dzielnicy. Jednocześnie umożliwia dostęp do jeziorka służbom związanym z obsługą techniczną. Z tego względu musi zostać utrzymany.

12. Uwaga z dnia 24.10.2012 r. **złożona przez** Komisję Ochrony Środowiska i Planowania Przestrzennego Rady Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy

12.1. **Treść uwagi:** Wskazane jest doprowadzenie do zgodności zapisów projektu planu obszaru 1MN z istniejącym zagospodarowaniem tego terenu odnosząc się w szczególności do takich elementów jak forma zabudowy (jednorodzinna, wielorodzinna), współczynnik powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia działki budowlanej, po dokonaniu stosownych inwentaryzacji;

Ustalenia projektu planu: teren 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Zrealizowana inwestycja wybudowana została niezgodnie z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym. Ponadto zrealizowana inwestycja narusza ustalenia Studium m.st. Warszawy w zakresie: przeznaczenia terenu, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy i wysokości zabudowy. Dopuszczenie na terenie planu zabudowy wielorodzinnej (jednorodzinnej do 4 lokali w budynku), byłoby ponadto sprzeczne z decyzją Rady m. st. Warszawy, która dnia 09.11.2010 r. na Sesji nr XCIV zajęła stanowisko w tej kwestii, uwzględniając uwagę nr 15 z pierwszego wyłożenia.
Nowo zrealizowane budynki naniesione zostały na rysunek planu orientacyjnie. Budynki te stanowią informację planu. Brak ich na mapie zasadniczej, ponieważ budynki nie zostały jeszcze oddane do użytku.
12.2. **Treść uwagi:** Zlikwidować nieuzasadnione poszerzenie do szerokości 22 m ul. Ruczaj (2KD-L) na odcinku od 4KD-D do 5KD-D;
Ustalenia projektu planu: teren 2KD-L
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Zaprojektowane poszerzenie podkreśla charakter ul. Ruczaj, która w tym rejonie pełni funkcję przestrzeni publicznej i wymaga lokalnych akcentów przestrzennych (placów publicznych) integrujących mieszkańców, poza tym wynika z konieczności wyłączenia terenu znajdującego się pod linią 110kV z zabudowy mieszkaniowej.
12.3. **Treść uwagi:** Dodać w § 13 zapisy dot. infrastruktury:”- do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się tymczasowe ujęcia wody; - po wybudowaniu miejskiej sieci wodociągowej ustala się wymóg likwidacji tymczasowych ujęć wody i włączenie (budynków) do sieci; - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków”;
Ustalenia projektu planu: § 13
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Ze względu na położenie terenu w systemie powiązań przyrodniczych Warszawy (SPW) wyklucza się rozwiązania tymczasowe związane z obsługą wodno-kanalizacyjną. Tego typu rozwiązania zawsze niosą ze sobą ryzyko niekontrolowanego poboru wód podziemnych, zagrożeń sanitarnych i niszczenia przyrody. Celem planu jest również wykluczenie niższych standardów obsługi mieszkańców, niewłaściwych dla rezydencjonalnego charakteru dzielnicy Wilanów.
12.5. **Treść uwagi:** Nieuzasadnione jest zaplanowanie drogi 5KD-D na północ od ul. 3KD-D;
Ustalenia projektu planu: teren 5KD-D
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
Sięgacz, stanowiący północny odcinek ulicy 5KD-D zapewnia dostęp publiczny do Jeziorka Powsinkowskiego i związanych z nim terenów rekreacyjnych dzielnicy. Jednocześnie umożliwia dostęp do jeziorka służbom związanym z obsługą techniczną. Z tego względu musi zostać utrzymany.
12.7. **Treść uwagi:** Na terenach 9ZP i 10ZP(U) zmniejszyć współczynnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 80% do 70%;
Ustalenia projektu planu: tereny 9ZP i 10ZP(U)
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części
Uwaga w części uwzględniona – na terenie 10ZP(U) zmniejszyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do minimalnej wartości 70%. Na terenie 9ZP uwaga nieuwzględniona. Brak jest uzasadnienia dla zmniejszania wartości wskaźnika wobec obowiązującego tu zakazu realizacji zabudowy kubaturowej. Natomiast wszelkie dopuszczone w planie urządzenia rekreacyjne oraz parkingi mogą być realizowane z nawierzchnią przepuszczalną.

Uwaga: Numer porządkowy uwagi odpowiada numerowi z wykazu uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ruczaj, opublikowanego w BIP, na stronie internetowej Urzędu m. st. Warszawy.

