

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie Stawu Zawadowskiego**

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 XXXIX/1192/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Stawu Zawadowskiego i uchwałą Nr LVIII/1782/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/1192/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Stawu Zawadowskiego, Rada m.st. Warszawy, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.³⁾), uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Stawu Zawadowskiego, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica działki ew. nr 3 i działki ew. nr 4 z obrębu 1-06-13 i jej przedłużenie do wschodniej granicy obrębu 1-06-13;
- 2) od wschodu: wschodnia granica obrębu 1-06-13 wzdłuż ulicy Sytej do przedłużenia południowej granicy działki ew. nr 21/5 z obrębu 1-06-13;
- 3) od południa: linia wyznaczona południowymi granicami działek ew. nr 21/5, 21/4, 21/3, 21/6 z obrębu 1-06-13 do zachodniej granicy działki ew. nr 21/6 z tego obrębu;
- 4) od zachodu: linia wyznaczona zachodnią granicą działki ew. nr 21/6 z obrębu 1-06-13 biegnąca zachodnimi granicami działek położonych po wschodniej stronie rzeki Wilanówki, do zachodniej granicy działki ew. nr 3 obrębu 1-06-13.

¹⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318.

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 r., poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405. poz. 1238 i poz. 1446.

³⁾ zmiany wprowadzone uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r.; uzupełnione 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.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy, 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 określa się:

- 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) gruncie rodzimym – należy przez to rozumieć grunt powstały w wyniku procesów geologicznych;
- 4) inwestycji – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę

- obiekty;
- 5) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów publicznych, określonych w przepisach szczególnych;
 - 6) kanale zbiorczym – należy przez to rozumieć kanał technologiczny wraz z budowlami i urządzeniami eksploatacyjnymi, realizowany jako niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej;
 - 8) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, określającą obowiązującą odległość zabudowy od linii rozgraniczającej;
 - 9) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu gruntu rodzimego, przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu kalenicy dachu lub najwyższej położonej krawędzi stropodachu, wyrażoną w metrach oraz w ilości kondygnacji nadziemnych;
 - 10) nieruchomości - należy przez to rozumieć część gruntu stanowiącą odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
 - 11) 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;
 - 12) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 13) odnawialnych i niekonwencjonalnych źródłach ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła oparte na energii odnawialnej (w tym: biogaz, biomasa, kolektory słoneczne itp.);
 - 14) pasie technologicznym napowietrznej linii 110kV - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w odległości 19m od osi linii w każdą stronę, w którym obowiązuje ograniczona swoboda zabudowy i użytkowania terenu;
 - 15) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
 - 16) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 17) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
 - 18) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie własnym inwestycji, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów, nie obejmująca powierzchni użytkowej garaży, 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;
 - 19) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
 - 20) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
 - 21) 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, zmienionym uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009 r. i uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7 października 2010 r;
- 22) szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć szerokość części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę;
 - 23) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, umieszczone nad witryną lub wejściem, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, nie zawierające elementów reklamy;
 - 24) 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;
 - 25) terenach publicznie dostępnych – należy przez to rozumieć tereny, których wyznaczenie wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 26) 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;
 - 27) 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, tj. zawierający do 2 lokali mieszkalnych;
 - 28) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 29) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 30) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, i prowadzoną w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², z wykluczeniem usług uciążliwych;
 - 31) usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowanych: 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 oraz emisją hałasu;
 - 32) 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;
 - 33) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynków na

- powierzchnię terenu własnego inwestycji, do powierzchni tego terenu;
- 34) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na terenie własnym inwestycji wyrażoną w procentach; jeżeli inwestor nie realizuje lub nie zamierza realizować inwestycji, to wskaźnik jest liczony dla działki.

§ 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, zawierające:
 - a) oznaczenie jednostki terenowej,
 - b) symbol literowy przeznaczenia terenu,
 - c) orientacyjną powierzchnię terenu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy,
 - g) maksymalną ilość kondygnacji;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) linie zabudowy obowiązujące;
- 6) ustalenia planu dotyczące kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zbiorniki wodne do zachowania,
 - b) cenne skupiska zieleni do zachowania;
- 7) ustalenia planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) budynki do ochrony;
- 8) ustalenia planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zasięg pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 9) ustalenia planu dotyczące systemów komunikacji:
 - a) powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki;
- 10) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania.

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) U(MN) – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) UO/US – tereny usług oświaty, sportu i rekreacji;
- 4) ZP/WS – tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej i wód powierzchniowych;
- 5) ZZ-ZR – tereny zieleni naturalnej nadrzecznej;
- 6) KD – tereny ulic publicznych, w tym:

- a) KD-Z – zbiorczych,
- b) KD-D – dojazdowych;

2. Ustala się, że tereny: UO/US, ZP/WS, KD-Z, KD-D są przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 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) ograniczeniu realizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) określeniu następujących zasad realizacji ogrodzeń:
 - a) od strony dróg – sytuowanie ogrodzeń 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) nakaz stosowania wyłącznie ogrodzeń ażurowych w minimum 60% na całej ich wysokości, umożliwiających migrację drobnej fauny,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń:
 - dla ogrodzeń urządzeń sportowych: 5 m,
 - dla pozostałych ogrodzeń: 1,8 m nad poziom terenu, z cokołem do 40 cm wysokości,
 - d) stosowanie słupków i cokołów murowanych lub tynkowanych w kolorystyce elewacji budynków, natomiast przęseł ogrodzeniowych - drewnianych lub metalowych,
 - e) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych oraz przęseł betonowych,
 - f) zakaz przegradzania terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej i wód powierzchniowych ZP/WS, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw, placów gier i boisk sportowych,
 - g) zakaz przegradzania terenów zieleni naturalnej nadrzecznej ZZ-ZR,
 - h) zakaz przegradzania terenów ulic publicznych oraz ciągów pieszo-rowerowych;
- 6) zakazie rozmieszczania reklam i nośników reklamowych na całym obszarze planu, za wyjątkiem reklam na przystankach komunikacji miejskiej, pod następującymi warunkami:
 - a) dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej nośników reklamy o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej formatu małego do 3 m², przy czym łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - b) nie dopuszcza się umieszczania nośników reklam na dachu wiaty;
- 7) dopuszczeniu rozmieszczania szyldów jedynie na elewacjach budynków o funkcji usługowej na terenie 2U(MN), w miejscach które w projekcie budowlanym zostały przeznaczone do tego celu, w pasie kondygnacji przeznaczonym na usługi, przy czym powierzchnia pojedynczego szyldu nie może być większa niż 1,5m², a jego forma, kolorystyka, miejsce umieszczenia i proporcje muszą harmonizować z elewacją budynku;
- 8) 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) ustala się ochronę cennych skupisk zieleni do zachowania, oznaczonych na rysunku planu, poprzez:
 - a) zakaz usuwania drzew, za wyjątkiem drzew kolidujących z istniejącą lub projektowaną infrastrukturą w przypadku, gdy brak jest możliwości jej realizacji w sposób bezkolizyjny,
 - b) dopuszczenie zabiegów pielęgnacyjnych, w tym wymianę drzew zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - c) uzupełnienie zieleni wysokiej nowymi nasadzeniami, z zastosowaniem gatunków odpowiednich do miejsca;
- 2) nakazuje się ochronę Stawu Zawadowskiego - zbiornika wodnego do zachowania, wskazanego na rysunku planu, polegającą na:
 - a) zakazie zasypywania,
 - b) ochronie obrzeży stawu i zachowaniu naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, z dopuszczeniem przekształceń linii brzegowej w celu zagospodarowania otoczenia stawu w postaci: ciągu pieszego, umocnienia skarpy faszyną oraz budowy kładek i pomostów nadwodnych,
 - c) wykluczeniu realizacji budynków w odległości mniejszej niż 10 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu,
 - d) ochronie wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem;
- 3) wyznacza się tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej i wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/WS oraz tereny zieleni naturalnej nadrzecznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ-ZR, jako element układu powiązań przyrodniczych w ramach Systemu Przyrodniczego Warszawy;
- 4) ustala się minimalną wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) 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;
- 6) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczone na rysunku planu symbolem KP-OCHK, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne;
- 7) wskazuje się granicę otuliny rezerwatu „Morysin”, oznaczoną na rysunku planu symbolem KP-RO, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;
- 8) ustala się zakaz podwyższania i nadsypywania terenu, prowadzącego do zmian poziomu terenu określonego na mapach sytuacyjno-wysokościowych przed przystąpieniem do inwestycji;
- 9) w korytarzu wymiany powietrza, stanowiącym element SPW i obejmującym cały obszar planu, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy ograniczającej swobodny przepływ powietrza;
- 10) w zakresie ochrony powietrza ustala się:
 - 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;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
 - a) obowiązek traktowania terenów zabudowy jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska,

- b) obowiązek traktowania terenu usług oświaty, sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem UO/US jako: „tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska,
 - c) obowiązek traktowania terenu zieleni urządzonej ogólnodostępnej i wód powierzchniowych, oznaczonego symbolem ZP/WS, jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 12) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV ustala się:
- a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w przypadku wystąpienia przekroczeń dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o wysokości przekraczających 6 m,
 - c) zakaz sadzenia drzew w odległości 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
- 13) w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznej linii 110kV ustalenia pkt 12 tracą moc.
2. Cały obszar planu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się ochronę domu przy ul. Sytej 127 poprzez:
 - a) zakaz zmian bryły obiektu, jego rozbudowy i nadbudowy,
 - b) dopuszczenie remontów elewacji z obowiązkiem zachowania jej materiału i detali,
 - c) stosowanie jednolitej kolorystycznie stolarki okiennej drewnianej z zachowaniem oryginalnych podziałów,
 - d) stosowanie jako pokrycia dachowego blachy w kolorze odcieni grafitu,
 - e) dopuszczenie przebudowy wewnątrz,
 - f) dopuszczenie wyburzenia budynku w przypadku stwierdzenia stanu zagrożenia życia, po przedstawieniu odpowiednich ekspertyz, nakaz wykonania karty ewidencyjnej obiektu zabytkowego przed rozbiórką obiektu;
- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ochrony otoczenia i ekspozycji zabytku KZ-E, obejmującą cały obszar planu, w której obowiązuje ochrona perspektywy widokowych na zabytkowe zespoły pałacowo-parkowe Wilanów i Morysin;
- 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K, w celu ochrony cennych wartości przyrodniczych i kulturowych wielkoprzestrzennego założenia Wilanowskiego, obejmującą cały obszar planu, w której obowiązuje:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i wykluczenie lokalizowania obiektów i urządzeń wysokich,
 - b) ochrona wartościowych elementów przyrodniczych i krajobrazowych – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 4) na obszarze planu nie wyznacza się punktów i osi widokowych, ponieważ są zlokalizowane poza obszarem planu.

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 publicznych KD oraz tereny zieleni: ZP/WS i ZZ-ZR.

