

UCHWAŁA Nr LXXXVI/2533/2010
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 15 lipca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. Pyr Leśnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 251 Rady Gminy Warszawa - Ursynów z dnia 9 lipca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. Pyr Leśnych oraz uchwałą nr XLIX/1503/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 5 lutego 2009r. zmieniającą uchwałę nr 251 Rady Gminy Warszawa - Ursynów z dnia 9 lipca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. Pyr Leśnych Rada miasta stołecznego Warszawy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienie ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. Pyr Leśnych, zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- od północy: północna granica obrębu 1-09-25 od zachodniej granicy tego obrębu, północna granica obrębu 1-09-26 do północno - wschodniego narożnika działki ew. nr 103 z obrębu 1-09-26, wschodnia granica działek ew. 103, 8, 9/2/, 9/3, 10/1, 10/2 i jej przedłużenie na południe do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 38/1, południowa granica działki 37/16, południowa granica działek 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 37/8, 37/9, 37/10, 37/11, 37/12;
- od wschodu: zachodnia granica obrębu 1-12-01 do północnej granicy działki ew. nr 167/2 z obrębu 1-09-34, przedłużenie północnej granicy tej działki o odcinek 12 m w kierunku wschodnim, linia prostopadła do tego przedłużenia o długości 150 m skierowana na południe do południowej granicy działki ew. nr 3 z obrębu 1-12-01, przedłużenie południowej granicy tej działki w kierunku zachodnim do przecięcia z przedłużeniem na północ zachodniej granicy działki ew. 50/5 z obrębu 1-09-43, zachodnia granica tej działki do północnej granicy działki ew. nr 59/8, północna granica tej działki w kierunku wschodnim do zachodniej granicy działki ew. nr 7 z obrębu 1-12-01, zachodnia granica działek ew. 7 i 11 z obrębu 1-12-01 i ponownie zachodnia granica działki ew. nr 7;
- od południa: północna granica obrębu 1-09-67;
- od zachodu: zachodnie granice obrębów 1-09-53, 1-09-44, 1-09-43, 1-09-34 i 1-09-25 do północnej granicy tego obrębu;

2. Granice planu, o których mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług z zachowaniem ład przestrzennego, uwzględniając uwarunkowania ekologiczne i ochronne rezerwatu Las Kabacki;
2. Określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie pozwoli na uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni, ze szczególnym uwzględnieniem rejonu ul. Puławskiej jako eksponowanego w krajobrazie miasta;
3. Ochrona interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny o funkcji mieszkaniowo - usługowej (oznaczone na rysunku planu symbolem MU (MU I, MU II, MU III));
- 2) tereny o funkcji usługowej (oznaczone na rysunku planu symbolem U, U1, U2);
- 3) tereny o funkcji usługowej z zachowaniem zabudowy mieszkaniowej (oznaczone na rysunku planu symbolem UM);
- 4) tereny usług oświaty (oznaczone na rysunku planu symbolem UO);

- 5) tereny usług zdrowia (oznaczone na rysunku planu symbolem UZ);
- 6) tereny usług sportu (oznaczone na rysunku planu symbolem US);
- 7) tereny specjalne (oznaczone na rysunku planu symbolem IS);
- 8) tereny komunikacyjne, w tym:
 - a) ulicy głównej ruchu przyspieszonego (oznaczonej na rysunku planu symbolem KUGP),
 - b) ulic lokalnych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KUL),
 - c) ulic dojazdowych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KUD i KUDPJ),
 - d) ciągów pieszo - jezdnych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KUPJ),
 - e) ciągów pieszo - jezdnych wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KUPJ/W),
 - f) ciągów pieszych (oznaczonych na rysunku planu symbolem Kp),
 - g) ciągów pieszo - rowerowych (oznaczonych na rysunku planu symbolem Kp-R);
- 9) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) stacji transformatorowych (oznaczone na rysunku planu symbolem EE),
 - b) pompowni ścieków (oznaczone na rysunku planu symbolem NOp),
 - c) rowów melioracyjnych z zielenią towarzyszącą (oznaczone na rysunku planu symbolem W/Z);
- 10) zasady kształtowania zabudowy.

§ 4. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) funkcji wodącej - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) nowej zabudowie (objektach, inwestycjach) - należy przez to rozumieć zabudowę (obiekty, inwestycje) realizowaną na podstawie dyspozycji niniejszego planu;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego lub innych obiektów;
- 8) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy nowego budynku (w metrach) mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), punktu zbiegu połąci dachowych lub attyki dachu płaskiego;
- 9) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach, najmniejszą wielkość powierzchni działki niezabudowaną powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim - nie stanowiącej nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, pokrytej roślinnością lub wodą powierzchniową. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²;
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których szkodliwe oddziaływanie na środowisko ogranicza się do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) dominancie - należy przez to rozumieć budynek lub jego część, która może mieć wysokość większą, określoną planem, niż wysokość maksymalna dla danego terenu lub całego obszaru objętego planem;

