



ZARZĄD DZIELNICY WILANÓW  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. F. Klimczaka 2, 02-797 Warszawa,  
tel. 22 443 50 00, faks 22 443 50 04  
urzed@wilanow.pl, www.wilanow.pl

P.B. WAK, F. WAK  
pytanie

12

Warszawa, 15.02.2018 r.

UD-XV-WIR IR.030.25.2018.EPI  
(2 JDA-UD-XV-WAB)

**Wydział Infrastruktury  
dla Dzielnicy Wilanów**  
ul. Franciszka Klimczaka 2  
02-797 Warszawa

Niniejszym informuję, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II, uchwalonego uchwałą Nr LXXVII/2421/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r., Nr 146, poz. 4799), działka ew. nr **103 z obrębu 1-10-25** położona jest w strefie **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**, oznaczonej symbolem **7ME**, przy czym zachodni fragment działki znajduje się w liniach rozgraniczających projektowanej **drogi dojazdowej**, oznaczonej symbolem **19 KDD**.

Ponadto działka znajduje się w zasięgu otuliny rezerwatów przyrody określonych planem oraz w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązuje rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870), zmienione uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniającą niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 248).

*Wypis z obowiązującego planu*

(...)

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
    - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
    - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone na rysunku planu symbolem ME;
    - (...)
    - 5) tereny układu komunikacyjnego.
  1. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
  2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego oraz przeznaczenia uzupełniającego i przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.
- (...)

**§ 5**

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

**§ 6.**

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

dotychczasem 01.03.2018r.

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego - część II, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
- 8) **obszarze** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnie niezabudowane powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiące nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, z gruntem rodzimym pokrytym trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Powierzchnię biologicznie czynną stanowią w szczególności tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.
- 10) **powierzchni zabudowanej** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zgodnie z definicją określoną w obowiązujących przepisach prawa,
- 11) **zabudowie chronionej** - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
- 12) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną według zasad określonych w prawie budowlanym,
- 13) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego. W obiektach usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące także działalność inną niż wyżej wymienione pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych zostałyby określone rodzaje dopuszczalnych usług i charakteryzujące je parametry,
- 15) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie spełniające wymogów sanitarnych właściwych dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego a także zaliczone do inwestycji i mogących pogorszyć stan środowiska,
- 16) **usługach technicznych** - należy przez to rozumieć obiekty lub urządzenia obsługi technicznej i infrastrukturalnej miasta,
- 17) **usługach o charakterze lokalnym** - należy przez to rozumieć takie obiekty usługowe, które obsługują lokalną społeczność,
- 18) **liniach zabudowy tworzących pierzeje uliczne** - należy przez to rozumieć miejsce usytuowania łącznie budynków tworzących zwartą pierzeję uliczną z możliwością tworzenia ryzalitów wgłębnych, na odcinkach nie większych niż 50% długości elewacji (dla poszczególnych budynków) i głębokości maksimum 3 m oraz tworzenia cofnięć i podcieni w parterach,
- 19) **liniach zabudowy tworzących zamknięcia uliczne** - należy przez to rozumieć architektoniczne zamknięcia widokowe tworzone przez pierzeje budynków, trwałe ogrodzenia o wypracowanych formach lub inne bariery przestrzenne nadające charakter uliczny ciągom komunikacyjnym,