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 z § 5 pkt 5,
 - c) niezbędnych dla obsługi podstawowej funkcji terenu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) w zasięgu wskazanej na rysunku planu powierzchni wymagającej specjalnego opracowania posadzki ustala się:
 - a) przeznaczenie jej dla ruchu pieszego,
 - b) nakaz specjalnego opracowania posadzki i starannej aranżacji zieleni,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych obsługiwanych poprzez odrębny dojazd manewrowy w liniach rozgraniczających ulicy 1KD-Z;
 - 3) 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;
 - 4) zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów zaplecza budowy,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) wiat przystankowych na terenach dróg publicznych,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych o charakterze dekoracyjnym lub użytkowym na terenie ZP/WS – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
 - 5) zakazuje się realizacji reklam i nośników reklamowych, za wyjątkiem reklam na przystankach komunikacji miejskiej – zgodnie z § 5 pkt 6.
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 szorstkiej nawierzchni 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: latarni, ławek, tablic informacyjnych oraz 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, w tym: wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) określenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 3) określenie powierzchni działki budowlanej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) określenie szerokości frontu działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) określenie następujących zasad kształtowania dachów:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej istniejącej, w przypadku jej rozbudowy, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w budynkach, w których zastosowane były dachy płaskie lub dachów spadzistych w budynkach, w których zastosowane były dachy spadziste, z zastrzeżeniem by kąt nachylenia dachu odpowiadał kątowi nachylenia dachu istniejącego,
 - c) ograniczenie kolorystyki dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości oraz koloru czarnego,
 - d) dopuszczenie stosowania słonecznych paneli energetycznych;
 - 8) 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.
3. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej oraz minimalną szerokość frontu działki budowlanej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
4. Na terenach MN, dopuszcza się zagospodarowanie działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, o powierzchniach i szerokościach frontów mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ich prawa do zabudowy, pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.
5. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy na terenach MN, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami dla tych terenów.
6. Dopuszcza się podpiwniczenia budynków do głębokości 1,5 m poniżej poziomu terenu gruntu rodzimego.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości;
- 2) 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) dopuszcza się realizację ulicy wewnętrznej mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, pod warunkiem, że nie przekracza ona długości 200 m oraz zapewnione zostaną warunki do zawracania, zgodne z przepisami dotyczącymi warunków ochrony przeciwpożarowej,
 - e) włączenie nowej ulicy wewnętrznej do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej albo w odległości nie mniejszej niż 35 m od takiego włączenia;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do wyznaczonych dróg: 90° z tolerancją $\pm 15^\circ$, przy czym dopuszcza się dostosowanie przebiegu granic działek do kierunków istniejących granic działek, w sytuacjach, gdy wyznaczone drogi nie zachowują kąta prostego w stosunku do istniejących granic działek;
 - 4) dla nowo tworzonych działek ustala się minimalną powierzchnię oraz minimalną szerokość frontu działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni lub szerokości frontu mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej.

§ 11. 1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:

- 1) linii rozgraniczających dla terenów komunikacyjnych, tj. ulic wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) klasyfikacji technicznej ulic w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) zasad funkcjonowania układu obsługującego.

2. Dla zapewnienia realizacji zasad wymienionych w ust. 1 ustala się warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami KD-Z i KD-D zgodnie z § 24 ÷ 27.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 2 miejsca parkingowe/1 lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów i lokali handlowych i usługowych – minimum 30 miejsc parkingowych/1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla lokali gastronomicznych - minimum 25 miejsc parkingowych/100 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla usług sportu – minimum 30 miejsc parkingowych/1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla szkół, przedszkoli i żłobków – minimum 4 miejsca parkingowe/100 dzieci.

4. Nie dopuszcza się parkowania w pasie ulicy zbiorczej 1KD-Z, za wyjątkiem miejsc postojowych obsługiwanych poprzez odrębny dojazd manewrowy w liniach rozgraniczających ulicy 1KD-Z.

5. W zakresie komunikacji miejskiej:

- 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez miejską komunikację autobusową;
- 2) dopuszcza się prowadzenie linii autobusowych w liniach rozgraniczających ulicy 1KD-Z - ul. Sytej.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem:

- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu:
 - a) dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, użytkowanie oraz przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi

- urządzeniami infrastruktury technicznej, należy zmienić ich lokalizację przy zachowaniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych,
- c) ustala się zasadę lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza tymi terenami, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania mogących wystąpić kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - e) dopuszcza się prowadzenie przewodów kanalizacyjnych pod jezdnią wyłącznie w przypadku, kiedy ich funkcją będzie odwodnienie jezdni,
 - f) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) ustala się rezerwę terenu dla realizacji rozdzielczej sieci wodociągowej i przyłączy w liniach rozgraniczających wszystkich ulic publicznych KD i w drogach wewnętrznych,
 - c) ustala się zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody na działce za wyjątkiem:
 - indywidualnych ujęć wody dla potrzeb podlewania zieleni znajdującej się na działce,
 - wykonania ujęcia wód podziemnych na terenie 3ZP/WS, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnego punktu czerpalnego,
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - b) odprowadzenie ścieków ustala się w systemie grawitacyjno-pompowym do Oczyszczalni Ścieków Południe,
 - c) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających ulic publicznych KD oraz dróg wewnętrznych,
 - d) zakazuje się realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków, w tym wszelkich zbiorników na nieczystości płynne;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów ulic i parkingów do miejskiej kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji – do rowów przydrożnych lub zbiorników rozsączająco-retencyjnych,
 - b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych z terenów ulic przed odprowadzeniem do odbiorników wód opadowych i roztopowych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie kanałów kanalizacji deszczowej pod jezdnią,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów do ziemi lub na powierzchnię gruntu, na terenie własnym inwestycji,
 - e) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed wpływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich,
 - f) dopuszcza się na terenach ZP/WS, ZZ-ZR realizację rowów otwartych i zbiorników retencyjno-infiltracyjnych jako odbiorników wód opadowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej,
 - b) ustala się, że gaz ziemny będzie dostarczany do celów przygotowania posiłków, ogrzewania pomieszczeń oraz ciepłej wody, a także wytwarzania energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych,

- c) ustala się rezerwy terenu o szerokości 1,5 m dla realizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych,
 - d) ustala się, że ogrodzenia posesji mogą być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu,
 - e) do czasu realizacji miejskiej sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie budynków mieszkalnych z indywidualnych zbiorników na gaz propan-butan, pod warunkiem ich wkomponowania w charakter zabudowy lub umieszczenia pod ziemią;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu nie przewiduje się budowy miejskiego systemu ciepłowniczego,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci elektroenergetycznej lub gazowej,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie ciepła wytwarzanego z lokalnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o następujące czynniki grzewcze: gaz ziemny i płynny, energię elektryczną, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii lub wytwarzanego w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - d) obowiązuje zakaz realizacji źródeł ciepła opalanych produktami ropopochodnymi i paliwami stałymi, tj. węglem, koksem itp., za wyjątkiem oleju opałowego niskosiarkowego oraz drewna służącego do opalania w kominkach, stanowiącego wsparcie dla innych systemów ogrzewania, szczególnie pomp ciepłych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych, a do czasu ich realizacji dopuszcza się użytkowanie istniejących linii napowietrznych,
 - c) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających ulic,
 - d) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii 110kV dopuszcza się jej remont przy zachowaniu dotychczasowej trasy i szerokości pasa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania wynikającego z istnienia tej linii,
 - e) ustala się docelowe skablowanie istniejącej napowietrznej linii 110kV,
 - f) jako źródło zasilania planowanych stacji transformatorowych wskazuje się stację energetyczną 110/15 kV RPZ – Wilanów,
 - g) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,
 - h) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii, nie posiadających widocznych z poziomu terenu elementów ruchomych lub w urządzeniach kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:
- a) dopuszcza się realizację jedynie kablowych linii telekomunikacyjnych,
 - b) na terenach MN dopuszcza się jedynie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
 - c) nakazuje się wkomponowanie masztów i urządzeń telekomunikacyjnych, przy pomocy odpowiednich środków architektonicznych, użytych materiałów i kolorystyki, w obiekty, których realizacja jest zgodna z ustaleniami dla danego terenu;
2. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia i miejsca służące do zbierania odpadów komunalnych, w tym zbieranych selektywnie;
 - 2) dopuszcza się organizowanie miejsc zbierania odpadów komunalnych z koniecznością

- ich selektywnej zbiórki dla zespołu kilku sąsiadujących ze sobą budynków mieszkalnych, administrowanych przez jednego zarządcę nieruchomości;
- 3) ustala się wywożenie odpadów komunalnych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym, zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi w m.st. Warszawie, realizowanym na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. 1. 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.

2. Wysokość stawki procentowej, określona została odpowiednio dla każdego terenu, w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

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

- 1) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, tj. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 6) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: minimum 1200 m²,
 - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: minimum 800 m²;
- 7) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: minimum 25 m,
 - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: minimum 20 m;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
- 9) kształtowanie dachów wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 7;
- 10) kolorystyka i materiały elewacji wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 8;
- 11) realizacja ogrodzeń wg ustaleń w § 5 pkt 5;
- 12) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.

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

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz zabudowy gospodarczej i tymczasowej, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie działek o parametrach zabudowy innych niż ustalone w ust. 2 - wg ustaleń § 9 ust. 4;
- 4) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 6;
- 5) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
- 6) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
- 7) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 12;

- 8) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
- 9) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 12.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazd na teren z ulicy 2KD-D;
 - 2) wskaźnik parkingowe zgodnie z zasadami zawartymi w § 11 ust. 3.
6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10.
7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.
8. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 25%.

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

- 1) podstawowe: usługi;
- 2) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się jedynie usługi w zakresie handlu detalicznego i gastronomii;
- 2) forma zabudowy mieszkaniowej: lokale mieszkalne wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 7) powierzchnia działki budowlanej: minimum 1100 m²;
- 8) szerokość frontu działki: minimum 30 m;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
- 10) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 7;
- 11) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 8;
- 12) realizacja ogrodzeń wg ustaleń § 5 pkt 5;
- 13) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych;
- 14) rozmieszczenie szyldów - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 7.

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

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów;
- 2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz zabudowy gospodarczej i tymczasowej, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 3) ochrona cennych skupisk zieleni wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 1;
- 4) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 6;
- 5) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
- 6) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
- 7) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują ustalenia wg § 6 ust 1 pkt 12;
- 8) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują

ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;

- 9) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 12.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazd na teren z ulicy 1KD-Z;
- 2) wskaźniki parkingowe zgodnie z zasadami zawartymi w § 11 ust. 3.

6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10.

7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 25%.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 3ZP/WS, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona ogólnodostępna i wody powierzchniowe.

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków, za wyjątkiem budynku ujęcia wód podziemnych, służącego wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnego punktu czerpalnego:
 - a) maksymalna wysokość budynku: 5 m,
 - b) maksymalna powierzchnia budynku: 25 m²;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) dopuszcza się realizację placów zabaw, placów gier i boisk sportowych;
- 4) dopuszcza się urządzenia typu: murki oporowe, schodki terenowe, kładki i pomosty nadwodne, a także obiekty małej architektury takie jak: ławki, siedziska, stojaki rowerowe, tablice informacyjne związane z występującą przyrodą;
- 5) dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych o charakterze dekoracyjnym lub użytkowym typu: altany ogrodowe, deszczochrony, toalety;
- 6) powierzchnia działki - nie ustala się;
- 7) szerokość frontu działki - nie ustala się;
- 8) realizacja ogrodzeń wg ustaleń w § 5 pkt 5;
- 9) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) zakaz realizacji parkingów;
- 3) ochrona cennych skupisk zieleni wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 1;
- 4) ochrona zbiornika wodnego do zachowania wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 2;
- 5) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 6;
- 6) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
- 7) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
- 8) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 12;
- 9) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
- 10) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3;

11) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych wg § 8.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 12.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji: zjazd na teren z ulicy 2KD-D.

