

**UCHWAŁA NR LXXXV/2208/2014  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
z dnia 3 lipca 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
Wiśniowej Góry – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami<sup>2)</sup>), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami<sup>3)</sup>) oraz w wykonaniu uchwał:

- Nr 304XL/96 Rady Gminy Warszawa – Wawer z dnia 6 grudnia 1996r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wiśniowej Góry,
- Nr 506/XLIV/2001 Rady Gminy Warszawa – Wawer z dnia 14 września 2001 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wiśniowej Góry,
- LXXXIV/2857/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 26 października 2006 roku w sprawie podziału miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wiśniowej Góry,

Rada Miasta Stołecznego Warszawy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Wiśniowej Góry – część I, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone przez:

- 1) od północy: oś ulicy Zorzy;
- 2) od wschodu: granica Mazowieckiego Parku Krajobrazowego zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r (Dz. U. Nr 75, poz. 1982);
- 3) od południa: oś ulicy Droga Królewska;
- 4) od zachodu: granica Mazowieckiego Parku Krajobrazowego zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r (Dz. U. Nr 75, poz. 1982).

3. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

---

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379.

<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112.

<sup>3)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446.

§ 2. 1. Ustala się, że podstawową funkcją obszaru objętego planem jest funkcja mieszkaniowa realizowana w formie zabudowy jednorodzinnej na działkach z zielenią leśną, funkcja leśna oraz usługowa.

2. Celem planu jest stworzenie podstaw formalno–prawnych do podejmowania decyzji prowadzących do zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 1, w sposób zapewniający kształtowanie i utrzymanie ładu przestrzennego w harmonii z istniejącym środowiskiem przyrodniczym, w tym łączenie zabudowy z obszarami chronionymi, ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) rozporządzenia Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1982);
- 2) rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linii rozgraniczających ulic wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 4) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 5) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej;
- 6) zasad obsługi obszaru w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi;
- 7) zasad obsługi obszaru w zakresie komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;
- 8) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzenia terenów poprzez określenie:
  - a) minimalnego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane (minimalna powierzchnia i szerokość frontu działki),
  - c) gabarytów zabudowy (w tym maksymalnej wysokości obiektów) i jej charakteru, linii zabudowy,
  - d) zasad grodzenia terenów i rozmieszczenia reklam;
- 9) szczególnych zasad i warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazów zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;
- 10) zasad ochrony środowiska kulturowego.

§ 4. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 5) granica strefy ochronnej pomnika przyrody;
- 6) drzewa wartościowe pod względem przyrodniczo–krajobrazowym do zachowania i ochrony;

- 7) obiekt w ewidencji zabytków objęty ochroną;
- 8) zwymiarowane odległości;
- 9) wlot komunikacji kołowej.

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

**§ 5. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej pasa drogowego, którą żaden budynek swoją nadziemną częścią kubaturową przekroczyć nie może, wyłączając balkony, wykusze, loggie, tarasy i werandy wystające poza obrys nie więcej niż 1 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK) – należy przez to rozumieć stosownie do treści rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka - strefę ochronną wokół MPK, zabezpieczającą Park przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych;
- 5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – należy przez to rozumieć strefę obejmującą tutaj obszar o wzmożonym naporze urbanistycznym, posiadający szczególne wartości przyrodnicze, której granice określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego – powołane poniżej w pkt. 16;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonym symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady m.st. Warszawy;
- 13) usługach towarzyszących nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe - z zakresu: usług biurowych, gastronomicznych, oświaty, sportu i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, informatyki, drobnego handlu detalicznego - towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (wbudowane), z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb

miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i których uciążliwość akustyczna zamyka się w granicach lokalizacji; warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 30% udział funkcji usługowej w projektowanej inwestycji mieszkaniowej;

- 14) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 ze zm.);
- 16) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (W.O.Ch.K.) – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870);
- 17) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od średniego poziomu terenu rodzimego przed głównym wejściem do budynku, do górnej, najwyższej krawędzi dachu (kalenicy) tego budynku;
- 18) działce budowlanej z zielenią leśną – należy przez to rozumieć działkę o użytku leśnym lub z udziałem użytku leśnego, z prawem do zabudowy na podstawie zgody Wojewody Mazowieckiego lub Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 19) wlocie komunikacji kołowej – należy przez to rozumieć miejsce połączenia drogi wewnętrznej lub dojazdu z ulicą lokalną lub dojazdową.

2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w ustawie Prawo Budowlane.

3. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 5 ust. 1 i 2, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenu**

**§ 6. 1.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych z zielenią leśną, oznaczone na rysunku planu symbolem MNL;
- 2) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) tereny Kanału Wawerskiego z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem ZW;
- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) UZ – tereny usług zdrowia i opieki społecznej,
  - b) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 5) tereny ulic przeznaczone do komunikacji kołowej samochodowej, pieszej i prowadzenia infrastruktury technicznej z podziałem na ulice lokalne, dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami – odpowiednio: KL, KD, KPJ.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach ustala się przeznaczenie dopuszczalne oraz określa się właściwy dla tych rodzajów przeznaczenia zestaw warunków zabudowy i zagospodarowania.

**§ 7. 1.** W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) ustala się, że podstawową funkcją terenów MNL jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej na działkach budowlanych z zielenią leśną, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 2) ustala się jako dopuszczalną funkcję terenów MNL - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wbudowanymi usługami towarzyszącymi nieuciążliwymi;
- 3) ustala się, że podstawową funkcją terenów usług jest funkcja usługowa z zakresu zdrowia i opieki społecznej (UZ) oraz sportu i rekreacji (US).

### **Rozdział 3**

#### **Warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu**

§ 8. 1. W zakresie kształtowania i zagospodarowania terenów przewidzianych do zainwestowania kubaturowego ustala się:

- 1) wolnostojący charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wyłącznie na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) nakaz ograniczenia wysokości zabudowy dla obiektów kubaturowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) nakaz realizacji ogrodzeń na podmurówce do wysokości 20 cm - punktowej lub ciągłej (z zastosowaniem przepustów umożliwiających migracje drobnych przedstawicieli fauny);
- 5) zakaz realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 6) nakaz zagospodarowania wód opadowych na własnej działce budowlanej (według rozwiązań indywidualnych);
- 7) zakaz przekształceń naturalnej rzeźby terenu, w tym niszczenia wydmy;
- 8) zakaz realizacji podpiwniczenia na północ od Al. Dzieci Polskich 1-KL; dopuszcza się częściowe podpiwniczenie (do 30% powierzchni zabudowy) na południe od ww. ulicy;
- 9) zakaz realizacji budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych jako wolnostojących;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów o zakresie działalności i funkcji, których uciążliwość przekracza granicę działki budowlanej;
- 11) zakaz lokalizacji: usług uciążliwych, w rozumieniu zapisu § 5 ust.1 pkt. 14 – takich jak np.: obiekty produkcyjne, usługi motoryzacyjne, magazyny, hurtownie, składy, stacje paliw, itp. oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic informujących o prowadzonej działalności gospodarczej i szyldów, umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach posesji, w których ta działalność jest prowadzona; wielkość tablic informujących i szyldów nie może przekraczać 1 m<sup>2</sup>; zakaz nie dotyczy Al. Dzieci Polskich 1-KL, dla której dopuszcza się rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych w następujących formach:
  - a) w formie tablic i plansz na elewacjach budynków, przy czym maksymalna powierzchnia ww. nośników reklamowych nie może przekroczyć 6.0 m<sup>2</sup>,
  - b) w formie tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna powierzchnia ww. nośników reklamowych nie może przekroczyć 6.0 m<sup>2</sup>,
  - c) w formie tablic lub plansz powiązanych z elementami małej architektury, przy czym sytuowanie wolnostojących znaków informacyjno–plastycznych i reklam na poboczach ulic musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i prawa budowlanego;
- 13) zakaz umieszczania w obszarze planu umieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych w następujących miejscach:

- a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
- b) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 50.0 m od nich,
- c) na pomnikach przyrody oraz w strefie 15.0 m wokół nich i drzewach w odległości mniejszej niż 1.0 m od ich korony,
- d) na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic (latarnie, fontanny, itp.),
- e) na budowlach drogowych (wiaduktach, kładkach, itp.),
- f) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej w obrębie ciągów komunikacyjnych;

2. Ustala się ponadto:

- 1) nieprzekraczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 10 m, przy czym dopuszcza się przy dachach pochyłych wysokość zabudowy do 11.0 m;
- 2) kolory ścian zewnętrznych budynków: kolory naturalnych materiałów wykończeniowych (drewno, cegła, kamień), a dla elewacji tynkowanych lub malowanych kolory ścian od białego do piaskowego;
- 3) kolory dachów: od ceglastego do brązowego; materiały pokrycia dachów: dachówka i inne imitujące; dachy płaskie lub pochyłe (nachylenie połaci dachu od 30° do 45°);
- 4) ogrodzenia od strony ulic i przestrzeni publicznych o wysokości do 2,0 m, ażurowe w 90% wysokości, na podmurówce do 20 cm, punktowej lub ciągłej – umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków; kolorystyka ogrodzeń powinna harmonizować z kolorystyką budynków.

**§ 9. 1.** Ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki budowlanej:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNL) na 1500 m<sup>2</sup>, uwzględnieniem pkt. 2 (wskazana minimalna wielkość nie dotyczy działek wydzielonych przed uchwaleniem planu);
- 2) normatyw powierzchniowy dla nowo tworzonych działek budowlanych z zielenią leśną, o których mowa w par. 5 ust. 1 pkt. 18 – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się następujące parametry powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem MNL, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych:

- 1) dla działek budowlanych o pow. poniżej 1500 m<sup>2</sup> – minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dla działek budowlanych o pow. 1500 m<sup>2</sup> oraz większych, ale nie osiągających pow. 2000 m<sup>2</sup> – minimum 75% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) dla działek budowlanych o pow. 2000 m<sup>2</sup> i większych – minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna pozostałych terenów – według ustaleń szczegółowych.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia komunikacyjne**

**§ 10. 1.** Ustala się podstawowy układ obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez określenie lokalizacji, klas i parametrów dróg i skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi.

- 2. Wyznacza się linie rozgraniczające terenów pod komunikację kołową i pieszą.
- 3. Przebieg ulic w obszarze planu ustala się jako obowiązujący.

4. Ustala się, że parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

5. Ustala się, że ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic i ciągów pieszo–jezdnym.

**§ 11.** 1. Ustala się w pasach drogowych ulic i ciągów pieszo–jezdnym przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej dla obsługi obszaru objętego planem oraz zielen przyuliczną.

2. Wyklucza się lokalizowanie zabudowy stałej i czasowej na jezdniach, chodnikach oraz w pasach zieleni przyulicznej.

3. Ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych położonych wewnątrz kwartałów urbanistycznych (a obecnie nie zagospodarowanych) poprzez ciągi pieszo–jezdne (sięgacze) - KPJ, o pasie drogowym szerokości minimum 5,0 m i pasie jezdni szerokości minimum 5,0 m, wykonane z materiałów przepuszczających wody opadowe w teren.

4. Dopuszcza się prowadzenie jezdni poszczególnych ulic z maksymalnym zachowaniem stanu istniejącego zadrzewienia; oznacza to, iż dopuszcza się, na wybranych odcinkach, możliwość odstępstw od realizacji pełnych parametrów układu drogowego na korzyść utrzymania istniejącego drzewostanu (np. poprzez przewężenie jezdni).

5. Dopuszcza się realizację nowych dróg dojazdowych – KD z materiałów przepuszczających wody opadowe w teren.

6. Ustala się zasadę bilansowania miejsc postojowych na terenie własnym każdej inwestycji według wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 2) minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

7. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających wszystkich ulic, których parametry na to pozwalają oraz na terenach leśnych.

8. Dopuszcza się budowę urządzeń służących do uspokojenia ruchu w każdej ulicy dojazdowej i w ciągu pieszo–jezdnym.

## **Rozdział 5**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 12.** 1. Ustala się dla całego obszaru objętego planem obowiązek wykonania uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci gazowej średniego ciśnienia dla potrzeb bytowo–społecznych oraz celów grzewczych, sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia (docelowo kablowej) oraz innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność.

2. Ustala się, że uzbrojenie inżynieryjne mieści się w liniach rozgraniczających ulic, przy czym:

- 1) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w taki sposób, aby nie uszkodzić istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie uzbrojenia przez tereny funkcjonalne.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasadę docelowego zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, technologicznych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się podłączenie inwestycji do ujęcia na własnej działce;
- 3) ze względu na wymagania przeciwpożarowe, w obszarze planu należy przewidzieć

zaopatrzenie w wodę do ww. celów hydrantami zewnętrznymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się zasadę docelowego odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakazuje się wprowadzania ścieków nie oczyszczonych do wód podziemnych i powierzchniowych;
- 3) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wykonanie indywidualnych układów kanalizacyjnych w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonych na teren własny działki;
- 2) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z jezdni i parkingów;
- 3) zakazuje się budowy drenaży i urządzeń obniżających poziom wody gruntowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego nisko siarkowego oraz inne ekologiczne nośniki energii;
- 2) zakazuje się zaopatrzenia w ciepło z kotłów na paliwo stałe (nie dotyczy opalania kominków drewnem).

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 3) w linii ogrodzeń należy umieścić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz ulicy.

8. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące i projektowane linie SN i NN, w dostosowaniu do potrzeb programowych (docelowo linie kablowe);
- 2) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych (15/0.4 kV), zasilanych z napowietrznych lub kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia; dopuszcza się sytuowanie ww. stacji bez konieczności zmiany planu.

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się wprowadzenie w obszar planu kablowych sieci telekomunikacyjnych dla pełnego zaspokojenia potrzeb telekomunikacyjnych;
- 2) nakazuje się prowadzenie sieci w taki sposób, aby nie uszkodzić istniejącego drzewostanu.

10. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) ustala się nakaz selektywnej zbiórki odpadów na całym obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek budowlanych miejsca na pojemniki;
- 3) ustala się nakaz usuwania odpadów stałych, wyspecjalizowanym transportem na składowisko odpadów.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz ochrony dóbr kultury**

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 2) strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) pomniki przyrody:
  - a) nr 1, 2 – dwa dęby szypułkowe (jeden o trzech pniach); obwód: 2,75 m – 4,1 m; wysokość 18 m – 20 m; ul. Barwinkowa 18; stan bardzo dobry,
  - b) nr 3 – dąb szypułkowy ; obwód: 2,1 m; wysokość 25 m; ul. Barwinkowa 16; stan dobry,
  - c) nr 4 – dąb szypułkowy ; obwód: 3,0 m; wysokość 18 m; ul. Ślázowa 14; stan bardzo dobry,
  - d) nr 5, 6 – dwa dęby szypułkowe; obwód: 2,7 m – 3,8 m; wysokość 18 m – 22 m; ul. Ślázowa 12; stan bardzo dobry,
  - e) nr 7 – dąb szypułkowy ; obwód: 2,9 m; wysokość 18 m; ul. Ślázowa 2; stan dobry;

2. Ustala się, że dla terenów położonych w granicach obszarów, o których mowa w ust. 1, obowiązują wszelkie ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z ochrony środowiska wyszczególnione w dokumentach w sprawie utworzenia ww. obszarów; brak wpisania któregoś z ograniczeń do niniejszej uchwały nie powoduje, że przestały one obowiązywać.

3. Ustala się strefę ochronną 15.0 m od pnia drzewa wokół pomników przyrody i ustala się bezwzględny zakaz zabudowy w tej strefie.

4. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony wartościowych pod względem przyrodniczo – krajobrazowym pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu: Nr 8, 9 – dwa dęby szypułkowe; obwód: 2,9 m – 3,05 m; wysokość 10 m – 15 m; ul. Trzykrotki 6 (prawa strona Kanału Wawerskiego); stan bardzo dobry.

5. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony obiektu znajdującego się w ewidencji zabytków - istniejącego budynku murowanego przy Al. Dzieci Polskich nr 91 (działka nr ew. 50, obręb: 3–11–40) na terenie oznaczonym symbolem 10 MNL.

**§ 14.** 1. W otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego adaptuje się i przekształca się teren z leśnego na tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach budowlanych z zielenią leśną oraz tereny usług na podstawie wydanych następujących zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

- 1) decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 29.08.2001 r. – znak WOŚ.VII-6112/79/2001;
- 2) decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 24.10.2001 r. – znak WOŚ.VII.6112/79/2001;
- 3) decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 5.11.2001 r. – znak WOŚ.VII-6112/79/2001;
- 4) decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 14.11.2001 r. – znak WOŚ.VII.6112/79/2001 zmieniająca decyzję WOŚ.VII-6112/79/2001 z dnia 29.08.2001 r.;
- 5) decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.07.20013 r. – znak WŚR.VIII.6112-76/03 zmieniająca decyzję Nr WOŚ.VII.6112/79/2001 z dnia 24.10.2001 r.;
- 6) decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 98/08 z dnia 30.05.2008 r. – znak RW.RM.II/PC/6112-88/07/08.

2. Ustala się podporządkowanie zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych zasadom ochrony przyrody, wynikającym z położenia w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

3. Nakazuje się utrzymanie, rekultywację oraz ochronę naturalnych cech przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, a także jego kształtowanie zgodnie z ustaleniami wynikającymi z Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Mazowieckiego

Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz.1982 z dnia 4 kwietnia 2005 r.).

**§ 15.** 1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko a także mogących pogorszyć stan środowiska.

2. Na obszarze planu nakazuje się:

- 1) zachowanie i ochronę istniejących wartościowych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu, bez wprowadzania zabudowy w ich system korzeniowy, przy zachowaniu parametrów terenów biologicznie czynnych dla każdej działki budowlanej;
- 2) utrzymanie istniejących cieków i zbiorników wodnych;
- 3) adaptację istniejącego ukształtowania terenu;
- 4) ochronę istniejących pomników przyrody wraz ze strefą ochronną;
- 5) bezwzględną ochronę wydm (na terenach ZL), które uznaje się za cenne elementy krajobrazu Wiśniowej Góry; zakazuje się niszczenia wydm, a w szczególności: zmiany rzeźby, pozyskiwania piasku i niszczenia szaty roślinnej.

3. W odniesieniu do wód otwartych Kanału Wawerskiego ustala się:

- 1) Kanał Wawerski jest naturalnym ciekiem melioracyjnym podlegającym ochronie;
- 2) strefę ochronną kanału stanowi pas szerokości po 10,0 m w obie strony od jego osi;
- 3) obowiązek zachowania, a także ochrony cieku przed zanieczyszczeniem – w szczególności przed wprowadzaniem nie oczyszczonych ścieków;
- 4) obowiązek zachowania naturalnych brzegów kanału, towarzyszącej roślinności oraz pozostawienie pasa terenu minimum 6,0 m od jego brzegu – wolnego od ogrodzeń oraz minimum 10,0 m od jego brzegu bez zabudowy.

4. Na całym obszarze planu zakazuje się:

- 1) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania kanałów ściekowych;
- 2) realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych lub mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i emisję wszelkich zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych;
- 4) lokalizacji obiektów kubaturowych na terenach nie posiadających zgody na zmianę przeznaczenia z użytku leśnego, czyli nie objętych decyzjami Wojewody Mazowieckiego lub Marszałka Województwa Mazowieckiego, wymienionymi w par. 14 ust. 1;
- 5) Na całym obszarze planu ustala się obowiązek ogrzewania lokalnego budynków za pomocą źródeł ekologicznie czystych, zgodnie z par. 12 ust. 6;
- 6) W obrębie terenów leśnych (ZL) obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną, niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, a także inwestycji związanych z ochroną i bezpieczeństwem państwa.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem**

**§ 16.** 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych z zielenią leśną 1-23 MNL:

- 1) w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej ustala się:
  - a) podstawową funkcję terenu jako mieszkaniową jednorodziną w zabudowie

- wolnostojącej, z uwzględnieniem lit. b,
- b) podstawową funkcję dla działek nr 65/15-65/19 obręb 3-11-40 (teren 12-MNL) oraz nr 35/1, 35/2, 35/3, 35/4 obręb 3-11-30 (teren 14-MNL) jako mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,
- c) dopuszczalną funkcję terenu: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wbudowanymi usługami towarzyszącymi nieuciążliwymi;
- 2) warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu – wg par. 8 oraz:
- a) ustala się normatyw powierzchniowy dla nowo tworzonych działek budowlanych z zielenią leśną, o których mowa w par. 5 ust. 1 pkt. 18:
- min. pow. działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup> w obrębach: 3-11-52, 3-11-40 (dotyczy działek na zachód od ul. Mchów -10KD z wyłączeniem terenu 11-MNL),
  - min. pow. działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup> w obrębach: 3-11-48, 3-11-50, 3-11-51, 3-11-30, 3-11-31, 3-11-40 (dotyczy działek na wschód od ul. Mchów -10KD oraz terenu 11-MNL), z uwzględnieniem tiret trzecie,
  - min. pow. działki budowlanej wydzielonej z dz. nr ew. 51, obręb 3-11-40 (teren 9-MNL) – 1500 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonych działek budowlanych, niewymienionych w lit. a, zgodnie z par. 9 ust. 1,
- c) nakazuje się dla działek budowlanych z zielenią leśną, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, o której mowa w par. 14 ust. 1 pkt. 6, zachowanie co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowanie charakteru leśnego działek,
- d) nakazuje się dla pozostałych (niewymienionych w par. 16 ust. 1 pkt. 2 lit.c) działek budowlanych z zielenią leśną, o których mowa w par. 5 ust. 1 pkt. 18, ograniczenie powierzchni wyłączanej z produkcji leśnej na cele zabudowy mieszkaniowej (wraz z dojazdem) do 20% powierzchni działki, ale nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
- e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla pozostałych działek budowlanych, niewymienionych w par. 16 ust. 1 pkt. 2 lit.c, d, zgodnie z par. 9 ust. 2,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- g) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 10,0 m; przy czym dopuszcza się przy dachach pochyłych wysokość zabudowy do 11,0 m; ustala się następujące kolory ścian zewnętrznych budynków: kolory naturalnych materiałów wykończeniowych (drewno, cegła, kamień), a dla elewacji tynkowanych lub malowanych kolory ścian od białego do piaskowego; kolory dachów: od ceglastego do brązowego; materiały pokrycia dachów: dachówka i inne imitujące; dachy płaskie lub pochyłe (nachylenie połaci dachu od 30° do 45°),
- h) ogrodzenia od strony ulic i przestrzeni publicznych o wysokości do 2,0 m, ażurowe w 90% wysokości, na podmurówce do 20 cm – punktowej lub ciągłej (umożliwiającej migrację drobnych przedstawicieli fauny); kolorystyka ogrodzeń powinna harmonizować z kolorystyką budynków;
- 3) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 12;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i miejsca do parkowania – wg par. 10 i 11;
- 5) warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony dóbr kultury – wg par. 13, 14 i 15 oraz:
- a) ustala się utrzymanie, rekultywację oraz ochronę naturalnych cech przyrodniczych i krajobrazowych terenów,
- b) ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania terenów,
- c) ustala się zainwestowanie działek budowlanych z dostosowaniem do środowiska naturalnego, w sposób jak najmniej kolidujący z istniejącym wartościowym

zadrzewieniem,

d) ustala się nakaz przestrzegania ustaleń wynikających z rozporządzenia w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka,

e) ustala się obowiązek zachowania i ochrony budynku przy Al. Dzieci Polskich nr 91 (teren: 10 MNL) wpisanego do ewidencji zabytków;

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów zieleni leśnej 1-ZL, 2-ZL, 3-ZL, 4-ZL, 5-ZL, 7-ZL:

1) w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej ustala się:

a) przeznaczenie terenu – tereny zieleni leśnej,

b) ochronę wydm i zachowanie istniejącego charakteru terenów leśnych na obszarach wydmowych;

2) warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania środowiska – wg par. 13, 14 i 15 oraz:

a) ustala się bezwzględne zachowanie istniejącej struktury zadrzewienia i charakteru wydm,

b) dopuszcza się możliwość wprowadzenia ciągów spacerowych i rowerowych;

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów Kanału Wawerskiego z zielenią towarzyszącą ZW:

1) w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej ustala się:

a) przeznaczenie terenu – tereny wód i zieleni leśnej i łęgowej,

b) adaptację istniejącego cieku wodnego (Kanał Wawerski) o charakterze otwartym,

c) zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania środowiska – wg par. 13, 14 i 15 oraz:

a) wzdłuż kanału należy wykształcić obustronnie ciąg zieleni ogólnodostępnej o szerokości min. 5,0 m,

b) dopuszcza się prowadzenie wzdłuż kanału ciągu pieszego, rowerowego, itp., przestrzegając ustaleń zapisanych w § 15 ust. 3 niniejszej uchwały,

c) strefę ochronną kanału stanowi pas gruntu o szerokości po 10,0 m w obie strony od jego osi,

d) ustala się bezwzględny zakaz grodzenia terenów minimum 6,0 m od brzegów kanału, a posadowienia budynków – minimum 10,0 m od brzegów kanału;

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów zabudowy usługowej UZ, US:

1) w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe:

- UZ – usługi z zakresu opieki zdrowotnej i opieki społecznej,

- US – usługi sportu i rekreacji,

- jeżeli na terenie ww. usługi zapisane są równocześnie (US/UZ), należy przez to rozumieć, że każda z tych usług może wystąpić samodzielnie lub obie równocześnie,

b) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie towarzyszące funkcji usługowej;

2) warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu – wg par. 8 oraz:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów o programie i funkcji, których uciążliwość przekracza granicę działki,

b) ustala się konieczność utrzymania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej minimum 80%, przy czym dla działki nr 15/5 w obrębie 3-11-51 powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej na potrzeby realizacji usług nie może przekroczyć dla UZ – 20% powierzchni, dla US/UZ – 10% powierzchni, dla US – 5% powierzchni, a dla pozostałych działek – 20% powierzchni działki, ale nie

- więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
- c) zakazuje się realizacji budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych jako wolnostojących,
  - d) dopuszcza się częściowe podpiwniczenie (do 30% powierzchni zabudowy inwestycji),
  - e) zakazuje się realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych; ogrodzenia od strony ulic i przestrzeni publicznych o wysokości do 2,0 m, ażurowe w 90% wysokości, na podmurówce do 20 cm – punktowej lub ciągłej (umożliwiającej migrację drobnych przedstawicieli fauny); kolorystyka ogrodzeń powinna harmonizować z kolorystyką budynków,
  - f) ustala się wysokość zabudowy usługowej: minimum – 6,0 m, maksimum – 12,0 m,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) forma architektoniczna obiektów kubaturowych powinna harmonizować z lokalnym krajobrazem i pozostałościami drewnianej zabudowy przedwojennej Wiśniowej Góry i jej okolic,
  - i) ustala się następujące kolory ścian zewnętrznych budynków: kolory naturalnych materiałów wykończeniowych (drewno, cegła, kamień), a dla elewacji tynkowanych lub malowanych kolory ścian od białego do piaskowego; kolory dachów: od ceglastego do brązowego; materiały pokrycia dachów: dachówka i inne imitujące, dachy płaskie lub pochyłe (nachylenie połaci dachu od 30° do 45°);
- 3) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 12;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej i miejsca do parkowania – wg par. 10 i 11;
  - 5) warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony dóbr kultury – wg par. 13, 14 i 15 oraz:
    - a) ustala się utrzymanie, rekultywację oraz ochronę naturalnych cech przyrodniczych i krajobrazowych terenów,
    - b) ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu,
    - c) ustala się zainwestowanie terenów z dostosowaniem do środowiska naturalnego w sposób jak najmniej kolidujący z istniejącym wartościowym drzewostanem,
    - d) ustala się nakaz przestrzegania ustaleń wynikających z rozporządzenia w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji**

**§ 17. 1.** Dla terenów ulicy 1-KL Al. Dzieci Polskich ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny ulic publicznych;
  - 2) klasa: ulica lokalna;
  - 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego - wg par. 10 i 11 oraz:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 18,0 m do 20,0 m,
    - b) szerokość pasa jezdni minimum 10,5 m;
2. Dla terenów ulicy 1-KD ul. Trzykrotki ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – tereny ulic publicznych;
  - 2) klasa: ulica dojazdowa;
  - 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego - wg par. 10 i 11 oraz:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 8,0 m do 10,0 m,

b) szerokość pasa jezdni minimum 5,5 m;

3. Dla terenów ulicy 2-KD ul. Zorzy (fragment w obszarze planu) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny ulic publicznych;
- 2) klasa: ulica dojazdowa;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego - wg par. 10 i 11 oraz:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach obszaru planu) - 5,0 m,
  - b) szerokość pasa jezdni – nie określa się (fragment w obszarze planu);

4. Dla terenów ulic: 3-KD ul. Ślázowa, 4-KD ul. Perzowa, 8-KD ul. Bylicowa, 10-KD ul. Mchów, 13-KD ul. Projektowana, 14-KD ul. Projektowana, 15-KD ul. Wisienki ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny ulic publicznych;
- 2) klasa: ulica dojazdowa;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego - wg par. 10 i 11 oraz:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
  - b) szerokość pasa jezdni minimum 5,0 m;

5. Dla terenów ulic: 5-KD ul. Barwinkowa i 6-KD ul. Dzięgielowa ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny ulic publicznych;
- 2) klasa: ulica dojazdowa;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego - wg par. 10 i 11 oraz:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 8,0 m do 10,0 m,
  - b) szerokość pasa jezdni minimum 5,0 m;

6. Dla terenów ulic: 7-KD ul. Ostów i 17-KD ul. Projektowana ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny ulic publicznych;
- 2) klasa: ulica dojazdowa;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego - wg par. 10 i 11 oraz:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
  - b) szerokość pasa jezdni minimum 5,0 m;

7. Dla terenu ulicy 9-KD ul. Projektowana ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny ulic publicznych;
- 2) klasa: ulica dojazdowa;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego - wg par. 10 i 11 oraz:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m z poszerzeniem w miejscu zawrotki,
  - b) szerokość pasa jezdni minimum 5,0 m;

8. Dla terenów ulic 11-KD ul. Kociszewskich (po obu stronach Al. Dzieci Polskich 1-KL) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny ulic publicznych;
- 2) klasa: ulica dojazdowa;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego - wg par. 10 i 11 oraz:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 8,0 m do 9,0 m z poszerzeniem w miejscu zawrotki,
  - b) szerokość pasa jezdni minimum 5,0 m;

9. Dla terenu ulicy 12-KD ul. Projektowana ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny ulic publicznych;
- 2) klasa: ulica dojazdowa;

- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego - wg par. 10 i 11 oraz:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
  - b) szerokość pasa jezdni minimum 5,5 m;
10. Dla terenu ulicy 16-KD ul. Projektowana (Droga Królewska) (fragment w obszarze planu) ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu – tereny ulic publicznych;
  - 2) klasa: ulica dojazdowa;
  - 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego - wg par. 10 i 11 oraz:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach obszaru planu) – 5,0 m,
    - b) szerokość pasa jezdni – nie określa się (fragment w obszarze planu);
11. Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych: 2-14 KPJ ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenów – tereny komunikacji – ciągi pieszo-jezdne;
  - 2) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego - wg par. 10 i 11 oraz:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, ale nie mniej niż 5,0 m,
    - b) szerokość pasa jezdni minimum 5,0 m.

## **Rozdział 9**

### **Skutki prawne ustaleń planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości**

§ 18. Określa się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia końcowe**

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

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

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

**Wiceprzewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

**Ewa Masny**