- 20) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej netto budynków do powierzchni terenu, przy czym na terenach oznaczonych symbolami MU, UM do powierzchni tej nie wlicza się wielopoziomowych garaży podziemnych,
- 21) **nieprzekraczalnej wysokości budynków określonej w uchwale** - należy rozumieć jako odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego, a kalenicą, to jest - najwyższym punktem dachu budynku,
- 22) **Park & Ride (Parkuj i Jedź)** - należy przez to rozumieć parkingi dla samochodów osobowych zlokalizowane na obrzeżach miasta, mający zapewnić możliwość pozostawienia samochodu w celu przesiadki na inne środki lokomocji miejskiej (metro, tramwaj),
- 23) **ochronie zadrzewień i zakrzewień** - należy przez to rozumieć zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania ciągów i grup zadrzewień i zakrzewień oraz pojedynczych drzew: śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz towarzyszących zabudowie, z wyjątkiem:
  - a) drzew i krzewów owocowych,
  - b) niezbędnych wycinek dla zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - c) wycinek związanych z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych i zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
  - d) wycinek wynikających z realizacji ustaleń niniejszego planu oraz na nakazie uzupełniania ubytków roślinności wysokiej w ciągu lub w grupie,
- 24) **utrzymaniu i ochronie istniejących terenów biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć zakaz uszczuplania powierzchni naturalnych oraz utrzymanie ich charakteru biologicznego i krajobrazowego. W szczególności zakazuje się działań prowadzących do pogorszenia warunków siedliskowych rodzimych gruntów rolnych i użytków zielonych, w tym do niekorzystnego obniżania zwierciadła wód gruntowych,
- 25) **pełnej ochronie fragmentów istniejących powierzchni zieleni** - należy przez to rozumieć:
  - zakaz uszczuplania ich powierzchni,
  - zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej i infrastruktury podziemnej,
  - zakaz działań prowadzących do niekorzystnych zmian siedlisk (zanieczyszczenia powierzchni, gruntu, płytkich wód podziemnych oraz zmian stosunków wodnych zagrażających wyżej wymienionej zieleni).

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni

#### § 7.

W zakresie struktury funkcjonalnej plan ustala:

- 1) mieszkaniowo-usługowe przeznaczenie terenu,
- 2) przeznaczenie terenów Skarpy Warszawskiej na cele rezerwatu przyrody i jego otuliny oraz na cele terenów zieleni otwartej,
- 3) przeznaczenie terenów przyskarpowych na cele ekstensywnego budownictwa jednorodzinnego,
- 4) wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych, chyba że przepis uchwały mówi inaczej,
- 5) wykluczenie ponadlokalnych obiektów usług handlu, sportu i rekreacji, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
- 6) wykluczenie lokalizacji obiektów służących rozrywce, których zasięg oddziaływania wykraczałby poza obsługę społeczności lokalnej, przy czym przez obiekty rozrywkowe nie należy rozumieć obiektów kultury takich jak kina, teatry, muzea.

#### § 8.

W zakresie struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalne wielkości działek budowlanych,
- 2) realizacja zabudowy na działce może nastąpić po uzbrojeniu terenu, co najmniej w sieć kanalizacyjną i po podłączeniu jej do czynnej sieci miejskiej,
- 3) przepis § 8 pkt 2) nie dotyczy projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w strefie ME,
- 4) dla poszczególnych terenów nieprzekraczalną wysokość zabudowy w poziomie kalenicy -najwyższym punkcie dachu budynku, przekroczenie tej wysokości dopuszczalne jest jedynie w miejscach wskazanych na rysunku planu lub w ustaleniach szczegółowych uchwały,



- 5) maksymalną intensywność zabudowy oraz wymagany procent powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
- 6) obowiązek ujednolicenia form architektonicznych budynków, to jest dostosowania form powstającej zabudowy do budynków powstałych wcześniej, dla poszczególnych kwartałów zabudowy wyznaczonych przebiegiem układu komunikacji kołowej.

### **§ 9**

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

### **§ 10**

1. Plan zakazuje lokalizowania na terenie objętym planem reklam wolnostojących.
2. Dopuszcza się instalowanie reklam wyłącznie na budynkach o charakterze usługowym pod warunkiem wkomponowania nośnika reklamy w elewację budynku.
3. Wyklucza się lokalizowanie reklam na terenach zieleni parkowej i usług oświaty.

## **Rozdział 3**

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

(...)

### **§ 12**

1. Dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania obszaru objętego planem ustala się układ dróg lokalnych i dojazdowych.
2. Ustala się przebiegi dróg, o których mowa w ust. 1 oraz określa się ich szerokości:

(...)

- 19KDD (ul. Rzodkiewki) - dojazdowa - 15,0m,

(...)

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

### **§ 13**

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:  
dla biur i usług - 35 stanowisk/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 stanowiska/1 lokal mieszkalny,  
dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska/1 lokal mieszkalny.
2. Dopuszcza się w ulicach lokalnych i dojazdowych jeśli ich szerokość wynosi co najmniej 15,0 m realizację zatok parkingowych.

(...)

## **Rozdział 4**

### **Zasady obsługi inżynieryjnej obszaru**

### **§ 15.**

#### **Zaopatrzenie w wodę**

1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany z miejskiego systemu Wodociągów Układu Centralnego (WUC).
2. Ustala się, że woda będzie dostarczana:
  - na potrzeby socjalno-bytowe mieszkańców w gospodarstwach domowych.
  - dla obiektów i urządzeń użyteczności publicznej i usług,
  - dla utrzymania czystości ulic i podlewania terenów zieleni urządzonej,
  - do gaszenia pożarów.
3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę będzie system WUC, w tej części miasta zasilany z Wodociągu Praskiego.
4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego powinna być poprzedzona realizacją:
  - 1) magistrali DN 500 mm w ul. Bonifacego, spinającej magistralę DN 500 mm w ul. Sobieskiego z magistralą DN 300 mm w ul. Powsińskiej,

- 2) magistrali DN 500 mm w al. Wilanowskiej na odcinku od końcówki magistrali DN 500 mm w ul. Sobieskiego do ul. Wiertniczej,
- 3) przedłużenia przewodu DN 300 mm w ul. Wiertniczej do połączenia z programowaną magistralą w Al. Wilanowskiej.
5. Dla budowy magistral wodociągowych i przewodów rozbiorczych rezerwuje się pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

## § 16.

### Kanalizacja sanitarna i deszczowa

1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego.
2. Ustala się, że:
  - 1) ścieki komunalne z zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów usługowych odprowadzane będą w 100% do kanalizacji sanitarnej,
  - 2) ścieki deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej jedynie z:
    - głównych tras komunikacyjnych i parkingów,
    - obiektów usługowych o wydzielonych lokalizacjach, na warunkach określonych przez Zarządzającego odbiornikiem,
  - 3) wody opadowe z dachów budynków i drugorzędnych ciągów pieszo - jezdnych i pieszych powinny być odprowadzone do gruntu (z wyłączeniem pkt 2).
3. Ustala się, że:
  - 1) odbiornikiem ścieków komunalnych będzie oczyszczalnia "Południe",
  - 2) odbiornikiem ścieków deszczowych dla terenów położonych na południe od ulicy Klimczaka będzie Jezioro Powsinkowskie, za pośrednictwem Rowu Natolińskiego. Dla pozostałych terenów odprowadzenie ścieków deszczowych wymaga realizacji zbiornika retencyjnego wód deszczowych,
  - 3) jakość oczyszczonych ścieków odprowadzanych do odbiorników musi odpowiadać wymogom stawianym w przepisach prawa oraz wydanym na ich podstawie rozporządzeniami.
4. W zakresie układu hydrograficznego ustala się:
  - 1) główny ciek wodny przepływający przez obszar objęty planem Rów Wolica - Wilanów pozostanie ciekami otwartym,
  - 2) koryto cieków powinno być uporządkowane oraz powinien być zapewniony do niego dostęp dla służb eksploatacyjnych poprzez pozostawienie po obu stronach pasów o szerokości około 5,0 m wolnych od zabudowy,
  - 3) modernizację pozostałych cieków (rowów) z możliwością zamiany ich na rurociągi kryte.
5. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:
  - 1) oczyszczalni ścieków "Południe" o wydajności około  $Q = 112.000 \text{ m}^3/\text{d}$  wraz z układami transportowymi,
  - 2) kolektora Wilanowskiego przebiegającego przez obszar Wilanowa Zachodniego, a następnie ul. Obornicką, ul. Biedronki, ul. Łuczniczą o wymiarach  $\varnothing 0,80 \div \varnothing 1,0 \text{ m}$ , sprzężonego z przepompownią ścieków P - 0 o docelowej wydajności ok.  $520 \text{ dm}^3/\text{s}$ ,
  - 3) przepompowni ścieków P - 1 o docelowej wydajności ok.  $250 \text{ dm}^3/\text{s}$ ,
  - 4) sieci kanałów sanitarnych drugorzędnych (osiedlowych) sprzężonych z jedną lub dwoma przepompowniami lokalnymi,
  - 5) układu kanalizacji deszczowej,
  - 6) stawów retencyjno - sedymentacyjnych (zlokalizowanych u podnóża Skarpy), pełniących rolę oczyszczalni ścieków deszczowych przed zrzutem do Rowu Wolica -Wilanów i Rowu Klimczaka.
6. Lokalizację zbiornika retencyjno - sedymentacyjnego o powierzchni około 1,2 ha służącego oczyszczaniu ścieków deszczowych dopuszcza się na terenie strefy 26 UM; dopuszcza się również oczyszczanie ścieków deszczowych poza obszarem opracowania w zbiorniku położonym w strefie określonej w uchwale nr XXXVIII/492/2001 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2001 r. w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z określeniem ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego-pełniących rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, jako O-1.
7. Dopuszcza się lokalizację drugiej lokalnej przepompowni ścieków - na działce o powierzchni około 0,09 ha na obszarach 5, 7, 11 ME.
8. Kolektory i kanały sanitarne należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic. Pożądane jest ich ułożenie pod jezdniami.