6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10.

7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 1%.

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 4ZZ-ZR, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna nadrzeczna.

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

1) zakaz lokalizowania budynków;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

3) dopuszcza się urządzenia typu: murki oporowe, schodki terenowe, kładki i pomosty nadwodne, a także obiekty małej architektury takie jak: ławki, siedziska, stojaki rowerowe, tablice informacyjne związane z występującą przyrodą;

4) powierzchnia działki - nie ustala się;

5) szerokość frontu działki - nie ustala się;

6) realizacja ogrodzeń wg ustaleń w § 5 pkt 5;

7) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.

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

1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych;

2) zakaz realizacji parkingów;

3) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 6;

4) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;

5) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;

6) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;

7) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3;

8) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych wg § 8.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 12.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji: zjazd na teren z ulicy 4KD-D.

6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10.

7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 1%.

§ 18. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 5MN, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

1) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;

- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, tj. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 6) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: minimum 1200 m²,
 - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: minimum 800 m²;
- 7) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: minimum 25 m,
 - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej: minimum 20 m;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
- 9) kształtowanie dachów wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 7;
- 10) kolorystyka i materiały elewacji wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 8;
- 11) realizacja ogrodzeń wg ustaleń w § 5 pkt 5;
- 12) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.

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

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz zabudowy gospodarczej i tymczasowej, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie działek o parametrach zabudowy innych niż ustalone w ust. 2 - wg ustaleń § 9 ust. 4;
- 4) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
- 5) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
- 6) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 12;
- 7) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
- 8) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 12.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazd na teren z ulicy 1KD-Z;
 - 2) wskaźniki parkingowe zgodnie z zasadami zawartymi w § 11 ust. 3.
6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10.
7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.
8. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 25%.

§ 19. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 6MN, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne: zabudowa usługowa w pasie terenu 80 m od zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Sytej 1KD-Z.

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

- 1) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) formy zabudowy usługowej: wolnostojące obiekty usługowe w zakresie handlu

- detalicznego, gastronomii, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu i rekreacji;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 60%,
 - b) dla usług: 30%;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 0,2,
 - b) dla usług: maksymalnie 0,4;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 0,4,
 - b) dla usług: maksymalnie 0,8;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, tj. do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
 - 7) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usług: minimum 1200 m²,
 - b) dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: minimum 800 m²;
 - 8) szerokość frontu działki:
 - a) dla usług: minimum 16 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: minimum 25 m,
 - c) dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: minimum 20 m;
 - 9) obowiązujące linie zabudowy - wg rysunku planu;
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
 - 11) kształtowanie dachów wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 7;
 - 12) kolorystyka i materiały elewacji wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 8;
 - 13) realizacja ogrodzeń wg ustaleń w § 5 pkt 5;
 - 14) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.

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

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz zabudowy gospodarczej i tymczasowej, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie działek o parametrach zabudowy innych niż ustalone w ust. 2 - wg ustaleń § 9 ust. 4;
- 4) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
- 5) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
- 6) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują ustalenia wg § 6 ust 1 pkt 12;
- 7) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
- 8) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 12.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazd na teren z ulic: 1KD-Z i 3KD-D;
- 2) wskaźniki parkingowe zgodnie z zasadami zawartymi w § 11 ust. 3.

6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10.

7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 25%.

§ 20. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 7MN, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, tj. do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 6) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimum 1200 m²,
 - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej - minimum 800 m²;
- 7) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimum 25 m,
 - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej - minimum 20 m;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
- 9) kształtowanie dachów wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 7;
- 10) kolorystyka i materiały elewacji wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 8;
- 11) realizacja ogrodzeń wg ustaleń w § 5 pkt 5;
- 12) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.

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

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz zabudowy gospodarczej i tymczasowej, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie działek o parametrach zabudowy innych niż ustalone w ust. 2 - wg ustaleń § 9 ust. 4;
- 4) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
- 5) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
- 6) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 12;
- 7) w odniesieniu do budynku do ochrony – domu przy ul. Sytej 127 obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 1;
- 8) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
- 9) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 12.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazd na teren z ulic: 3KD-D i 4KD-D;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy 1KD-Z działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) wskaźniki parkingowe zgodnie z zasadami zawartymi w § 11 ust. 3.

6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10.

7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.
8. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 25%.

§ 21. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 8MN, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, tj. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 6) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimum 1200 m²,
 - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej - minimum 800 m²;
- 7) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimum 25 m,
 - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej - minimum 20 m;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
- 9) kształtowanie dachów wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 7;
- 10) kolorystyka i materiały elewacji wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 8;
- 11) realizacja ogrodzeń wg ustaleń w § 5 pkt 5;
- 12) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.

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

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz zabudowy gospodarczej i tymczasowej, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie działek o parametrach zabudowy innych niż ustalone w ust. 2 - wg ustaleń § 9 ust. 4;
- 4) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
- 5) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
- 7) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg ust. 1 pkt 3.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 12.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazd na teren z ulicy 4KD-D;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy 1KD-Z działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) wskaźniki parkingowe zgodnie z zasadami zawartymi w § 11 ust. 3.

6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10.

7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 25%.

§ 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 9UO/US, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, sportu i rekreacji.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, 2 kondygnacje;
- 5) powierzchnia działki budowlanej: minimum 3000 m²;
- 6) szerokość frontu działki – nie ustala się;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 8) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1 pkt 7;
- 9) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 8;
- 10) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 11) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.

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

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów;
- 2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz zabudowy gospodarczej i tymczasowej, za wyjątkiem obiektów zaplecza sanitarnego i szatniowego dla urządzeń sportowych oraz obiektów zaplecza budowy;
- 3) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
- 4) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 12.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazd na teren z ulicy 1KD-Z;
- 2) wskaźniki parkingowe zgodnie z zasadami zawartymi w § 11 ust. 3.

6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10.

7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 1%.

§ 23. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 10MN, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,2;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, tj. 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 6) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimum 800 m²,

- b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej - minimum 600 m²;
- 7) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - minimum 20 m,
 - b) dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej - minimum 18 m;
- 8) obowiązujące linie zabudowy - wg rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
- 10) kształtowanie dachów wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 7;
- 11) kolorystyka i materiały elewacji wg ustaleń w § 9 ust. 1 pkt 8;
- 12) realizacja ogrodzeń wg ustaleń w § 5 pkt 5;
- 13) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.

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

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz zabudowy gospodarczej i tymczasowej, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie działek o parametrach zabudowy innych niż ustalone w ust. 2 - wg ustaleń § 9 ust. 4;
- 4) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
- 5) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
- 7) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 12.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazd na teren z ulicy 1KD-Z;
 - 2) wskaźniki parkingowe zgodnie z zasadami zawartymi w § 11 ust. 3.
6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10.
7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.
8. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 25%.

§ 24. 1. Wyznacza się teren ulicy publicznej klasy zbiorczej, ul. Sytej, oznaczony symbolem 1KD-Z.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w granicach planu zmienna na całej długości – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) liczba jezdni: 1;
- 3) chodniki;
- 4) skrzyżowania z ulicami: 3KD-D i 4KD-D;
- 5) komunikacja zbiorowa: autobus;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 7) sytuowanie miejsc postojowych – zgodnie z § 11 ust. 4;
- 8) powierzchnia przeznaczona wyłącznie dla ruchu pieszego, wymagająca specjalnego opracowania posadzki - wg rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 2;
- 9) rozmieszczenie reklam wg ustaleń w § 5 pkt 6.

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

- 1) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia

- wg § 6 ust. 1 pkt 6;
- 2) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
 - 3) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
 - 4) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują ustalenia wg § 6 ust 1 pkt 12;
 - 5) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
 - 6) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3;
 - 7) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych wg § 8;
 - 8) ustala się konieczność rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic dla infrastruktury podziemnej.
4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 1%.

§ 25. 1. Wyznacza się teren ulicy publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 2KD-D.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 8,0 ÷ 12,0 m - wg rysunku planu;
- 2) liczba jezdni: 1;
- 3) chodniki obustronne;
- 4) skrzyżowanie z ulicą Trójpolewą - poza granicami planu;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 6) rozmieszczenie reklam wg ustaleń w § 5 pkt 6.

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

- 1) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 6;
 - 2) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
 - 3) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
 - 4) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują ustalenia wg § 6 ust 1 pkt 12;
 - 5) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
 - 6) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3;
 - 7) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych wg § 8;
 - 8) ustala się konieczność rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic dla infrastruktury podziemnej.
4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 1%.

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

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 10,0 ÷ 12 m i 3,0 m - wg rysunku planu;
- 2) na odcinku ulicy o szerokości 10,0 ÷ 12 m:
 - a) liczba jezdni: 1,
 - b) chodnik, co najmniej jednostronny,

- c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 3) na odcinku ulicy o szerokości 3,0 m: ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) skrzyżowanie z ulicą 1KD-Z;
- 5) rozmieszczenie reklam wg ustaleń w § 5 pkt 6.

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

- 1) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
 - 2) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
 - 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują ustalenia wg § 6 ust 1 pkt 12;
 - 4) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
 - 5) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3;
 - 6) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych wg § 8;
 - 7) ustala się konieczność rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic dla infrastruktury podziemnej.
4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 1%.

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

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 10,0 ÷ 12,0 m - wg rysunku planu;
- 2) liczba jezdni: 1;
- 3) chodnik, co najmniej jednostronny;
- 4) skrzyżowanie z ulicą 1KD-Z;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 6) rozmieszczenie reklam wg ustaleń w § 5 pkt 6.

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

- 1) w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Morysin” KP-RO obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 7;
 - 2) w korytarzu wymiany powietrza obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 1 pkt 9;
 - 3) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytków KZ-E obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 2;
 - 4) w strefie ochrony konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1 pkt 3;
 - 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych wg § 8;
 - 6) ustala się konieczność rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic dla infrastruktury podziemnej.
4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 13: 1%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 29. Na terenach określonych w § 1 tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej, uchwalonego

uchwałą Nr 749 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 27 czerwca 2002 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 259 poz. 6635, 6636, 6662 z dnia 4 października 2002 r.

§ 30. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia r.

Lista uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Stawu Zawadowskiego nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy wraz z ich rozstrzygnięciem przez Radę m.st. Warszawy

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

I wyłożenie planu

1. Uwaga z dnia 03.12.2011 r. złożona przez RWE Stoen Operator Sp. z o.o.:

1.4.c **Treść uwagi:** zmienić zapisy dot. przebudowy linii 110kV, wprowadzić zapis w § 12 ust. 1 pkt 7e) „ustala się docelowe skablowanie istniejącej linii napowietrznej 110kV po trasie wskazanej na rysunku planu”;

Ustalenia projektu planu: § 12 ust. 1 pkt 7e)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Nieuwzględniona w zakresie wyznaczenia na rysunku planu trasy przebiegu linii 110 kV do skablowania. W obszarze planu znajduje się tylko fragment linii i niemożliwe jest wskazanie jej przebiegu bez szerszego kontekstu (otoczenia). Uwzględniona w zakresie wprowadzenia w planie zapisu: „ustala się docelowe skablowanie istniejącej linii napowietrznej 110kV” (§ 12 ust.1 pkt 7e).

1.6. **Treść uwagi:** § 12 pkt 7e) ustalił nakaz skablowania istniejącej linii 110 kV; linie energetyczne o napięciu 110kV są zaliczane do inwestycji celu publicznego. Mppz nakazuje skablowanie linii napowietrznej 110 kV, dlatego powinien jednoznacznie wskazać trasę dla linii kablowej mającą zastąpić przedmiotową linię napowietrzną. Wymóg rozmieszczenia inwestycji celu publicznego – co jest jednoznaczne ze wskazaniem miejsca w którym mają być umieszczone – określony jest w art. 4 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Ustalenia projektu planu: § 12 pkt 7 – ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

W obszarze planu znajduje się tylko fragment linii. Prawdopodobnie chodzi o art. 15 ust. 3 pkt 4a, 4b znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszący się do art. 4 ust. 1 ustawy. Z kolei art. 15 ust. 3 pkt 4a, 4b nie dotyczy przedmiotowego projektu planu zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu (...) (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871).

2. Uwaga z dnia 03.11.2011 r. złożona przez Urząd m.st. Warszawy, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, Wydział Estetyki Przestrzeni Publicznej:

2.1. **Treść uwagi:** w projekcie planu brak ustaleń dot. kiosków. Lokalizowanie kiosków dopuścić jedynie w rejonach przystanków komunikacji miejskiej, w maks. odległości 50 m

licząc od znaku D15, przy czym należy wskazać w planie konkretne miejsca, gdzie kioski są niezbędne. Wprowadzić do planu następującą definicję: mały obiekt handlowy (w tym kiosk) – obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maks. jedna kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 35 m²;

Ustalenia projektu planu: cały obszar planu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Brak wskazania lokalizacji kiosków jest działaniem celowym z uwagi na niewielki obszar planu. Lokalizacja kiosków w liniach rozgraniczających ul. Sytej nie jest wskazana. Droga jest zbyt wąska.

2.3. **Treść uwagi:** Zapisy uzupełnić o zasady umieszczania reklam na małych obiektach handlowych w następującym brzmieniu: „a) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy formatu małego o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu, b) nie dopuszcza się stosowania nośników reklamy wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm, c) nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamy na dachu obiektu, d) maks. wysokość szyldu umieszczanego na attyce nie może przekraczać wysokości attyki”;

Ustalenia projektu planu: § 5 pkt 6 i 7

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Plan nie dopuszcza proponowanych obiektów i proponowanych form reklamy.

2.4. **Treść uwagi:** Zrezygnować z ustalenia maks. powierzchni szyldu na rzecz określenia jego dopuszczalnej wysokości na 0,6m oraz wykreślić słowo „kolorystyka” z ust. 7. Jedynie tereny ZP/WS i ZZ/ZR powinny być objęte całkowitym zakazem umieszczania szyldów;

Ustalenia projektu planu: § 5 pkt 7

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Na niewielkim i znacznie zainwestowanym terenie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Proponowane ustalenia podtrzymują ustalenia obowiązującego planu.

2.5. **Treść uwagi:** Definicje z zakresu problematyki reklamowej zastosować wg wzoru załącznika (zwłaszcza definicji nośnika reklamy, reklamy i szyldu);

Ustalenia projektu planu: § 2

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Proponowane ustalenia podtrzymują ustalenia obowiązującego planu.

2.6. **Treść uwagi:** Odnośnie zasad kolorystyki budynków (§ 9 ust. 1 pkt 8a) proponujemy wprowadzenie zapisu dot. kolorystyki elewacji w następującym brzmieniu: „Na powierzchniach tynkowych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 20% powierzchni danej elewacji. Obowiązek określenia kolorów w oparciu o ww. system nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych – itp. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia”. Zapis można uzupełnić o określenie dopuszczalnych przedziałów kolorystycznych w oparciu o krąg kolorów systemu NCS;

Ustalenia projektu planu: § 9 ust. 1 pkt 8 a

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na istniejące zagospodarowanie na znacznej części planu, wprowadzanie szczegółowych ograniczeń kolorystycznych jest nieuzasadnione. Obecne zapisy projektu wystarczająco precyzują zakres kolorystyki budynków.

2.7. **Treść uwagi:** Należy wprowadzić definicję słownikową systemu NCS uzupełnioną o wyjaśnienie, że dwie pierwsze cyfry z zapisu numerycznego barwy świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o stopniu chromatyczności;

Ustalenia projektu planu: § 2

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na istniejące zagospodarowanie na znacznej części planu, wprowadzanie szczegółowych ograniczeń kolorystycznych jest nieuzasadnione. Obecne zapisy projektu wystarczająco precyzują zakres kolorystyki budynków.

3. Uwaga z dnia 18.11.2011 r. złożona przez Nieruchomości Inwestycyjne Lewant Sp. z o.o.

3.2. Treść uwagi: Pozostawić zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 mieszkań na terenach, gdzie dopuszcza ją poprzedni plan (na terenach MU-2). Zmiana na funkcję mieszkaniową jednorodziną grozi gminie odszkodowaniem z art. 36;

Ustalenia projektu planu: cały obszar planu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej. Projekt planu dopuszcza bowiem zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie zabudowy bliźniaczej dwulokalowej na działkach 600 m², co daje 300 m² na 1 lokal, podczas gdy obowiązujący plan ustala 450 m². Dalsze dogęszczanie zabudowy nie jest wskazane.

3.3. Treść uwagi: Linie zabudowy zostały wyznaczone po istniejących budynkach (na obszarze 11MN)

Ustalenia projektu planu: teren 11MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Uwaga nieuwzględniona w części, ponieważ § 9 ust. 3 projektu planu dopuszcza modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy w takiej sytuacji. Uwzględniona w części poprzez korektę linii zabudowy przecinającej istniejący budynek (11MN).

3.4. Treść uwagi: Funkcja terenu 1ZP/US jest niezgodna ze studium. Studium określa tu funkcję MN, dla której określa funkcje towarzyszące: usługi, zabudowa wielorodzinną, funkcje publiczne oraz techniczne. Funkcja ZP/US nie jest funkcją publiczną ani komercyjno-usługowa, bo zgodnie z planem jest to teren ogólnodostępny z wiodącą funkcją zieleni. Sugeruje zmianę funkcji na US w zieleni 30-40% z dopuszczeniem zabudowy kubaturowej. Należy też zapewnić parking dla terenu US;

Ustalenia projektu planu: teren 1ZP/US

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

W wyniku uwzględnienia uwagi nr 17 zmieniono funkcję terenu na MN o parametrach: jeden budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej na działce o powierzchni 1200 m² lub zabudowa bliźniacza na działce o powierzchni 800 m² dla jednego segmentu. Pozostałe wskaźniki zabudowy - jak dla terenu 5MN.

3.5. Treść uwagi: W § 2 pkt 15 zmienić definicję powierzchni biologicznie czynnej na zgodną z prawem, a jeśli koniecznie ma być to na gruncie rodzimym, to tylko w obszarach SPW zgodnie ze studium;

Ustalenia projektu planu: § 2 pkt 15

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Definicja powierzchni biologicznie czynnej jest zgodna z przepisami odrębnymi (które stanowią teren biologicznie czynny) i ustaleniami studium, które wskazuje jedynie pewne wartości (definicje, ustalenia) progowe, mogące zostać doprecyzowane w planie miejscowym (tak jak kwestia gruntu rodzimego poza SPW). Obszar planu to teren wyjątkowo cenny przyrodniczo i stosowanie w planie innych zapisów środowiskowych może mieć negatywny wpływ na stosunki wodne i występującą naturalną roślinność.

3.6. Treść uwagi: § 2 pkt 3 – definicja gruntu rodzimego jest zbyt uproszczona;

Ustalenia projektu planu: § 2 pkt 3

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Definicja jest zgodna z Polską Normą dotyczącą klasyfikacji gruntów budowlanych PN-86/B-02480

3.7. **Treść uwagi:** § 2 pkt 9 - definicja wysokości zabudowy jest niezgodna z prawem;

Ustalenia projektu planu: § 2 pkt 9

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Brak jest obecnie przepisów definiujących wysokość zabudowy.

3.9. **Treść uwagi:** § 2 pkt 26 – wg definicji budynku jednorodzinnego zawartej w Prawie budowlanym dopuszcza się do 30% powierzchni usług, czy plan wprowadza zakaz usług w budynkach jednorodzinnych ?;

Ustalenia projektu planu: § 2 pkt 26

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Zapis w planie odnosi się do zabudowy jednorodzinnej a nie do budynku jednorodzinnego, w którym zgodnie z przepisami prawa może być 30% funkcji usługowej.

3.12. **Treść uwagi:** Jeśli w planie mowa jest o WOChK to należy przywołać ten akt prawny przedmiotowo, bo jak będzie nowy WOChK to będą nowe ustalenia i będzie nowy plan; wszystkie ustalenia WOChK winny być ustaleniem planu, a nie przepisem odrębnym do którego się plan odwołuje;

Ustalenia projektu planu: § 6 ust. 1 pkt 6

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

W przypadku przywołania w planie aktu powołującego WOChK, w momencie jego zmian lub uchylecia przestanie on obowiązywać również w planie. Brak przywołania aktu prawnego przedmiotowo w planie spowoduje obowiązywanie jego ustaleń w planie nawet w momencie zmiany aktu.

3.14. **Treść uwagi:** W § 6 – należy sprawdzić przepis o odległości zabudowy od stawu;

Ustalenia projektu planu: § 6

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Zasadę odległości zabudowy i ogrodzeń od zbiorników wodnych reguluje obowiązujące studium, z którym projekt planu jest zgodny.

3.15. **Treść uwagi:** W planie należy wyznaczyć linię brzegową jako niezmienną i od niej liczyć odległości zabudowy i ogrodzeń, a nie od lustra wody, które się zmienia;

Ustalenia projektu planu: 3ZP/WS

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Linia brzegowa została wyznaczona zgodnie z ustawą Prawo wodne tj. od krawędzi brzegu (art. 15 ustawy).

Projekt planu sporządzany jest na aktualnej mapie zasadniczej. Wyznaczenie linii brzegowej poprzez sporządzenie operatu geodezyjnego i wniesienie odpowiednich danych na mapę zasadniczą, przekracza zakres opracowania planu.

3.17. **Treść uwagi:** W § 6 ust. 1 pkt 8 wprowadzić możliwość obsypywania – skarpowania wygłębionych piwnic budynków – tylko w otoczeniu budynków do 5 m od budynku;

Ustalenia projektu planu: § 6 ust. 1 pkt 8

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Podwyższanie i nadsypywanie doprowadzi do zmian poziomu terenu i niekontrolowanej zmiany wysokości projektowanych obiektów, które będą wyższe w stosunku do obiektów realizowanych (zgodnie z planem) bez podwyższenia.

3.19. **Treść uwagi:** W § 6 ust. 1 pkt 7 należy podać akt prawny kreujący otulinę rezerwatu Morysin oraz warunki zabudowy z tego wypływające, bo obecne ustalenie jest zbyt ogólne;

Ustalenia projektu planu: § 6 ust. 1 pkt 7

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

W przypadku przywołania w planie aktu kreującego otulinę rezerwatu Morysin, w momencie jego zmian lub uchylecia przestanie on obowiązywać również w planie. Brak przywołania aktu prawnego przedmiotowo w planie spowoduje obowiązywanie jego ustaleń w planie nawet w momencie zmiany aktu.

3.20. **Treść uwagi:** § 6 ust. 1 pkt 13 – w pasie technologicznym linii 110kV Stoen nie wydaje zgody na budynki mieszkalne, ale indywidualne warunki na budynki użytkowe zależne od miejsca inwestycji i charakterystyki zwisu linii nad inwestycją – przedmiotowa linia ma szczegółowe opracowanie co można wokół niej i pod nią budować i sadzić. Należy więc ustalenia pkt 13 zweryfikować;

Ustalenia projektu planu: § 6 ust. 1 pkt 13

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Operator sieci elektroenergetycznych RWE Stoen, jako organ właściwy do opiniowania planu w zakresie m.in. warunków zabudowy w pasie technologicznym linii 110 kV na etapie opiniowania nie wniósł uwag w zakresie tych zapisów w planie. Nie wprowadził ich także w uwadze (nr 1), którą złożył do planu. Zapisy planu zostaną poprawione w zakresie zgodnym z rozpatrzeniem uwagi nr 1.

3.21. **Treść uwagi:** W § 6 ust. 1 pkt 14 określić warunki skablowania;

Ustalenia projektu planu: § 6 ust. 1 pkt 14

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

W obszarze planu znajduje się tylko fragment linii i część ul. Sytej. Niemożliwe jest wskazanie warunków i przebiegu korytarza skablowanej linii bez szerszego kontekstu (otoczenia).

3.22. **Treść uwagi:** § 7 pkt 1 dot. budynku przy ul. Sytej 127 - należy zweryfikować czy ten budynek jest w gminnej ewidencji zabytków oraz sprawdzić czy inne budynki na obszarze planu nie są w GEZ;

Ustalenia projektu planu: § 7 ust. 1 pkt 1

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz pozytywną opinię Stołecznego KZ wraz z informacją i projektem ustaleń w sprawie budynku przy ul. Sytej 127.

3.23. **Treść uwagi:** § 7 - jeśli w planie nie wyznacza się osi widokowych, to po co w planie ustala się „ochronę przed zabudową osi widokowych”;

Ustalenia projektu planu: § 7 ust. 1 pkt 4

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

planie przytoczono za studium ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K, zaznaczając jednak w pkt 4 fakt, że osie widokowe w przedmiotowym planie nie występują.

3.24. **Treść uwagi:** § 7 – określić wysokość obiektów wysokich i ustalić jakie to są obiekty;

Ustalenia projektu planu: § 7 ust. 1 pkt 3a

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

W planie przytoczono za studium ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego KZ-K, przywołując zapis odnoszący się do definicji typów budynków zgodnie z Rozporządzeniem Min. infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3.25. **Treść uwagi:** § 8 dla terenów 1ZP/US i ZZ-ZR plan zakazuje ogrodzeń (teren ogólnodostępny). Prawo nie zezwala na takie ograniczenia w sposobie korzystania z własności poprzez plan;

Ustalenia projektu planu: § 8 i § 5 pkt 5

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Nieuwzględniona w części dot. terenu ZZ/ZR. Zgodnie z zapisami planu (§ 8 ust. 1) tereny ZZ/ZR zostały uznane za tereny publicznie dostępne. Z tego względu wprowadzono zapis zakazujący przegradzania tych terenów. Uwzględniona w części dot. terenu 1 ZP/US z uwagi na zmianę funkcji terenu po przyjęciu uwagi nr 17.

3.30. **Treść uwagi:** W § 9 – nie wprowadzać ograniczeń kolorystyki dachów;

Ustalenia projektu planu: § 9

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ustala zasady kształtowania zabudowy, do których należą m.in. zasady stosowania kolorystyki, w tym dla dachów.

3.38. **Treść uwagi:** § 12 ust. 1 pkt 2 ppkt c) – dopuścić studnie lokalne do celów gospodarczych np. do podlewania;

Ustalenia projektu planu: § 12 ust. 1 pkt 2 ppkt c)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Teren planu objęty jest miejską siecią wodociągową. Podlewać można wodami opadowymi zbieranymi do zbiorników.

3.40. **Treść uwagi:** Zapis dot. rezerwy terenu w drogach pod linie elektroenergetyczne zapewnia możliwości kablowania w drogach linii 110 kV; by skablować linie 110 kV trzeba zezwolić na jej przebudowę i relokację celem skablowania;

Ustalenia projektu planu: § 12

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uwaga bezprzedmiotowa w wyniku przyjęcia uwagi nr 1. Plan dopuszcza skablowanie bez wskazania miejsca. W obszarze planu znajduje się tylko fragment linii i niemożliwe jest wskazanie jej przebiegu bez szerszego kontekstu (otoczenia).

3.41. **Treść uwagi:** W § 12 ust. 1 pkt 7 ppkt f) – wykreślić słowo „modernizację” i przeformułować treść;

Ustalenia projektu planu: § 12 ust. 1 pkt 7 ppkt f)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uwaga bezprzedmiotowa w wyniku przyjęcia uwagi nr 1.

3.42. **Treść uwagi:** Brak wskaźnika maks. intensywności zabudowy;

Ustalenia projektu planu: cały obszar planu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uwaga bezzasadna. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę został wyznaczony w planie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

3.43. **Treść uwagi:** Dla terenu ZP należy określić wysokość i rodzaj obiektów małej architektury;

Ustalenia projektu planu: teren ZP

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Przepisy ustawy Prawo budowlane regulują definicję obiektu małej architektury oraz rodzaje tych obiektów, a zapis znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym nie dotyczy przedmiotowego projektu planu - art. 4 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu (...) (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871).

3.44. **Treść uwagi:** Dopuszczyć do zabudowy w ostrej granicy lub w odległości równej lub większej o 1,5 m od granicy dla zabudowy mieszkaniowej już istniejącej;

Ustalenia projektu planu: cały obszar planu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Zabudowa w ostrej granicy lub przy granicy nie ma żadnego uzasadnienia ze względu na wielkość, kształt działki czy sposób zagospodarowania.

3.46. **Treść uwagi:** Wskaźnik parkowania w przedszkolu dostosować do pow. użytkowej, a nie do ilości dzieci;

Ustalenia projektu planu: § 11

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Plan ustala wskaźniki parkowania dla terenów szkół, przedszkoli, żłobków zgodnie z wytycznymi Biura Drogownictwa.

3.48. **Treść uwagi:** Brak w planie dojazdu do terenu 1ZP/US, bo brak dojazdu do ul. Trójpolowej

Ustalenia projektu planu: teren 1ZP/WS

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Dojazd do terenu 1ZP/US poprzez projektowaną ulicę 2KD-D powiązaną z ulicą Trójpolową wyznaczoną w mpzp obszarze Zawad i Kępy Zawadowskiej, znajdującą się poza przedmiotowym planem. Do czasu jej wyznaczenia dojazd mógłby odbywać się z terenu 2U.

3.50. **Treść uwagi:** Wyznaczyć dojsście do 3ZP/WS brzegiem terenu 2U od strony stawu oraz parking;

Ustalenia projektu planu: teren 3ZP/WS, 2U

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Dojazd do terenu 3ZP/WS (ewent. parkowanie) odbywać się będzie poprzez projektowaną ulicę 2KD-D powiązaną z ulicą Trójpolową wyznaczoną w mpzp obszarze Zawad i Kępy Zawadowskiej, znajdującą się poza przedmiotowym planem. Dojsście możliwe będzie po południowej stronie Stawu Zawadowskiego. Plan dopuszcza na terenie placu lokalizację miejsc postojowych (§ 8 ust. 2 pkt 2).

3.51. **Treść uwagi:** Poszerzyć granice stawu (studium nie określa ich tak dokładnie);

Ustalenia projektu planu: ustalenie: zbiorniki wodne do zachowania

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Granice Stawu Zawadowskiego zostały wyznaczone na podstawie aktualnej mapy zasadniczej dla tego terenu zweryfikowanej dzięki wizji w terenie.

3.53. **Treść uwagi:** Należy zweryfikować zapisy dot. korytarza technologicznego linii 110 kV (w załączeniu opinia RWE Stoen dot. warunków zabudowy w sąsiedztwie tej linii dla działki przy ul. Sytej 126);

Ustalenia projektu planu: zapisy dot. korytarza technologicznego linii 110 kV

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Operator sieci elektroenergetycznych RWE Stoen nie wniósł uwag do przedłożonego projektu w zakresie korytarza technologicznego linii 110 kV. Przytoczona w uwadze opinia RWE Stoen w sprawie lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii napowietrznej 110 kV dotyczy innego obszaru jej przebiegu. Patrz uwaga 1 i uwaga 3 pkt 20, 40.

4. Uwaga z dnia 01.12.2011 r. złożona przez Małgorzatę Bastjan

4.1. **Treść uwagi:** skreślić projektowaną treść § 7 pkt 1;

Ustalenia projektu planu: § 7 pkt 1

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz pozytywną opinię Stołecznego KZ wraz z informacją i projektem ustaleń w sprawie budynku przy ul. Sytej 127.

4.2a. **Treść uwagi:** dla terenu 7 MN w § 20 w ust. 2 pkt 5 określić maks. wysokość zabudowy: 12 m;

Ustalenia projektu planu: teren 7 MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Dla terenu 6MN i 7MN podwyższono maksymalną wysokość zabudowy z 9 m na 10,5 m. Ustalenia projektu planu przyjmują spójny sposób kształtowania zabudowy jednorodzinnej na obszarze planu. Obecnie obowiązujący plan Zawad i Kępy Zawadowskiej, który dopuszcza maks. wysokość zabudowy 12 m, nie spowodował realizacji budynków wyższych niż 10,5 m wysokości.

4.2b. **Treść uwagi:** dla terenu 7 MN w § 20 w ust. 2 pkt 8 określić na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu 4ZZ/ZR, zgodnie z obecnie obowiązującym mpzp Zawad i Kępy Zawadowskiej

Ustalenia projektu planu: teren 7 MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu) dla północnej części terenu 7MN, analogicznie jak dla terenów 5MN i 6MN

4.2d. **Treść uwagi:** dla terenu 7 MN w § 20 w ust. 5 pkt 1 wprowadzić zapis o treści: „zjazd na teren z ulic: 4KD-D, 5KD-D oraz 1KD-Z przy użyciu wjazdów istniejących przed dniem wejścia niniejszego planu”

Ustalenia projektu planu: teren 7 MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Uwzględniona z zakresie zjazdów na teren 7MN z ulic: 4KD-D i 5KD-D. Nieuwzględniona w zakresie zjazdu na teren 7MN z ulicy 1KD-Z. Ulica Syta (1KD-Z) jest drogą zbiorczą. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, istnieją ograniczenia dot. zjazdów z drogi klasy zbiorczej (co jest zasadne zwłaszcza w sytuacji, gdy można wyznaczyć dojazd od drogi klasy L lub D)

4.3a. **Treść uwagi:** Odnośnie terenu 5KD-D w § 30 w ust. 2 pkt 1 wprowadzić zapis o treści: „szerokość w liniach rozgraniczających 6 m”;

Ustalenia projektu planu: teren 5KD-D

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Nieuwzględniona w części zawężenia drogi do szerokości 6 m. Droga publiczna zgodnie z obowiązującymi przepisami musi posiadać min. 10 m szerokości w liniach rozgraniczających. Niemożliwe zatem jest jej zwężenie przy jednoczesnym utrzymaniu jej jako publicznej. Dopuszczono jednak zawężenie zawrotki z 18,5 m do 12 m.

4.3b. **Treść uwagi:** Odnośnie terenu 5KD-D w § 30 w ust. 2 pkt 4 wprowadzić przepis o treści: „chodnik jednostronny”;

Ustalenia projektu planu: teren 5KD-D

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

W § 30 ust. 2 pkt 4) zamiast zapisu: „chodniki obustronne” wprowadza się zapis: „chodnik co najmniej jednostronny”.

4.3c. **Treść uwagi:** : Odnośnie terenu 5KD-D w § 30 skreślić ust. 2 pkt 5;

Ustalenia projektu planu: teren 5KD-D

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Projekt planu dopuszcza realizację ścieżki rowerowej, ale nie przesądza o jej powstaniu. Realizacja ścieżki umożliwi mieszkańcom Dzielnicy Wilanów dojazd do Parku Morysin i ciągu ścieżek wzdłuż rzeki Wilanówki.

5. Uwaga z dnia 08.12.2011 r. złożona przez Piotra Kobiałkę

5.1. **Treść uwagi:** Wnosi o wprowadzenie zapisów do planu, które umożliwią rozbudowę budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr ew. 7/1 obręb 1-06-13 od granic działki sąsiedniej w odległości około 1,5-2,0 m;

Ustalenia projektu planu: teren 6MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Zabudowa w ostrej granicy lub przy granicy nie ma żadnego uzasadnienia ze względu na wielkość, kształt działki czy sposób zagospodarowania.

5.2. **Treść uwagi:** Wnosi o rezygnację z przeprowadzenia na działce nr ew. 7/1 obręb 1-06-13 planowanej ścieżki rowerowej

Ustalenia projektu planu: teren 6MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Ścieżka rowerowa ma służyć mieszkańcom Dzielnicy Wilanów. Wyznacza się ją częściowo na gruntach m.st. Warszawy (dz. 3 i 18 z obrębu 1-06-13), w terenach zieleni

ogólnodostępnej, w pasie ochronnym od rzeki (zgodnie z § 3 i 4 Rozp. Woj. Maz. z 2007r. o ustanowieniu WOChK), po naturalnej granicy skarpy rzeki. Projekt planu dopuszcza realizację ścieżki rowerowej, ale nie przesądza o jej powstaniu.

6. Uwaga z dnia 08.12.2011 r. złożona przez Rafała Piaseckiego

6.1. **Treść uwagi:** Wnosi o pozostawienie dotychczasowej maks. wysokości zabudowy: 12 m;

Ustalenia projektu planu: teren 6MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Dla terenu 6MN i 7MN podwyższono maksymalną wysokość zabudowy z 9 m na 10,5 m. Ustalenia projektu planu przyjmują spójny sposób kształtowania zabudowy jednorodzinnej na obszarze planu. Obecnie obowiązujący plan Zawad i Kępy Zawadowskiej, który dopuszcza maks. wysokość zabudowy 12 m, nie spowodował realizacji budynków wyższych niż 10,5 m wysokości.

7. Uwaga z dnia 08.12.2011 r. złożona przez Marcina Piaseckiego

7.2. **Treść uwagi:** Wnosi o dopuszczenie na terenie 6MN maks. wysokości zabudowy do 11 m (zaprojektowane budynki jednorodzinne są o wysokości 10,5 m);

Ustalenia projektu planu: teren 6MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Dla terenu 6MN i 7MN podwyższono maksymalną wysokość zabudowy z 9 m na 10,5 m. Ustalenia projektu planu przyjmują spójny sposób kształtowania zabudowy jednorodzinnej na obszarze planu. Obecnie obowiązujący plan Zawad i Kępy Zawadowskiej, który dopuszcza maks. wysokość zabudowy 12 m, nie spowodował realizacji budynków wyższych niż 10,5 m wysokości.

8. Uwaga z dnia 08.12.2011 r. złożona przez Marcina Piaseckiego

8.2. **Treść uwagi:** Wnosi o dopuszczenie na terenie 6MN maks. wysokości zabudowy do 11 m (zaprojektowane budynki jednorodzinne są o wysokości 10,5 m);

Ustalenia projektu planu: teren 6MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Dla terenu 6MN i 7MN podwyższono maksymalną wysokość zabudowy z 9 m na 10,5 m. Ustalenia projektu planu przyjmują spójny sposób kształtowania zabudowy jednorodzinnej na obszarze planu. Obecnie obowiązujący plan Zawad i Kępy Zawadowskiej, który dopuszcza maks. wysokość zabudowy 12 m, nie spowodował realizacji budynków wyższych niż 10,5 m wysokości.

9. Uwaga z dnia 13.12.2011 r. złożona przez Przemysława Vonau, Wiesławę Vonau

9.1. **Treść uwagi:** Wnoszą o nie obejmowanie planem działki nr ew. 21/6 obręb 1-06-13;

Ustalenia projektu planu: teren 11MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Granice planu stanowi uchwała Rady m.st. Warszawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

9.3. **Treść uwagi:** Wnoszą o rezygnację z ciągu pieszo-rowerowego na terenie działki 21/6 (teren prywatny – ogród)

Ustalenia projektu planu: teren 11MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Ścieżka rowerowa ma służyć mieszkańcom Dzielnicy Wilanów. Wyznacza się ją częściowo na gruntach m. st. Warszawy (dz. 3 i 18 z obrębu 1-06-13), w terenach zieleni ogólnodostępnej, w pasie ochronnym od rzeki (zgodnie z § 3 i 4 Rozp. Woj. Maz. z 2007r. o

ustanowieniu WOChK), po naturalnej granicy skarpy rzeki. Projekt planu dopuszcza realizację ścieżki rowerowej ale nie przesądza o jej powstaniu.

11. Uwaga z dnia 16.12.2011 r. złożona przez Roberta Grudzińskiego

11.6. **Treść uwagi:** Zmodyfikować § 12 ust. 1 pkt 1) lit. c) poprzez nadanie mu brzmienia: „dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody na działce, jeżeli właściwy gestor sieci stwierdzi – w informacji aktualnej na dzień złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę – techniczny brak możliwości podłączenia inwestycji projektowanej na tej działce do miejskiej sieci wodociągowej”;

Ustalenia projektu planu: § 12 ust. 1 pkt 1) lit. c)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz orzecznictwem sądów administracyjnych, ustalenia planu nie mogą być zależne od decyzji innych organów lub instytucji.

11.7. **Treść uwagi:** Zmodyfikować § 12 ust. 1 pkt 3) lit. d) poprzez nadanie mu brzmienia: „dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków na działce, jeżeli właściwy gestor sieci stwierdzi – w informacji aktualnej na dzień złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę – techniczny brak możliwości podłączenia inwestycji projektowanej na tej działce do miejskiej sieci kanalizacyjnej”;

Ustalenia projektu planu: § 12 ust. 1 pkt 3) lit. d)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z ustawą z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz orzecznictwem sądów administracyjnych, ustalenia planu nie mogą być zależne od decyzji innych organów lub instytucji.

12. Uwaga z dnia 16.12.2011 r. złożona przez Ewę Agatę Pałasz

12.3. **Treść uwagi:** Wnosi o ustalenie w § 18 ust. 8 stawki procentowej na 0%;

Ustalenia projektu planu: § 18 ust. 8

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Utrzymuje się obowiązującą w mpzp obszaru Zawad i Kępy Zawadowskiej stawkę procentową w wysokości 25%.

14. Uwaga z dnia 19.12.2011 r. złożona przez Joannę Rzyską

Treść uwagi: Wnosi o uwzględnienie w projekcie planu istniejącej, nieutwardzonej drogi dojazdowej utworzonej z fragmentów działek nr ew. 8/2, 8/1, 7/1, 7/2 z obręb 1-06-13 wraz z istniejącym skrzyżowaniem z ul. Sytą;

Ustalenia projektu planu: teren 6MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Uwzględniona w części dotyczącej dopuszczania obsługi działek poprzez drogi wewnętrzne (w tym także na terenie 6MN) zgodnie z zapisem § 19 ust. 3 pkt 1. Nieuwzględniona w zakresie bezpośredniego wyznaczenia na rysunku planu drogi wewnętrznej oraz jej włączenia w ul. Sytą. Włączenie w ul. Sytą odbywać się będzie poprzez zjazd na planowany parking.

15. Uwaga z dnia 20.12.2011 r. złożona przez Dorotę i Krzysztofa Raczyńskich

15.1. **Treść uwagi:** Wnoszą o usunięcie z projektu planu zaznaczonej w rejonie działki nr ew. 6/1 obręb 1-06-13 nieprzekraczalnej linii zabudowy;

Ustalenia projektu planu: teren 5MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Nieprzekraczalną linię zabudowy skorygować w zakresie związanym z rezygnacją z ciągu pieszo-jezdnego 12KP-j oraz drogi 3KD-D.

16. Uwaga z dnia 20.12.2011 r. złożona przez Narcyzę Barczak-Araszkiewicz

16.1. **Treść uwagi:** Wnosi o wyeliminowanie zawrotki na końcu ulicy dojazdowej 4KD-D;

Ustalenia projektu planu: teren 4KD-D

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Należy skrócić drogę 4KD-D i wyznaczyć jako jej kontynuację - 3 m szerokości ciąg pieszo – rowerowy. Zakończenie skróconej drogi należy zaprojektować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, jako poszerzone w niezbędnym zakresie (12m).

16.2. **Treść uwagi:** Wnosi o możliwość podpiwniczenia budynków do wysokości 1,5 m ponad poziom gruntu;

Ustalenia projektu planu: cały obszar planu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

W wyniku uwzględnienia uwag nr 3 pkt 18 i nr 15, dopuszczono podpiwniczenie budynków do głębokości 1,5 m poniżej poziomu terenu. Zaproponowany parametr będzie zależny od pozostałych warunków zabudowy.

16.3. **Treść uwagi:** Wnosi o rezygnację z chodników wzdłuż ulicy dojazdowej 4KD-D;

Ustalenia projektu planu: teren 4KD-D

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

W § 30 ust. 2 pkt 4) zamiast zapisu: „chodniki obustronne” wprowadzono zapis: „chodnik co najmniej jednostronny”.

17. Uwaga z dnia 20.12.2011 r. złożona przez Michała Głodka

17.2. **Treść uwagi:** Na terenach planowanych w projekcie planu usług (2U) przeznaczyć teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

Ustalenia projektu planu: teren 2U

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Obecnie projekt planu dopuszcza na terenie 2U funkcję mieszkaniową. Należy jednak rozszerzyć funkcję z usługowej - U na usługową z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej - U(MN) wraz z określeniem parametrów dopuszczanej zabudowy.

18. Uwaga z dnia 20.12.2011 r. złożona przez Dorotę i Krzysztofa Raczyńskich

18.1. **Treść uwagi:** Wnoszą o usunięcie z projektu planu zaznaczonej w rejonie działki nr ew. 6/1 obręb 1-06-13 nieprzekraczalnej linii zabudowy;

Ustalenia projektu planu: teren 5MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Nieprzekraczalną linię zabudowy skorygować w zakresie związanym z rezygnacją z ciągu pieszo-jezdnego 12KP-j oraz drogi 3KD-D.

19. Uwaga z dnia 21.12.2011 r. złożona przez Zofię i Tomasza Jadłowskich

19.3. **Treść uwagi:** Wnoszą o zniesienie linii zabudowy od strony Stawu Zawadowskiego, gdzie obowiązują inne przepisy;

Ustalenia projektu planu: teren 5MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Nieuwzględniona w części dotyczącej całkowitej likwidacji linii zabudowy. Nieprzekraczalną linię zabudowy należy przesunąć w kierunku Stawu w związku z rezygnacją z ciągu pieszo-jezdnego 12KP-j oraz drogi 3KD-D.

19.4. **Treść uwagi:** Wnoszą o likwidację parkingu przy ul. Sytej, obok planowanej drogi 3KD-D (znajduje się tu studnia wodociągowa właścicieli);

Ustalenia projektu planu: teren 1KD-Z

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Projektowany parking znajduje się w liniach rozgraniczających ul. Sytej (1KD-Z), na terenie należącym do m.st. Warszawy. Lokalizacja uzasadniona z uwagi na brak parkingów ogólnodostępnych w ogóle oraz osoby korzystające z terenów w otoczeniu Stawu Zawadowskiego. Patrz uwaga 26 pkt 9.

20. Uwaga z dnia 22.12.2011 r. złożona przez Grażynę i Zenona Lepianka

Treść uwagi: Wnoszą o objęcie działki nr ew. 2 obręb 1-06-13 projektem mpzp w rej. Stawu Zawadowskiego wraz z zapewnieniem dojazdu do niej;

Ustalenia projektu planu: brak

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Działka znajduje się poza obszarem planu.

21. Uwaga z dnia 22.12.2011 r. złożona przez Grażynę i Zenona Lepianka

Treść uwagi: Wnoszą o objęcie działki nr ew. 2 obręb 1-06-13 projektem mpzp w rej. Stawu Zawadowskiego wraz z zapewnieniem dojazdu do niej;

Ustalenia projektu planu: brak

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Działka znajduje się poza obszarem planu.

22. Uwaga z dnia 23.12.2011 r. złożona przez Urząd m.st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami

22.2. Treść uwagi: Projekt planu wyznacza teren pod plac publiczny o pow. około 0,14 ha, do którego m.st. Warszawa nie posiada tytułu prawnego. BGN wnosi o zmniejszenie obszaru wyznaczonego w planie pod plac publiczny;

Ustalenia projektu planu: teren 1KD-Z

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

22.5. Treść uwagi: W Rozdziale 3 ustaleń planu przy podawaniu min. powierzchni wielkości działek dla danych typów zabudowy wyrażenia „działki budowlane o powierzchni minimum” czy też „powierzchnia działki budowlanej” zamienić na wyrażenia „działki o powierzchni minimum” czy też „powierzchnia działek”;

Ustalenia projektu planu: Rozdział III Ustalenia szczegółowe dla terenów

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Przez działkę budowlaną należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

23. Uwaga z dnia 28.12.2011 r. złożona przez Marcina Piaseckiego

23.1. Treść uwagi: Wnosi o pozostawienie dotychczasowej maks. wysokości zabudowy 12 m;

Ustalenia projektu planu: teren 6MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Podwyższono maksymalną wysokość zabudowy z 9 m na 10,5 m. Ustalenia projektu planu przyjmują spójny sposób kształtowania zabudowy jednorodzinnej na obszarze planu. Obecnie obowiązujący plan Zawad i Kępy Zawadowskiej, który dopuszcza maks. wysokość zabudowy 12 m, nie spowodował realizacji budynków wyższych niż 10,5 m wysokości.

23.3. Treść uwagi: Wnosi o usunięcie z terenu 6MN min. szerokości frontu działki dla zabudowy wolnostojącej oraz dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej;

Ustalenia projektu planu: teren 6MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Zgodnie z uwagą nr 11 tekst planu został uzupełniony o dopuszczenie zabudowy działek nienormatywnych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

24. Uwaga z dnia 28.12.2011 r. złożona przez Joannę Seroczyńską

Treść uwagi: Wnosi o likwidację lub zmianę miejsca usytuowania parkingu samochodowego, planowanego przed działką 7/2 z obrębu 1-06-13;

Ustalenia projektu planu: teren 6MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Projektowany parking znajduje się w liniach rozgraniczających ul. Sytej (1KD-Z), na terenie należącym do m.st. Warszawy. Lokalizacja uzasadniona z uwagi na brak parkingów ogólnodostępnych w ogóle oraz sąsiedztwo terenów rekreacyjnych.

26. Uwaga z dnia 28.12.2011 r. złożona przez Komisję Ochrony Środowiska i Planowania Przestrzennego Rady Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy

26.3. Treść uwagi: Usunąć wyznaczone linie zabudowy na działkach nr ew.: 5/1, 5/2, 6/1, 6/2 z obrębu 1-06-13;

Ustalenia projektu planu: teren 5MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Nieuwzględniona w części dotyczącej całkowitej likwidacji linii zabudowy. Nieprzekraczalną linię zabudowy należy przesunąć w kierunku Stawu w związku z rezygnacją z ciągu pieszo-jezdnego 12KP-j oraz drogi 3KD-D. Linie zabudowy gwarantują, że nowa zabudowa nie będzie powstawać w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika wodnego.

26.6. Treść uwagi: Usunąć z projektu planu drogę dojazdową 4KD-D;

Ustalenia projektu planu: teren 4KD-D

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Wariant uwzględniający lokalizację drogi został wybrany przez MKU-A, gwarantuje dostęp od strony ul. Sytej do Parku Morysin i terenów nad rzeką Wilanówką. Plan uzyskał wszystkie niezbędne prawem uzgodnienia i opinie.

26.8. Treść uwagi: Na obszarach ZP/US i U dopuścić realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o pow. 1200 m² z możliwością zabudowy bliźniaczej (1600 m²) z zachowaniem powierzchni biol. czynnej na poziomie 70%;

Ustalenia projektu planu: tereny ZP/US i U

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Uwzględniona w części poprzez zmianę funkcji terenu ZP/US na MN o parametrach: jeden budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej na działce o powierzchni 1200 m² lub zabudowa bliźniacza na działce o powierzchni 800 m² dla jednego segmentu. Pozostałe wskaźniki zabudowy - jak dla terenu 5MN.

Nieuwzględniona w części: obecnie projekt planu dopuszcza na terenie 2U funkcję mieszkaniową; należy rozszerzyć funkcję na usługową z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej - U(MN) wraz z określeniem parametrów dopuszczanej zabudowy w ograniczonym zakresie.

26.9. Treść uwagi: Zlikwidować miejsca postojowe przy ul. Sytej (w sąsiedztwie drogi dojazdowej 3KD-D);

Ustalenia projektu planu: teren 1KD-Z

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Wyznaczone miejsca postojowe stanowią jedyną możliwość parkowania pojazdów w rejonie Stawu Zawadowskiego, gdzie Dzielnica Wilanów planuje inwestycje z zakresu sportu i rekreacji. Parking został wyznaczony na gruncie m.st. Warszawy. Patrz uwaga 19 pkt 3.

26.10. Treść uwagi: Zlikwidować projektowany ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż rzeki Wilanówki i rozważyć możliwość poprowadzenia ścieżki rowerowej po drugiej stronie rzeki Wilanówki – po stronie Rezerwatu Morysin;

Ustalenia projektu planu: ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż rzeki Wilanówki

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Ciąg pieszo-rowerowy ma służyć wszystkim mieszkańcom Dzielnicy Wilanów, jest wyznaczony w części (działki o nr ew. 3 i 18 z obrębem 1-06-13) na gruntach m. st. Warszawy, na terenach zieleni ogólnodostępnej, w pasie ochronnym od rzeki (zgodnie z § 3 i 4 Rozp. Woj. Maz. z 2007 r. o ustanowieniu WOChK), wzdłuż naturalnej granicy skarpy rzeki. Wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z wnioskiem poza planem jest niemożliwe.

26.11. **Treść uwagi:** Dla działek 5/1, 5/2 dopuścić zabudowę w ostrej granicy;

Ustalenia projektu planu: teren 5MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Zabudowa w ostrej granicy lub przy granicy nie ma żadnego uzasadnienia ze względu na wielkość, kształt działki czy sposób zagospodarowania. W wyniku przyjęcia uwagi nr 12 skorygowano przebieg linii zabudowy przesuwając ją w kierunku zachodnim.

26.17. **Treść uwagi:** W § 12 ust. 1 pkt 2) ppkt c) zmienić zapis na: dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody na działce, gdy brak jest możliwości podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej;

Ustalenia projektu planu: § 12 ust. 1 pkt 2) ppkt c

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Obszar objęty planem jest w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej. Jest to teren zalewowy.

26.18. **Treść uwagi:** W § 12 ust. 1 pkt 3) ppkt d) zmienić zapis na: dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków, gdy brak jest możliwości podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej;

Ustalenia projektu planu: § 12 ust. 1 pkt 3) ppkt d

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Obszar objęty planem leży w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków „Południe”.

II wyłożenie planu

1. Uwaga z dnia 20.03.2013 r. złożona przez Tomasza Gamdzyka

1.3. **Treść uwagi:** W § 9 ust. 8 proponuje się wprowadzenie zapisu dotyczącego kolorów elewacji w oparciu o system NCS: „Na powierzchniach tynkowanych obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczające 30% chromatyczności barwy dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie należących do zabudowy szeregowej oraz 20% chromatyczności barwy dla pozostałych budynków. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji. Dla dachów o kącie nachylenia powyżej 20° wprowadza się obowiązek stosowania barw z przedziału G90Y – R20B lub kolorów achromatycznych;

Ustalenia projektu planu: W § 9 ust. 8

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona z uwagi na znaczne obecne zainwestowanie działek położonych w obszarze planu. Istniejąca zabudowa posiada bardzo zróżnicowaną kolorystykę, a jej uszczegóławianie nie wprowadzi ładności kolorystycznej w szerszym kontekście przestrzennym. Warto dodać, że na obszarze tym obowiązuje plan miejscowy, który takich obostrzeń nie wprowadzał.

2. Uwaga z dnia 26.03.2013 r. złożona przez Roberta Grudzińskiego

2.1. **Treść uwagi:** W § 9 ust. 1 pkt 7 lit. a) obniżyć kąt nachylenia dachu z 30° na 25° i podwyższenia kąta nachylenia dachu z 40° na 45°;

Ustalenia projektu planu: § 9 ust. 1 pkt 7 lit. a)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia zwiększenia zakresu górnej granicy kąta nachylenia dachu, tj. do 45 stopni.

Uwaga niewzględniona w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połąci dachowej do 25 stopni. Zakres 30 – 45 zawiera prawie wszystkie stosowane na tym terenie kąty dachów, jego obniżenie nie jest wskazane ze względu na utrzymanie w miarę jednorodnego charakteru tego terenu.