- 13) materiałach o podwyższonym standardzie - należy przez to rozumieć materiały pochodzenia naturalnego, w tym kamień, gres, szkło;
- 14) terenach specjalnych - należy przez to rozumieć tereny będące w użytkowaniu resortu Obrony Narodowej.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania w tym linie rozgraniczające tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych (ulic i dróg publicznych z urządzeniami pomocniczymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej):
 - a) ciągłe - określone geodezyjnie,
 - b) przerywane - do uściślenia geodezyjnego;
- 2) granica ochrony hydrogeologicznej (zlewni Lasu Kabackiego);
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych inwestycji;
- 4) dopuszczalne wysokości zabudowy;
- 5) drzewa o wybitnych walorach do zachowania;
- 6) drzewa cenne wskazane do zachowania;
- 7) oznaczenia szpalerów drzew towarzyszących ciągom komunikacyjnym.

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

§ 6.1. Terenami przeznaczonymi dla realizacji celów publicznych są tereny ulic (KUGP, KUL, KUD), ciągów pieszo - jezdnych (KUPJ) oraz tereny infrastruktury technicznej (EE, NOp, W/Z, W/Z/Kp).

§ 7. Ustala się dopuszczalną wysokość budynków zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przyjmując:

- dla obiektów o wysokości do 8,5m - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe - w przypadku wysokiego poziomu wód gruntowych z dopuszczeniem przekroczenia do 10% ustalonej wysokości,
- dla obiektów o wysokości do 10,5m - maksimum 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla obiektów usługowych lokalizowanych na terenach o funkcji usługowej (U, U1, U2) oraz usługowo - mieszkaniowej (UM) - dopuszczalną wysokość do 12,0m - dla dominant ustala się wysokość od 15,0m do 18,0m.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 8. Dla terenów o funkcji mieszkaniowo - usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU (tj. MU I, MU II, MU III):

1. dopuszcza się zabudowę mieszkaniową:
 - 1) na terenach MU I i MU II - jednorodzinną, w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych i bliźniaczych (dwurodzinnych);
 - 2) na terenach MU III - w formie budynków wolnostojących do 4 mieszkań w budynku, bliźniaczych (do 2 mieszkań w segmencie), szeregowych (segmenty jednomieszkaniowe) do 5 segmentów w jednym szeregu wykluczając łączenie segmentów więcej niż jednomieszkaniowych w zespoły wielosegmentowe.
2. na terenach MU I dopuszcza się działalność usługową w budynkach mieszkalnych nie powodującą uciążliwości wykraczającej poza wnętrze budynku, z zastrzeżeniem § 27 pkt 13;
3. na terenach MU I wyklucza się realizację wolnostojących obiektów usługowych;
4. wyklucza się realizację nowej oraz rozbudowę istniejącej wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej. Wyłącznie w przypadku braku garażu w istniejącym budynku jednorodzinnym dopuszcza się garaż wolnostojący maksymalnie na 2 samochody osobowe przy zachowaniu wymaganego procentu powierzchni biologicznie czynnej;
5. dla nowo wznoszonych obiektów ustala się obowiązek wykonania:
 - 1) dachów spadzistych o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

- 2) pokryć dachu - dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze tradycyjnej dachówki.
 6. w granicach ochrony hydrogeologicznej ustala się zakaz podpiwniczeń budynków;
 7. ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
 8. na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustala się ogrodzenia umożliwiające migrację drobnej fauny;
 9. ustala się nakaz zachowania minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej:
 - 1) na terenach MU I - 80%;
 - 2) na terenach MU II - 70%;
 - 3) na terenach MU III - 60%.
 10. ustala się następujące wielkości nowotworzonych działek:
 - 1) na terenach MU I:
 - 1500m² pod budynek jednorodzinny,
 - 750m² pod segment budynku bliźniaczego;
 - 2) na terenach MU II:
 - 600m² pod budynek jednorodzinny,
 - 450m² pod segment budynku bliźniaczego;
 - 3) na terenach MU III:
 - 600m² pod budynek wolnostojący do 4 mieszkań,
 - 450m² pod segment budynku bliźniaczego,
 - 250m² pod segment zabudowy szeregowej, maksimum 5 segmentów w szeregu.
 11. zakazuje się realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na działce - realizacja drugiego domu mieszkalnego winna być poprzedzona wydzieleniem działki budowlanej, spełniającej warunki niniejszego planu, w bezpośredni sposób obsłużonej komunikacyjnie i inżyniersko;
 12. miejsca postojowe dla samochodów ustala się na terenie działek własnych, w ilości nie mniejszej niż 2 mp/ mieszkanie oraz 30 mp/ 1000 m powierzchni usługowej;
 13. nieprzekraczalne linie zabudowy, nie wrysowane na rysunku planu lub nie określone w ustaleniach szczegółowych, ustala się w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy;
 14. ustala się nakaz bezwzględnego zachowania istniejących drzew wartościowych, zaznaczonych na rysunku planu;
 15. wyklucza się lokalizację funkcji mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości, kolidujących z funkcjami podstawowymi terenu, w tym obiektów magazynowych, hurtowni, składów, stacji paliw, obiektów produkcyjnych oraz innych obiektów generujących wzmożony ruch samochodowy oraz ruch sprzętu ciężkiego powyżej 3,5 t w ulicach lokalnych;
 16. na terenach MU II oraz MU III dopuszcza się realizację usług: zdrowia, oświaty, handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, turystyki, funkcji biurowych bądź innych nieuciążliwych, wolnostojących lub lokalizowanych w budynkach mieszkalnych na analogicznych jak dla zabudowy mieszkaniowej zasadach (określonych w ust. 1-15 nin. paragrafu z zastrzeżeniem § 27 pkt 13);
 17. dopuszcza się przekształcanie istniejącej na działkach zabudowy rolniczej i gospodarczej wyłącznie pod funkcje spełniające warunki niniejszych ustaleń.
- § 9. Dla terenów o funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
1. dopuszcza się realizację obiektów administracyjno - biurowych, hoteli oraz nieuciążliwych obiektów usługowych (handlu, gastronomii, turystyki itp.), z zastrzeżeniem § 27 pkt 13;
 2. wyklucza się lokalizowanie obiektów mieszkaniowych;

3. w zasięgu uciążliwości hałasowej tras komunikacyjnych A, B, C ustala się nakaz stosowania w budynkach zabezpieczeń przeciwhałasowych określonych normami dotyczącymi zabezpieczeń przeciwhałasowych budynków;
4. wyklucza się lokalizowanie obiektów o funkcjach mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości w tym: obiektów magazynowych, hurtowni, składów, stacji paliw, obiektów produkcyjnych;
5. wyklucza się realizację nowej wolnostojącej zabudowy o funkcji gospodarczej i garażowej;
6. ustala się zasadę sytuowania budynków (np. równolegle do ul. Puławskiej) oraz projektowanie zieleni w sposób, który ograniczy wpływ uciążliwości akustycznej ul. Puławskiej na tereny zabudowy mieszkaniowej;
7. dla obiektów zlokalizowanych w pierzei ul. Puławskiej, jako eksponowanych w krajobrazie miasta, przy trasie wlotowej do centrum, ustala się nakaz szczególnie starannego doboru formy architektonicznej i stosowanie materiałów elewacyjnych o podwyższonym standardzie;
8. ustala się nakaz zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej w przypadku odprowadzania wód opadowych do gruntu na teren własnej działki;
9. ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
10. miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo ustala się na terenie działek własnych w ilości nie mniejszej niż 30 mp/ 1000²m powierzchni usługowej;
11. nieprzekraczalne linie zabudowy, nie wrysowane na rysunku planu lub nie określone w ustaleniach szczegółowych, ustala się w odległości 4m od linii rozgraniczającej ulicy;
12. ustala się nakaz zachowania istniejących na działkach wartościowych drzew, zaznaczonych na rysunku planu.

§ 10. Dla terenów o funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U1:

1. przyjmuje się ustalenia jak dla terenów o funkcji usługowej U, zawarte w § 9 ust. 1-11;
2. dopuszcza się realizację obiektów w formie zabudowy szeregowej;
3. wymagane jest scalenie działek lub zapewnienie służebności przejścia, przejazdu i prowadzenia sieci do działek północnych.

§ 11. Dla terenów o funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U2:

1. przyjmuje się ustalenia jak dla terenów o funkcji usługowej U, zawarte w § 9 ust. 1-11;
2. dopuszczenie zabudowy będzie możliwe wyłącznie po przeprowadzeniu reparcelacji z wyjątkiem sytuacji, kiedy zabudowa wszystkich działek będzie realizowana przez jednego inwestora.

§ 12. Dla terenów o funkcji usługowej z zachowaniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem UM:

1. dopuszcza się realizację obiektów administracyjno - biurowych, hoteli, oraz nieuciążliwych obiektów usługowych (handlu, gastronomii, turystyki itp.), z zastrzeżeniem § 27 pkt 13;
2. dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością modernizacji i przebudów zalecając zmianę funkcji mieszkaniowej na usługową;
3. wyklucza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej;
4. w zasięgu uciążliwości hałasowej tras komunikacyjnych A, B, C ustala się nakaz stosowania w budynkach zabezpieczeń przeciwhałasowych określonych normami dotyczącymi zabezpieczeń przeciwhałasowych budynków;
5. wyklucza się lokalizację funkcji mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości, w tym obiektów magazynowych, hurtowni, składów, stacji paliw, obiektów produkcyjnych;
6. wyklucza się realizację nowej oraz rozbudowę istniejącej wolnostojącej zabudowy o funkcji gospodarczej i garażowej. Wyłącznie w przypadku braku garażu dla istniejącego budynku jednorodzinnego dopuszcza się garaż wolnostojący maksymalnie na 2 samochody osobowe;
7. dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej na cele usługowe na warunkach określonych w ust. 8 niniejszego paragrafu;

8. ustala się zasadę sytuowania budynków w sposób ograniczający wpływ uciążliwości akustycznej ulicy na tereny zabudowy mieszkaniowej (np. równolegle do ul. Puławskiej);
9. dla obiektów zlokalizowanych w pierzei ul. Puławskiej, jako eksponowanych w krajobrazie miasta (przy trasie wlotowej do centrum) ustala się nakaz szczególnie starannego doboru formy architektonicznej dostosowanej do krajobrazu oraz stosowania materiałów elewacyjnych o podwyższonym standardzie;
10. ustala się nakaz zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej w przypadku odprowadzania wód opadowych do gruntu na teren własnej działki;
11. ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
12. miejsca postojowe dla samochodów ustala się na terenie działek własnych w ilości nie mniejszej niż 2 mp/ mieszkanie oraz 30 mp/ 1000m powierzchni usługowej;
13. nieprzekraczalne linie zabudowy, nie wrysowane na rysunku planu lub nie określone w ustaleniach szczegółowych, ustala się w odległości 4m od linii rozgraniczającej ulicy;
14. ustala się nakaz zachowania istniejących na działkach wartościowych drzew zaznaczonych na rysunku planu.

§ 13. Dla terenów usług oświaty i sportu, oznaczonych na rysunku planu symbolem UO/US:

1. ustala się przeznaczenie terenu na funkcje oświaty i sportu;
2. w przypadku przebudowy obiektu szkoły ustala się zakaz nadbudowy kondygnacji;
3. dopuszcza się lokalizowanie ogólnodostępnych urządzeń sportowych;
4. ustala się nakaz zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej;
5. ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
6. nieprzekraczalne linie zabudowy, nie wrysowane na rysunku planu lub nie określone w ustaleniach szczegółowych, ustala się w odległości 4m od linii rozgraniczającej ulicy.

§ 14. Dla terenów usług zdrowia, oznaczonych na rysunku planu symbolem UZ:

1. ustala się zachowanie istniejącej funkcji terenu;
2. w przypadku przebudowy obiektu ustala się:
 - 1) nakaz stosowania zabezpieczeń akustycznych zgodnie z ustaleniami § 27;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) ze względu na lokalizację eksponowaną w krajobrazie miasta, przy trasie wlotowej do centrum, ustala się nakaz szczególnie starannego doboru formy architektonicznej i stosowania materiałów elewacyjnych o podwyższonym standardzie;
 - 4) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wysokiej od strony ul. Puławskiej.
3. nieprzekraczalne linie zabudowy, nie wrysowane na rysunku planu lub nie określone w ustaleniach szczegółowych, ustala się w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy.

§ 15. Dla terenów usług sportu, oznaczonych na rysunku planu symbolem U/ US:

1. ustala się przeznaczenie terenu pod funkcje usługowe z wiodącą funkcją sportową;
2. ustala się przeznaczenie min. 80% terenu pod funkcje sportowe zlokalizowane w obiektach kubaturowych;
3. dopuszcza się funkcję uzupełniającą z zakresu związanych z funkcją wiodącą usług, handlu, oraz usług gastronomii, kultury, oświaty i administracji bez możliwości wydzielenia działki;
4. ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5. ustala się zasadę sytuowania budynków w sposób, który ograniczy wpływ uciążliwości akustycznej ul. Puławskiej na tereny usług oświaty (np. równolegle do ul. Puławskiej);
6. dla obiektów zlokalizowanych w pierzei ul. Puławskiej, jako eksponowanych w krajobrazie miasta, przy trasie wlotowej do centrum, ustala się nakaz szczególnie starannego doboru formy architektonicznej oraz stosowania materiałów elewacyjnych o podwyższonym standardzie;

7. ze względu na położenie w strefie uciążliwości hałasowej ul. Puławskiej ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń akustycznych zgodnie z ustaleniami § 27.

§ 16. Dla terenów specjalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem IS:

1. ustala się utrzymanie funkcji i zachowanie obiektów;
2. ustala się zakaz nadbudowy kondygnacji na obiektach dwu i więcej kondygnacyjnych;
3. ustala się dla lokalizowanych nowych obiektów maksymalną wysokość 10,5m;
4. ustala się nakaz zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej na całym terenie IS.

§ 17. Dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów komunikacyjnych ustala się przeznaczenie terenu pod:

1. NOP - pompownie ścieków (zgodnie z ustaleniami § 20 niniejszej uchwały);
2. EE - stacje transformatorowe 15/ 0,4 kV (zgodnie z ustaleniami § 23 niniejszej uchwały);
3. W/Z/ Kp - rowy melioracyjne z zielenią towarzyszącą i ciągiem pieszym (zgodnie z ustaleniami § 21 niniejszej uchwały);
4. W/ Z - rowy melioracyjne z zielenią towarzyszącą (zgodnie z ustaleniami § 21 niniejszej uchwały);
5. KUGP - ulicę główną ruch przyspieszonego (zgodnie z ustaleniami § 26 niniejszej uchwały);
6. KUL - ulice lokalne (zgodnie z ustaleniami § 26 niniejszej uchwały);
7. KUD - ulice dojazdowe (zgodnie z ustaleniami § 26 niniejszej uchwały);
8. KUDPJ - ulice dojazdowe bez wydzielonej jezdni (zgodnie z ustaleniami § 26 niniejszej uchwały);
9. KUP J/W - ciągi pieszo-jezdne wewnętrzne (zgodnie z ustaleniami § 26 niniejszej uchwały).

Rozdział 3

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
2. ustala się docelowy układ sieci wodociągowej - pierścieniowy z elementami sieci rozgałęzionej;
3. dla zabezpieczenia przeciwpożarowego ustala się na przewodach wodociagowych hydranty p.poż. podziemne, rozmieszczone na załamaniach trasy oraz w odległościach maksymalnie 100m na odcinkach prostych;
4. dopuszcza się możliwość sukcesywnej realizacji sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy;
5. do czasu realizacji wodociągu miejskiego dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z przydomowych studni kopanych lub wierconych na działkach własnych.

§ 19. Przyjmuje się system kanalizacji rozdzielczej, wynikający z istniejącego systemu odbioru ścieków w tym rejonie Warszawy.

§ 20. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1. ustala się objęcie obszaru zabudowy systemem kanalizacji sanitarnej;
2. ustala się system kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - pompowy;
3. ustala się, że miejska sieć kanalizacji sanitarnej prowadzona będzie w liniach rozgraniczających ulic;
4. ustala się rezerwy terenu pod lokalizację pompowni ścieków przy ul. Leśnej, Drzemlika oraz w ul. Rataja (strefa ochrony sanitarnej od pompowni podziemnej zachowana w ramach lokalizacji własnej lub w liniach rozgraniczających ulicy);
5. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania tymczasowe w oparciu o szamba szczelne, do pojemności 10m³ i ilości ścieków do 2m³ na dobę - systematycznie opróżniane;
6. na terenach objętych istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz podłączenia do niej obiektów i likwidacji szamb.

§ 21. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1. ustala się, że odbiornikiem wód opadowych z terenu planu będą istniejące urządzenia melioracji wodnych:
 - podstawowych (Kanał Grabowski - odcinki otwarte i kryte),
 - szczegółowych (rowy otwarte i odcinki kryte o średnicy powyżej 30cm);
 2. ustala się zachowanie i ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych podstawowych, szczegółowych oraz sieci drenarskiej poprzez:
 - 1) zakaz ich zasypywania i samowolnej przebudowy;
 - 2) zapewnienie dostępu do urządzeń melioracji wodnych w celu dokonywania przeglądów, pomiarów, badań oraz innych czynności związanych z wykonywaniem ekspertyz, projektów oraz prowadzenia konserwacji i eksploatacji;
 - 3) zakaz wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót zagrażających tym urządzeniom i czynności, które mogą spowodować ich uszkodzenie, a także sadzenia drzew i krzewów utrudniających utrzymanie i eksploatację urządzeń;
 - 4) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów kubaturowych i ogrodzeń na tych urządzeniach w sposób, który uniemożliwiałby wykonywanie czynności związanych z ich konserwacją i eksploatacją;
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w pkt 4 wyłącznie za zgodą administratora tych urządzeń.
 3. dla wydzielonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami W/Z, W/Z/Kp oraz przebiegających przez te tereny urządzeń melioracji wodnych podstawowych obowiązują ustalenia ust. 2 pkt 1-3 oraz:
 - 1) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów kubaturowych i ogrodzeń na całym wydzielonym terenie;
 - 2) na terenie położonym wzdłuż granicy rezerwatu Las Kabacki zakaz utwardzania powierzchni ciągu pieszego.
 4. ustala się objęcie terenu opracowania systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjno - pompowym;
 5. przyjmuje się, że jakość wód opadowych odprowadzanych do systemu rowów melioracyjnych musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych;
 6. ustala się, że przed przystąpieniem do opracowania projektu kanalizacji deszczowej w poszczególnych ulicach należy opracować szczegółową koncepcję kanalizacji deszczowej, dotyczącą całego obszaru opracowania, zawierającą:
 - 1) inwentaryzację istniejących urządzeń melioracyjnych wraz z oceną możliwości ich modernizacji i przebudów;
 - 2) bilans wód opadowych z analizą możliwości ich odprowadzenia przez istniejący, zmodernizowany układ melioracyjny;
 - 3) przyjęte i uzgodnione rozwiązania techniczne w poszczególnych ulicach;
 - 4) ekspertyzę dotyczącą wpływu przewidywanych rozwiązań technicznych kanalizacji deszczowej na warunki siedliskowe Lasu Kabackiego.
 7. dla terenów o minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki zaleca się odprowadzenie wód deszczowych z dachów i ciągów pieszych do gruntu na terenie własnym;
 8. dla terenów o powierzchni biologicznie czynnej poniżej 60% ustala się nakaz stosowania zbiorników retencyjnych dla wód opadowych, zmniejszających jednorazowy spływ do kanalizacji deszczowej. Pojemność zbiornika powinna odpowiadać co najmniej objętości ścieków opadowych, określanej dla natężenia deszczu zdarzającego się raz w roku przy czasie trwania 15 minut. Zbiorniki retencyjne, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, w przypadku wypełnienia należy opróżniać wozem asenizacyjnym;
 9. ustala się nakaz zagospodarowania działek w sposób wykluczający zalewanie terenów sąsiednich.
- § 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
1. ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w gaz;
 2. ustala się zaopatrzenie w gaz użytkowników z terenu planu dla celów przygotowania posiłków, pozyskiwania ciepłej wody oraz ewentualnie grzewczych;

3. ustala się, że źródłem zaopatrzenia w gaz ziemny będzie istniejąca sieć gazowa, działająca w układzie pierścieniowym, tj.:
 - 1) gazociąg średniego ciśnienia w ul. Puławskiej;
 - 2) gazociąg średniego ciśnienia biegnący od stacji redukcyjno-pomiarowej II stopnia w rejonie skrzyżowania ul. Płaskowickiej i ul. Rtm. Piłckiego do gazociągu w ul. Żołny, zasilanego z gazociągu średniego ciśnienia, biegnącego ul. Płaskowickiej i Rosoła.
4. dopuszcza się możliwość sukcesywnej, uzupełniającej rozbudowy sieci gazowej średniego ciśnienia w ulicach w dostosowaniu do powstającej zabudowy;
5. ustala się, że gazociągi średniego ciśnienia lokalizowane będą w liniach rozgraniczających ulic w pasie chodnika, z dopuszczeniem ułożenia gazociągu na terenie posesji, pod warunkiem uzyskania służebności gruntu potwierdzonej zapisem notarialnym.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w energię elektryczną;
2. ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieć zasilającą kablowo rozdzielczą średniego napięcia zasilaną z:
 - 1) RPZ „Ursynów” za pomocą istniejących wzdłuż ul. Puławskiej kabli elektroenergetycznych;
 - 2) RPZ „Natolin” za pomocą trzech istniejących wzdłuż ul. Leśnej kabli elektroenergetycznych.
3. ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje transformatorowe 15/0,4 kV; 400kVA wewnętrzne wolnostojące lub wbudowane;
4. ustala się rezerwy terenu pod realizację nowych wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych rozmieszczonych na obszarze zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5. ustala się w przypadku konieczności modernizacji istniejących napowietrznych stacji transformatorowych 15/04 kV sukcesywną ich likwidację i budowę w ich miejsce wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV; 400 kVA;
6. ustala się sukcesywną zamianę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na linie kablowe podziemne;
7. ustala się, że elektroenergetyczną sieć zasilającą należy budować z zastosowaniem kabli układanych w liniach rozgraniczających ulic w pasie chodnika lub trawnika;
z dopuszczeniem, w przypadku ograniczeń terenowych, ułożenia kabli na terenie posesji, pod warunkiem uzyskania służebności gruntu potwierdzonej zapisem notarialnym;
8. dopuszcza się możliwość sukcesywnej realizacji stacji transformatorowych oraz rozbudowy sieci kablowo - rozdzielczej w dostosowaniu do istniejącej zabudowy;
9. ustala się przełożenie istniejących kabli elektroenergetycznych, ułożonych wzdłuż ul. Puławskiej, odpowiednio do określonych rysunkiem planu docelowych zmian istniejącego zagospodarowania terenu.

§ 24. W zakresie dopuszczalnych czynników grzewczych:

1. ustala się nakaz ogrzewania budynków nieszkodliwymi ekologicznie czynnikami grzewczymi (np. ogrzewanie elektryczne lub gazowe);
2. zakazuje się stosowania w nowej zabudowie oraz postuluje likwidację w starej palenisk na paliwo stałe.

§ 25. W zakresie usuwania odpadów ustala się zasadę usuwania odpadów stałych z obszaru objętego planem poprzez specjalistyczne firmy wywozowe na podstawie umów indywidualnych lub zbiorowych na tereny składowania, przeróbki lub spalania, znajdujące się poza obszarem opracowania.

Rozdział 4

Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 26.1. Ustala się układ drogowo-uliczny, który stanowią ulice lokalne, ulice dojazdowe, w tym ulice dojazdowe bez wydzielonej jezdni oraz ciągi pieszo - jezdne wewnętrzne, piesze i pieszo - rowerowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

2. Dla ulicy głównej ruchu przyspieszonego ustala się wschodnią linię rozgraniczającą oraz odcinki, na których należy zrealizować jezdnię serwisową. Umieszczenie jezdni serwisowej w przekroju poprzecznym ulicy może ulec korektom w projektach w skali szczegółowej;

3. Dla ulicy głównej ruchu przyspieszonego dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania i wloty wyznaczone na rysunku planu;

4. Dla realizacji określonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic na rysunku planu:

1 KUGP - ulica Puławska, główna ruchu przyspieszonego (GP).

Ustala się wschodnią linię rozgraniczającą ulicy.

2 KUL - ulica Bogatki (L).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 20m z uwzględnieniem w przekroju ścieżki rowerowej.

Ustala się zachowanie skrzyżowania ul. Bogatki z ul. Puławską.

3 KUL - ulica Leśna, lokalna (L).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną wg rysunku planu. Ustala się realizację skrzyżowania z ul. Puławską.

Należy przewidywać realizację pompowni ścieków deszczowych w rejonie rowu Grabowskiego oraz realizację pompowni ścieków sanitarnych.

5 KUL - ciąg ulic Pelikanów - Słonki - Tukana - jezdnia serwisowa w liniach rozgraniczających ul. Puławskiej (od proj. skrzyżowania Puławska-Baletowa do ul. Jagielskiej), lokalne (L)

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla:

- ul. Pelikanów zmienna wg rysunku planu
- ul. Słonki 10,0m
- ul. Tukana 12,0m.

Ustala się docelową likwidację skrzyżowania ul. Pelikanów z ul. Puławską (pozostawienie tylko wlotu do w/w ulicy).

6 KUL - ulica Jagielska, lokalna (L).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną wg rysunku planu. Ustala się skrzyżowanie z ul. Puławską.

7 KUD - ulica Żołny, dojazdowa (D)

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną wg rysunku planu. Ustala się czasowe zachowanie skrzyżowania ul. Żołny z ulicą Puławską.

8 KUD - ulica Jerzyka (odc. ul. Żołny - łącznica metra), dojazdowa (D). Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m.

9 KUD - ulica Kormoranów, dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną według rysunku planu.

10 KUD - ulica Rajskich Ptaków (odc. ul. Żołny - ul. Kormoranów), dojazdowa (D). Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną wg rysunku planu.

11 KUD - ciąg ulic Białozora - Jarząbków (odc. ul. Żołny - ul. Rajskich Ptaków), dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla:

- ul. Białozora 11,0 - 12,0m wg rysunku planu,
- ul. Jarząbków 9,0 - 10,0m wg rysunku planu.

12 KUD - ulica Kolibrów, dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 - 10,5m wg rysunku planu.

13 KUD - ulica Kanarkowa, dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ok. 9,0m (zachowuje się stan istniejący w liniach rozgraniczających).

14 KUD - ulica Dzierzby, dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m.

15 KUD - ulica Puchaczy, dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m.

16 KUD - ulica Rajskich Ptaków (odc. ul. Puchaczy - ul. Raniuszka + 40m), dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienna według rysunku planu.

17 KUD - ul. Raniuszka (odc. ul. Rajskich Ptaków - Las Kabacki), dojazdowa (D). Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną według rysunku planu.

18 KUD - ulica Słonki, dojazdowa (D). odc. ul. Dzierzby - ul. Raniuszka + ok. 40m. odc. ul. Leśna - ul. Rataja.

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m.

19 KUD - ulica Kajakowa, dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wg rysunku planu. Ustala się likwidację skrzyżowania i wlotu do ulicy Puławskiej po realizacji skrzyżowania ul. Akustycznej z ul. Puławską.

20 KUD - ulica Kobuza (odc. ul. Słonki - Las Kabacki + 25m na zachód od ul. Słonki), dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 - 7,5m.

21 KUD - ulica Projektowana 1 (odc. ul. Leśna - ul. Kobuza), dojazdowa (D). Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 9,0m.

22 KUD - ulica Maryli, dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 9,0m (utrzymuje się stan istniejący w liniach rozgraniczających).

Ustala się zachowanie wlotu do ulicy Puławskiej.

23 KUD - ulica Rataja, dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.

24 KUD - ulica 6 Sierpnia (odc. ul. Puławska - Las Kabacki), dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m.

25 KUD - ulica Projektowana 2 (odc. jezdnia serwisowa ul. Puławskiej - ok. 300 m na wsch.) dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wg rysunku planu.

26 KUD - ulica Pelikanów (odc. ul. Słonki - Las Kabacki), dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 11,0 - 13,0m wg rysunku planu.

Należy przewidywać realizację pompowni ścieków deszczowych przy ul. Pelikanów w rejonie rowu Grabowskiego.

27 KUD - ulica Drzemlika, dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m.

Należy przewidywać realizację pompowni ścieków sanitarnych w ul. Drzemlika róg ul. Słonki.

29 KUD - ulica Tukana (odc. ul. Słonki - ul. Las Kabacki), dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 11,0m.

30 KUD - ulica Projektowana 4 (odc. jezdnia serwisowa ulicy Puławskiej - ul. Jagielska), dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,5m.