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXXX/2047/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 3 kwietnia 2014 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ruczaj, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ruczaj inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy:
Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:
1) Strategii Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku. (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku).
a) Program 1.3.3. Tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa wielo- i jednorodzinnego:
Zadanie 1.3.3.1. Budowa systemu ciągłego dostępu do planowania przestrzennego zagospodarowania i gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe
Zadanie 1.3.3.3. Tworzenie warunków dla podniesienia atrakcyjności gruntów przeznaczonych dla celów mieszkaniowych
b) Program 1.5.1. Usprawnienie systemu wodociągowo – kanalizacyjnego, a w tym:
Zadanie 1.5.1.2. Budowa nowych magistrali wodociągowych oraz sieci dystrybucji
Zadanie 1.5.1.6. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej w systemie ogólnospławnym i sanitarnym (także 1.4.1.3.)
Zadanie 1.5.1.7. Modernizacja i rozbudowa infrastruktury służącej odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, w tym budowa podczyszczalni (także 1.4.1.3.)
c) Program 1.5.2. Usprawnienie systemu ciepłowniczego, elektroenergetycznego i gazowniczego, a w tym:
Zadanie 1.5.2.3. Budowa i modernizacja systemu elektroenergetycznego
(także 1.4.2.1.)
Zadanie 1.5.2.4. Budowa i modernizacja systemu gazowniczego (także 1.4.2.1.)
d) Program 1.6.1. Rozwój systemu drogowego m.st. Warszawy, a w tym:
Zadanie 1.6.1.2. Budowa tras mostowych przez Wisłę (także 5.4.2.1.)
Zadanie 1.6.1.4. Budowy i modernizacje pozostałych dróg
e) Program 1.6.2. Rozwój systemu transportu publicznego. Integracja systemu transportu publicznego, a w tym:
Zadanie 1.6.2.2. Modernizacja i rozbudowa systemu komunikacji autobusowej
f) Program 1.6.5. Stworzenie warunków do bezpiecznego korzystania z rowerów, a w tym:
Zadanie 1.6.5.1. Rozwój infrastruktury systemu rowerowego – budowa spójnej sieci dróg rowerowych (także 1.1.4.3.)
g) Program 3.1.1. Poprawa zewnętrznych powiązań drogowych, a w tym:
Zadanie 3.1.1.1. Modernizacja i budowa krajowych dróg ekspresowych S2
Zadanie 3.1.1.2. Budowa Obwodnicy Ekspresowej
2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (uchwała nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r., zmieniona uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7.10.2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r.), w którym udział funkcji mieszkalnych na przedmiotowym terenie jest przeważający. Funkcje usługowe, w tym także celu publicznego, są dopuszczone na warunkach określonych w zapisach studium (bez wyznaczania terenów). Przez obszar objęty miejscowym planem przebiega Trasa Mostu Południowego, otoczona pasem zieleni.
2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m.st. Warszawy
1) Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:
a) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu budowy nowych dróg publicznych (dojazdowych) wyznaczonych w planie i ich włączenia w istniejący układ drogowy,

b) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu remontu i modernizacji istniejących dróg publicznych (lokalnych) wyznaczonych w planie,
c) realizacja i modernizacja oświetlenia dróg publicznych wyznaczonych w planie,
d) realizacja ogólnodostępnych – publicznych miejsc postojowych,
e) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a w tym: wodociągów, przewodów i urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz miejskiej sieci ciepłowniczej,
f) innych urządzeń infrastruktury technicznej miasta, służących m.in. utrzymaniu porządku publicznego, bezpieczeństwa, rozwoju publicznego dostępu do Internetu, sieci teleinformatycznych, itp.
2) Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w szczególności w oparciu o:
a) pełny udział środków budżetowych miasta,
b) częściowy udział środków budżetowych miasta wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z:
- dotacji z budżetu Unii Europejskiej,
- dotacji z samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych,
c) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.
3) Podstawą do finansowania inwestycji należących do zadań własnych Miasta jest przyjęta 13 grudnia 2012r. Wieloletnia Prognoza Finansowa m.st. Warszawy, która w okresie 2013 – 2042 ustala długoterminowy cel finansowania inwestycji i zabezpiecza pozyskanie środków na poszczególne działania inwestycyjne i rozwojowe. Stanowi także rozwinięcie wdrożonych w 2008 roku kroczących 3-letnich planów finansowych Miasta, a także może stanowić podstawę do zaciągania zobowiązań wieloletnich na poszczególne cele.
Na obszarze objętym planem nie znajdują się żadne cele zapisane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy na lata 2013 – 2042.
4) Finansowanie zadań należących do zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w oparciu o określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.
5) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, właściwe w sprawach przygotowania i realizacji tych inwestycji takie jak Zarząd Dróg Miejskich, Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych, Zarząd Transportu Miejskiego, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące wyżej wymienione zadania, w oparciu o Prawo zamówień publicznych.

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska