

**Uchwała Nr.....**  
**Rady Miasta Stołecznego Warszawy**  
**z dnia.....2018 r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla działki ew. nr 2/2 z obrębu 1-05-53**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XVIII/405/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 2/2 z obrębu 1-05-53, Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.<sup>1</sup>) uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

- § 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 2/2 z obrębu 1-05-53 zwany dalej planem, obejmujący obszar położony w dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, którego granice wyznaczają granice ewidencyjne tej działki.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.
3. Załącznikami do uchwały są:
- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
4. W planie określa się:
- 1) przeznaczenie terenu 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;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

---

<sup>1</sup> Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostały wprowadzone 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 07.10.2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m. st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r., uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m. st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r.

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 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 od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.
5. W planie nie określa się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) Miejskim Systemie Informacji (MSI) - należy przez to rozumieć kompleksowy system informacji kierunkowej, oznakowania budynków i dróg, przyjęty dla m.st. Warszawy na podstawie prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz uchwał Rady Miasta;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie budynków na zasadach określonych w planie;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, możliwe do zrealizowania, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku na niej zlokalizowanego;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej jest przeważający tzn. stanowi nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynku na niej zlokalizowanego;
- 5) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych;
- 6) systemie NCS – należy przez to rozumieć opatentowany system opisywania barw, umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów podstawowych: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni, a także stopień zaczernienia oraz chromatyczności koloru, gdzie dwie pierwsze cyfry z zapisu numerycznego barwy świadczą o procentowej domieszce czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w lokalach użytkowych wbudowanych w budynek, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, której lokalizowanie jest dopuszczone na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

**§ 3.1.** Obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenie terenu: MW(U) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
  - 4) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu umieszczone w tabeli:
    - a) symbol cyfrowy terenu,
    - b) symbol literowy terenu,
    - c) minimalna intensywność zabudowy,
    - d) maksymalna intensywność zabudowy,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy (w metrach),
    - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w procentach),
    - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy (w procentach);
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) rząd drzew.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

#### § 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

1. Ustala się, że symbol cyfrowy terenu opisany jest cyfrą arabską określającą numer terenu.
2. Ustala się, że symbol literowy terenu składa się z wielkich liter alfabetu określających symbol przeznaczenia terenu:
  - a) MW(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### § 5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1. MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) dopuszczalne – usługi, z zastrzeżeniem ust. 7.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się realizację usług z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego wyłącznie w pierwszej kondygnacji budynku;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
  - 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 25 %;
  - 5) ustala się intensywności zabudowy:
    - a) minimalną - 0,40,
    - b) maksymalną - 0,70;
  - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 10,5 m;
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m:
    - a) elementów nadwiesz, w szczególności: balkonów, logii, wykuszy oraz elementów termomodernizacji,
    - b) elementów wejść do budynku, w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni;
  - 8) linie zabudowy ustalone w ust. 2 pkt 7 nie odnoszą się do części podziemnych budynku;
  - 9) nakazuje się stosowanie dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych:
    - a) dopuszcza się pokrycie barwą białą, szarą lub w ograniczony sposób chromatyczną, to jest na przykład w odniesieniu do wzornika w systemie NCS z użyciem kolorów o odcieniach posiadających maksymalnie do 10% domieszki czerni i do 10% chromatyczności barwy,
    - b) dopuszcza się stosowanie odcieni o wyższej chromatyczności, to jest spoza wyznaczonych przedziałów, wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji;
  - 2) dopuszcza się umieszczanie elementów miejskiego systemu informacji (MSI), w tym komercyjnych, na całym obszarze planu, o ile nie kolidują z elementami infrastruktury technicznej;
  - 3) zakazuje się instalowania paneli słonecznych na elewacjach budynku.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) wskazuje się cały obszar w granicach planu jako położony w otulinie rezerwatu przyrody "Morysin", dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 2) ustala się objęcie obszaru planu Systemem Przyrodniczym Warszawy, w tym korytarzem wymiany powietrza, dla którego zakazuje się:
    - a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe,
    - b) realizacji przedsięwzięć mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza, których uciążliwość będzie wykraczała poza teren, na którym są realizowane,
    - c) wliczania do minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki;
  - 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które mogą negatywnie wpłynąć na pogorszenie stanu lub obniżenie poziomu wód podziemnych;
  - 4) w zakresie ochrony akustycznej teren 1.MW(U) należy traktować jako teren pod zabudowę „mieszkańowo-usługową” zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) nakazuje się zachowanie rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wskazuje się cały obszar w granicach planu jako fragment Wilanowskiego Parku Kulturowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75°-105°;
  - 2) dopuszcza się uzyskiwanie działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości, o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 6 pkt 1 lit. a) wyłącznie dla terenów pod obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) zakazuje się sytuowania usług zdrowia lub pomocy społecznej związanych ze stałym lub całodobowym pobytem ludzi,
  - 2) zakazuje się sytuowania usług związanych z gospodarką odpadami,