9. Kolektory i kanały sanitarne drugorzędne, jak również przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, w celu ograniczenia ich drenującego oddziaływania na wody gruntowe.
10. Ustala się na terenie objętym planem tymczasowe rozwiązania kanalizacyjne:
  - 1) do czasu rozpoczęcia budowy układu docelowego dopuszcza się podłączenie projektowanych obiektów do istniejącej w dniu uchwalenia planu sieci kanalizacji (na okres przejściowy),
  - 2) ilość ścieków odprowadzanych w okresie przejściowym musi odpowiadać przepustowości sieci i będzie ustalona każdorazowo na podstawie odrębnych porozumień z m.st. Warszawa.

## § 17.

### Elektroenergetyka

1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego obsługiwany będzie z miejskiej kablowej sieci elektroenergetycznej 15 kV z wewnętrznymi stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV.
2. Ustala się, że energia elektryczna dostarczona będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom.
3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie przewidywana na terenie objętym planem stacja elektroenergetyczna 110/15 kV "POWSINEK". Rezerwowymi źródłami będą istniejące stacje 110/15 kV "STEGNY", EC "POWIŚLE", "URSYNÓW" i "NATOLIN".
4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:
  - 1) stacji elektroenergetycznej 110/15 kV "POWSINEK",
  - 2) dwutorowej linii napowietrznej 110 kV zasilającej wyżej wymienioną stację z wcięcia do linii EC "SIEKIERKI" - "PIASECZNO",
  - 3) odpowiedniej ilości stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii kablowych 15 kV i kablowych sieci niskiego napięcia, przy czym nie dopuszcza się prowadzenia sieci napowietrznych średniego i niskiego napięcia.
5. Warunki zabudowy i zagospodarowania w strefie adaptowanej linii 110 kV określone są w przepisach szczególnych.
6. Do czasu realizacji stacji "POWSINEK" dopuszcza się obsługę planowanego programu ze stacji 110/15 kV "STEGNY".

## § 18.

### Ciepłownictwo

1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany z miejskiego systemu ciepłowniczego.
2. Ustala się, że energia ciepła będzie dostarczana do celów ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji.
3. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię ciepłą będzie EC-SIEKIERKI i projektowana w liniach rozgraniczających ul. Płaskowickiej magistrała "Południowa Bis" 2 x Dn 900 mm.
4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:
  - magistrali "Południowa Bis" 2 x Dn 900 mm,
  - odgałęzień sieci ciepłej do poszczególnych obszarów zabudowy od magistrali "Południowa Bis" w dostosowaniu do terminów realizacji poszczególnych obiektów,
  - sieci rozdzielczych (przyłącza) i węzłów ciepłych w poszczególnych obiektach w dostosowaniu do terminów realizacji tych obiektów.
5. Ustala się, że w pasach projektowanych ulic dla sieci ciepłych rezerwuje się pasy terenu o szerokościach dostosowanych do średnic tych sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 19.