3. Uwaga z dnia 12.03.2013 r. złożona przez Lewant sp. z o.o.

3.1. Treść uwagi: Usunąć treść § 1 ust. 5 pkt 8;

Ustalenia projektu planu: § 1 ust. 5 pkt 8

Rozstrzygnięcie: uwaga niewzględniona

Uwaga niewzględniona ponieważ nie każdy teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej jest automatycznie wskazywany jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy. Studium miasta nie wskazało na tym terenie takiej funkcji.

3.2. Treść uwagi: Uzupełnić treść planu o zasady wyposażenia terenów rekreacyjno wypoczynkowych w urządzenia techniczne i budowlane;

Ustalenia projektu planu: teren ZP/WS

Rozstrzygnięcie: uwaga niewzględniona

Teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej posiada zapisy niezbędne do zrealizowania zamierzenia planowanego przez dzielnicę Wilanów w zakresie urządzenia terenów zielonych (pozytywna opinia w tym zakresie) i nie ma potrzeby wprowadzania innych ustaleń.

3.5. Treść uwagi: W § 2 pkt 29 po słowie „ziemią” dopisać słowa „obiekty i”. Ponadto winno być obiekty lub elementy infrastruktury technicznej, a nie urządzenia;

Ustalenia projektu planu: § 2 pkt 29

Rozstrzygnięcie: uwaga niewzględniona w części

Uwaga uwzględniona w części - należy wykasować zapis: „z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych”, ponieważ przyłącza są urządzeniami inf. techn. Uwaga niewzględniona w części – Art. 143 ust 2 ustawy o gosp. nieruchom. definiuje urządzenia infrastruktury technicznej W pełni wyczerpuje ona zakres stosowanych urządzeń i nie ma tam odwołań do obiektów.

3.7. Treść uwagi: W § 6 ust. 1 pkt 6 określić – doprecyzować akt prawny WOCHK;

Ustalenia projektu planu: § 6 ust. 1 pkt 6

Rozstrzygnięcie: uwaga niewzględniona

Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w uchwale nie należy przywoływać aktów prawnych.

3.8. Treść uwagi: W § 6 ust. 1 pkt 7 należy określić działania mogące mieć negatywny wpływ na cele ochrony rezerwatu;

Ustalenia projektu planu: § 6 ust. 1 pkt 7

Rozstrzygnięcie: uwaga niewzględniona w części

Przywołać przepisy obowiązujące w otulinie rezerwatu, poprzez usunięcie obecnej i dopisanie nowej treści: „w obrębie której obowiązują przepisy odrębne”.

3.9. Treść uwagi: W § 6 ust. 1 pkt 12 lit c) należy określić, co to jest roślinność wysoka;

Ustalenia projektu planu: § 6 ust. 1 pkt 12 lit c)

Rozstrzygnięcie: uwaga niewzględniona w części

Uwaga uwzględniona poprzez zmianę zapisu „roślinności wysokiej” na „drzew”, przywołany zapis jest całkowicie wystarczający, a interpretacja zapisu dotyczącego sadzenia drzew w odległości 6 m od przewodu linii wysokiego napięcia, nie pozostawia wątpliwości w tej materii.

Uwaga niewzględniona w części dot. definiowania słów „roślinność wysoka”, z uwagi na brak takiej potrzeby po zmianie zapisu.

3.10. Treść uwagi: W § 7 ust. 1 pkt 1 nie należy obejmować ochroną konserwatorsko planistyczną budynku przy ulicy Syta 127, ponieważ został on już przebudowany;

Ustalenia projektu planu: § 7 ust. 1 pkt 1

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Plan miejscowy uwzględnia w swoich ustaleniach dokumenty wyższego rzędu, w tym także Gminną Ewidencję Zabytków, w której znajduje się przedmiotowy budynek. Projekt planu w zakresie zabytków został pozytywnie zaopiniowany z organem ustawowo do tego powołanym.

3.13. Treść uwagi: Wykreślić § 9 ust. 2;

Ustalenia projektu planu: § 9 ust. 2

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Ujęty w tekście planu zapis, ograniczający liczbę budynków mieszkalnych na działce ma służyć ochronie ładu przestrzennego – stanowi gwarancję stosowania określonych w planie minimalnych wielkości działki.

3.14. Treść uwagi: W § 9 ust. 3 brak podstaw prawnych do ustalenia powierzchni działki minimalnej oraz szerokości frontu działki poza ustaleniami dotyczącymi zasad scalania i podziału;

Ustalenia projektu planu: § 9 ust. 3

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z zapisami Art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy opizp, plan miejscowy ma obowiązek ustalić szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (poza obszarem wymagającym przeprowadzenia scalenia i podziału). Jedną z takich zasad jest określenie parametrów działek: ich powierzchni minimalnej i szerokości frontu działki.

3.19. Treść uwagi: W ustaleniach szczegółowych dla terenów nie pisać, że w granicy otuliny rezerwatu Marysin obowiązują ustalenia według § 6 ust. 1 pkt 7;

Ustalenia projektu planu: § 6 ust. 1 pkt 7, Rozdział III Ustalenia szczegółowe dla terenów

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

W ustaleniach szczegółowych znajduje się odwołanie do punktu, który odsyła do przepisów odrębnych, określających zasady działania w strefie otuliny rezerwatu „Morysin” (po korekcie zapisu wynikającej z przyjęcia uwagi 3.8).

3.20. Treść uwagi: Po terenach U(MN) nie należy definiować szczegółowego zakresu dopuszczalnych usług;

Ustalenia projektu planu: teren U(MN)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Ograniczono zakres usług w terenie U(MN) z uwagi na położenie tego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie Stawu Zawadowskiego i terenów chronionych.

4. Uwaga z dnia 22.04.2013 r. złożona przez Narcyzę Barczak-Araszkievicz

Treść uwagi: Wnosi o zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej powyżej 10,5 m, tj. do 3 kondygnacji: 2 kondygnacji i poddasza użytkowego;

Ustalenia projektu planu: teren 7MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Skorygować tereny 6 i 7MN w obszarze planu, dopuszczając max. wysokość zabudowy mieszkaniowej na 10,5 m, tj. do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia dopuszczalnej wysokości ponad 10,5 m z uwagi na fakt, że zdecydowana większość istniejącej zabudowy na tym terenie (także poza planem) nie jest wyższa niż 10,5 m.

5. Uwaga z dnia 23.04.2013 r. złożona przez Marcina Piaseckiego

Treść uwagi: Wnosi o zwiększenie na terenie 6MN max. wysokości budynków do 11 m, tj. do 3 kondygnacji: 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe;

Ustalenia projektu planu: teren 6MN

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

Skorygować tereny 6 i 7MN w obszarze planu, dopuszczając max. wysokość zabudowy mieszkaniowej na 10,5 m, tj. do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia dopuszczalnej wysokości ponad 10,5 m z uwagi na fakt, że zdecydowana większość istniejącej zabudowy na tym terenie (także poza planem) nie jest wyższa niż 10,5 m.

6. Uwaga z dnia 24.04.2013 r. złożona przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy

Treść uwagi: Użyta w treści proj. uchwały definicja „działki budowlanej” uniemożliwi dokonanie podziałów nieruchomości bez wcześniejszego uzbrojenia nieruchomości;

Ustalenia projektu planu: cały obszar planu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona ze względu na nieuzasadnione obawy możliwości podziału. Dzielenie działek reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. Plan miejscowy nie ustala żadnych sprzecznych z nią zapisów, precyzując jednak, którą definicję spośród stanowionych przez obowiązujące przepisy prawa należy przyjmować w odniesieniu do ustaleń uchwały.

7. Uwaga z dnia 23.04.2013 r. złożona przez Komisję Ochrony Środowiska i Planowania Przestrzennego Rady Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy

7.1. Treść uwagi: Zweryfikować zapisy projektu planu z projektem planu ochrony rezerwatu Morysin z kwietnia 2013 r. pod kątem dostępności rezerwatu od strony ul. Sytej;

Ustalenia projektu planu: cały obszar planu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona z uwagi na fakt, że plan ochrony nie został jeszcze powołany – nie jest obowiązującym aktem prawnym. Przedstawiony projekt planu ochrony jest kolejną wersją, która nie odnosi się do uzgodnionego i pozytywnie zaopiniowanego projektu planu.

7.2. Treść uwagi: Dostosować układ ciągów pieszo - rowerowych do układu ścieżek w projektowanym planie ochrony rezerwatu Morysin;

Ustalenia projektu planu: cały obszar planu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona ponieważ projektowane ciągi pieszo–rowerowe wchodzące na teren rezerwatu oraz zaproponowane w dolince rzeki Wilanówki, są jedynie informacją planu, a nie jego ustaleniem. Nie ma więc obowiązku ich realizacji.

7.3. Treść uwagi: Zlikwidować drogi publiczne 3KD-D i 4KD-D;

Ustalenia projektu planu: teren 3KD-D i 4KD-D

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Projektowane drogi są niezbędne dla prawidłowej obsługi okolicznych działek oraz umożliwiają w przyszłości dotarcie pieszym i rowerzystom do terenów rekreacyjnych położonych w dolince rzeki Wilanówki.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Stawu Zawadowskiego, 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 Stawu Zawadowskiego 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 1.1.4. Budowa i modernizacja ogólnodostępnych obiektów sportowo – rekreacyjnych

Zadanie 1.1.4.3. Budowa ścieżek dla rowerzystów i użytkowników rolek (także 1.6.5.1.)

Zadanie 1.1.4.8. Zbudowanie spójnego systemu sportu i rekreacji w środowisku młodzieży opartego na bazie wszystkich placówek miejskich

b) 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

c) Program 1.4.1. Poprawa jakości wód

Zadanie 1.4.1.1. Wyznaczenie stref i obszarów ochronnych, objętych właściwymi zakazami, nakazami i ograniczeniami w zakresie korzystania z wody i użytkowania gruntów

d) Program 1.4.3. Ochrona i zagospodarowanie systemu zieleni miejskiej:

Zadanie 1.4.3.1. Ochrona i wykorzystanie walorów Doliny Wisły

e) 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.)

f) 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.)

g) Program 1.6.1. Rozwój systemu drogowego m.st. Warszawy, a w tym:

Zadanie 1.6.1.4. Budowy i modernizacje pozostałych dróg

h) 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

i) 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.)

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). W studium wyznaczono obszary zieleni, które mogą być ogólnodostępne.

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 (ulicę Sytą),

b) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu remontu i modernizacji istniejących dróg publicznych (lokalnych – ulica Syta) wyznaczonych w planie,

c) realizacja zadań własnych z zakresu udostępniania terenów zieleni urządzonej mieszkańcom i budowy placów zabaw oraz innych obiektów i urządzeń sportowych,

d) realizacja ścieżek rowerowych, w tym także na terenach zieleni,

e) rekultywacja i utrzymanie obiektów retencji wód,

f) realizacja i modernizacja oświetlenia dróg publicznych wyznaczonych w planie,

g) realizacja ogólnodostępnych – publicznych miejsc postojowych,

h) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a w tym: wodociągów, przewodów i urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz miejskiej sieci ciepłowniczej,

i) 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.

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, ZTM, MPWIK oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące wyżej wymienione zadania, w oparciu o Prawo zamówień publicznych.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**