- 3) zakazuje się sytuowania usług z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego powodujących poza miejscem prowadzonej działalności usługowej, przekroczenie standardów jakości środowiska w odniesieniu do przeznaczenia podstawowego, które to standardy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych;
  - 4) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) dopuszcza się obsługę od ul. S. Kostki Potockiego lub poprzez dojazd od ul. S. Kostki Potockiego poza obszarem planu;
  - 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów:
    - a) 1 miejsce na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
    - b) 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> usług, nie mniej jednak niż 1 miejsce na lokal;
  - 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych;
  - 4) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów:
    - a) 1 miejsce na 1 mieszkanie, łącznie stojaki i schowki,
    - b) 6 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> usług, nie mniej jednak niż 2 miejsca na lokal;
  - 5) wskazuje się obsługę komunikacją autobusową, prowadzoną w ul. Przyczółkowej i ul. Z. Vogła poza obszarem planu.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się zachowanie, użytkowanie, bieżącą konserwację, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej w obszarze planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej – DN 80, kanalizacyjnej – DN 200, ciepłowniczej – DN 32, gazowniczej – DN 32, elektroenergetycznej – 0,4 kV.
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych zasilanych z:
      - magistral zlokalizowanych w ul. Przyczółkowej i ul. Z. Vogła poza obszarem planu lub,
      - innych istniejących i projektowanych magistral;
  - 5) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych poprzez istniejące i projektowane kanały sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki za pośrednictwem:
      - kolektorów sanitarnych zlokalizowanych w al. Wilanowskiej, ul. Obornickiej i ul. Z. Vogła poza obszarem planu lub,
      - innych istniejących i projektowanych kolektorów,
    - b) zakazuje się budowy indywidualnych systemów odprowadzania, gromadzenia i oczyszczania ścieków;
  - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
    - a) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodny z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów parkingów o trwałej nawierzchni do sieci kanalizacji deszczowej,
    - c) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń lit. b, zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działki własnej poprzez wprowadzanie do ziemi lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych,

- d) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych niewymagających oczyszczenia (np. z dachów, powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych) w miejscu ich powstawania, poprzez wprowadzenie do ziemi,
  - e) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno - chłonnych w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej poprzez:
    - gazociąg średniego ciśnienia przebiegający w ul. S. Kostki Potockiego poza obszarem planu lub,
    - inne istniejące i projektowane gazociągi,
  - b) dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej urządzeń wytwarzających ciepło oraz urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
    - sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia lub,
    - urządzeń kogeneracyjnych lub,
    - odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
  - b) nakazuje się budowę linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,
  - c) zakazuje się realizacji napowietrznych stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z:
    - sieci ciepłowniczej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z magistrali przebiegającej w ul. Przyczółkowej poza obszarem planu lub innych istniejących i projektowanych magistral lub,
    - indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej lub,
    - urządzeń kogeneracyjnych lub,
    - odnawialnych źródeł energii wykorzystywanych w procesie przetwarzania energii promieniowania słonecznego lub geotermalnej,
  - b) zakazuje się instalacji źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną:
- a) z sieci kablowej istniejącej i projektowanej lub,
  - b) z sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 11) w zakresie usuwania odpadów stałych:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami w ramach terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenu wyłącznie w sposób dotychczasowy;
  - 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z realizacją inwestycji docelowych, których lokalizacja jest możliwa wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MW(U) określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, na 20 %.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

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

§ 7. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wymaga publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

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

**Przewodnicząca**  
**Rady m. st. Warszawy**  
**Ewa Malinowska - Grupińska**