### Gazownictwo

1. Ustala się, że obszar Wilanowa Zachodniego będzie obsługiwany z miejskiego systemu gazowniczego.
2. Ustala się, że gaz ziemny będzie dostarczany do celów przygotowania posiłków, ogrzewania pomieszczeń oraz ciepłej wody dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 MU, 5ME, 7ME, 11 ME, 4 O. Dla pozostałych obszarów gaz dostarczany będzie jedynie do celów przygotowania posiłków.
3. Ustala się, że podstawowym źródłem zasilania w gaz ziemny jest stacja redukcyjno - pomiarowa I° w Słomczynie koło Konstancina o wydajności 25.000 m<sup>3</sup>/h. Drugostronne zasilanie tego terenu dopuszcza się ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° w Piasecznie o wydajności 25.000<sup>3</sup>/h.
4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego musi być poprzedzona realizacją:
  - gazociągu średniego ciśnienia Ø 180 PE od istniejącego gazociągu Ø 200 w ul. Przyczółkowej,
  - gazociągów Ø 160 PE oraz Ø 125 PE od wyżej wymienionego gazociągu,
  - sieci rozdzielczych, przyłączy, reduktorów.

5. Dopuszcza się obsługę budownictwa jednorodzinnego w strefach wymienionych w ust. 2 z istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej I° w Słomczynie i Piasecznie.
6. Ustala się, że w pasach projektowanych ulic dla sieci gazowej rezerwuje się pas terenu o szerokości 1,5 m.

## **Rozdział 5**

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

#### **§ 20**

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę rezerwatu przyrody „Szarpa Ursynowska” oraz istniejących pomników przyrody; ochrona ta polegać powinna w szczególności na prawidłowym prowadzeniu gospodarki ściekowej w zlewni wód, w celu zabezpieczenia właściwych stosunków wodnych dla tych obiektów;
  - 2) utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym szczególną ochronę Szarpy Warszawskiej oraz otoczenia rezerwatu przyrody polegającą na utrzymaniu istniejących terenów biologicznie czynnych, zakazie ich uszczuplania, ochronie ich charakteru siedliskowego i utrzymania stosunków wodnych;
  - 3) ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności przebiegu podstawowych cieków wodnych takich jak Rów Wolicki, Rów Klimczaka; ochrona polegać ma w szczególności na zakazie zasypywania i kanalizowania cieków i akwenów otwartych, nakazie zagospodarowania biologicznego ich obrzeży oraz zakazie zanieczyszczania wód (z uwzględnieniem § 16 ust. 4 pkt 3);
  - 4) zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;
  - 5) zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczania powietrza, z wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczonych na obszarze planu; lokalizacja takich obiektów musi być zgodna z właściwymi przepisami prawa w dziedzinie zakresu emisji zanieczyszczeń i ich monitoringu;
- (...)
- 8) nakaz podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskich sieci uzbrojenia, w zakresie i na zasadach określonych w Rozdziale 4.

#### **§ 21**

W zakresie kształtowania środowiska ustala się:

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

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony środowiska kulturowego**

#### **§ 22.**

(...)

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

3. Zabudowę wyższą, o charakterze punktowym dopuszcza się jedynie w miejscach dominant funkcjonalno - przestrzennych zaznaczonych na rysunku planu.
4. Ustala się wprowadzenie szczególnych zasad kształtowania krajobrazu miejskiego w rejonach ekspozycji zespołów zabytkowych w zakresie kształtowania form i elewacji budynków.
5. W zasięgu stref ochrony archeologicznej oraz stref stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest przeprowadzeniem wyprzedzających badań archeologicznych wykonanych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
6. Ustala się obowiązek uzgadniania z Konserwatorem Zabytków decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz koncepcji budynków i obiektów przylegających lub eksponowanych od strony Osi Królewskiej i ulicy Klimczaka.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia przejściowe**

#### **§ 23**

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

#### **§ 24**

Nie dopuszcza się realizacji obiektów tymczasowych o charakterze trwałych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 25**

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

(...)

5. 7 ME - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,

(...)

#### **§ 30**

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

1.	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	
1.1.	Przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych;
1.2.	Przeznaczenie uzupełniające	wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe; wyklucza się lokalizację usług uciążliwych;
1.3.	Przeznaczenie dopuszczalne	drugorzędny układ drogowy; tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni miejskiej; wolnostojące obiekty podstawowych usług handlu i bytowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m <sup>2</sup> ;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
2.1.	Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 70% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.2.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 25% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.3.	Wysokość zabudowy	do II kondygnacji naziemnych i 9,0 m wysokości; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku;
2.4.	Intensywność zabudowy	maksymalnie do 0,4;



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

## Rozdział 9

### Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

#### § 37

Ustala się następujące parametry funkcjonalno-przestrzenne ulic:

Lp.	Oznaczenie terenu na rysunku planu	Nazwa ulicy	Odcinek	Funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Ustalenia przestrzenne
11.	19KD <sub>D</sub>	Rzodkiewki	w granicach planu	dojazdowa	15,0	

Otrzymują:

- Adresat,
- WAiB dla Dzielnicy Wilanów, ul. F. Klimczaka 2, 02-797 Warszawa - A/a

z up. ZARZĄDZIELNICY WILANÓW  
M. ST. WARSZAWY

Jarosław Baydako

Główny Specjalista w Wydziale Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Wilanów



## OZNACZENIA :

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- granica terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o odmiennym sposobie użytkowania

Przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających :

- MU - tereny mieszkaniowo- usługowe
- ME - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
- UM - tereny usługowo- mieszkaniowe
- U - tereny usługowe
- O - tereny otwartej strefy ochrony systemu przyrodniczego miasta

Tereny zielone :

- zieleń wewnątrz osiedla
- ZP - zieleń parkowa lub otaczająca tereny szkolne

Tereny zarezerwowane dla kubaturowych i przesuwanych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu :

- NO - w zakresie wodociągów i kanalizacji

Obowiązujące linie zabudowy :

- nieprzekraczalne
- tworzące pierzeje uliczne
- tworzące zamknięcia uliczne

Akcenty funkcjonalno - przestrzenne :

- miejsca wymagające szczególnego opracowania architektonicznego

tereny placów miejskich z obowiązkiem aranżowania posadzki i małej architektury, dla których linie zabudowy mogą być korygowane w wyniku przeprowadzenia konkursu architektonicznego

Obowiązujące powiązania przyrodnicze terenu :

- lokalne
- wewnętrzne
- pasma lub szpalery przyulicznej zieleni wysokiej
- projektowane obowiązujące przejścia piesze
- projektowane ścieżki rowerowe
- 4KDL - klasyfikacja funkcjonalna ulic

Obowiązujące otwarcie i powiązania widokowe :

- osie widokowe
- otwarcia widokowe

Strefy ochronne :

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
- zasługi stref ochrony archeologicznej
- zasługi stref stanowisk archeologicznych wraz z numeracją

Strefy uciążliwości :

- strefy uciążliwości układu drogowego 60 dB
- strefa uciążliwości linii 110 kV
- rejon zagrożenia hałasem lotniczym

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU :

- zasługi otuliny rezerwatów przyrody określony planem
- rezerwat przyrody "Śkarpą Użaynowską"
- adaptowane linie podziałów własnościowych
- dwufazowa linia napowietrzna 110 kV
- geometryczny układ jezdní

z up. ZARZĄDU DZIELNICY WILANÓW  
M.ST. WARSZAWY

Jarosław Dawidko  
Główny Specjalista w Wydziale Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Wilanów