31 KUD - ulica Jemiołuszki (odc. ul. 30 KUD - ul. Jagielska), dojazdowa (D).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m.

32 KUD -jezdnia serwisowa w liniach rozgraniczających ulicy Puławskiej (odc. ul. Żołny - proj. skrzyżowanie z ul. Puławską oraz odc. ul. Kormoranów - ul. Puchaczy), dojazdowa (D) wg rysunku planu.

33 KUD -jezdnia serwisowa w liniach rozgraniczających ulicy Puławskiej (odc. ul. Bogatki - ul. Leśna plus ok. 170 m na południe), dojazdowa (D) wg rysunku planu.

34 KUD -jezdnia serwisowa w liniach rozgraniczających ulicy Puławskiej (odc. ul. 6 Sierpnia - ul. Pelikanów), dojazdowa (D) wg rysunku planu.

35 KUD -jezdnia serwisowa w liniach rozgraniczających ulicy Puławskiej (odc. od proj. skrzyżowania Puławska-Baletowa - do ul. Drzemlika + ok. 90m na północ), dojazdowa (D) wg rysunku planu.

45 KUDPJ - ulica Trele (odc. 150m na południe i 50m na wschód), dojazdowa bez wydzielonej jezdni (DPJ).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

46 KUDPJ - ulica Garłaczy (odc. ok. 70m na północ od ul. Maryli i ok. 60m na południe od ul. Maryli), dojazdowa bez wydzielonej jezdni (DPJ).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 11,0 - 12,0 m (w tym rów) wg rysunku planu.

47 KUDPJ - ul. Słonki (odc. ul. Kormoranów - ul. Dzierzby) dojazdowa bez wydzielonej jezdni (DPJ).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

36 KUPJ/W - ulica Jarząbków (ok. 50m na południe od ul. Białozora), ciąg pieszo - jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

37 KUPJ/W - ciąg ok. 70m na południe od ul. Żołny, ciąg pieszo – jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

39 KUPJ/W - ciąg ok. 40m na wschód od ul. Kolibrów, ciąg pieszo - jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

40 KUPJ/W - ciąg ok. 80m na zachód od ul. Słonki i ok. 60m. na wschód od ul. Słonki, ciąg pieszo - jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.

41 KUPJ/W - ciąg ok. 50m na północ od ul. Puchaczy, ciąg pieszo – jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,5m.

42 KUPJ/W - ulica Kurkowa + 40m na południe od ul. Bogatki, ciąg pieszo – jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m.

43 KUPJ/W - 3 ciągi po ok. 30m na północ od ul. Bogatki, ciągi pieszo – jezdne wewnętrzne (PJ/W).

Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m.

44 KUPJ/W - ciąg ok. 25 m na północ od ul. Bogatki, ciąg pieszo – jezdny wewnętrzny (PJ/W)

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

21 KUPJ/W- ulica Projektowana 1 (odc. ul. Leśna - ul. Kobuza), ciąg pieszo - jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 9,0m.

48 KUPJ/W - ciąg ok. 100m na południe od ul. Pelikanów, ciąg pieszo – jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 11,0m (w tym rów).

49 KUPJ/W- ciąg ok. 220m na północ od ul. Jagielskiej, ciąg pieszo – jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m.

50 KUPJ/W- ciąg ok. 220m na północ od ul. Jagielskiej, ciąg pieszo – jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m.

51 KUP J/W - ciąg ok. 40m na wschód od 30 KUD, ciąg pieszo - jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

52 KUP J/W - ciąg ok. 40m na wschód od 30 KUD, ciąg pieszo -jezdny wewnętrzny (PJ/W).

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

53 KUP J/W - ciąg ok. 40m na zachód od ul. Jerzyka.

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 4,5m.

KP - ciąg pieszy,

KP R - ciąg pieszo – rowerowy.

5. Zaleca się realizację kładki dla pieszych nad ulicą Puławską, na wysokości ulicy ul. 6 Sierpnia;

6. Ustala się lokalizację zatok postojowych do parkowania samochodów w liniach rozgraniczających ul. Puławskiej przy wylotach ulic Bogatki i 6 Sierpnia. Szczegółowa lokalizacja nastąpi w ramach projektu ulicy odbarczającej.

Rozdział 5 Zasady ochrony środowiska

§ 27. Na terenie objętym planem ustala się:

1. obowiązek zachowania i ochrony istniejących wartościowych zadrzewień, jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne (tłumienie hałasu, absorpcja zanieczyszczeń, ochrona przed wiatrem i śniegiem);
2. nakaz na terenach gminnych, a zalecenie na terenach prywatnych wprowadzania roślinności rodzimej zgodnej z typami siedlisk z uwzględnieniem gatunków korzystnych dla utrzymania fauny - wg wykazu gatunków opracowanego do planu:

charakterystyka podłoża	zalecane gatunki roślin
podłoże gliniaste	dąb szypułkowy, grab pospolity, lipa drobnolistna, klon pospolity, leszczyna, trzmielina, dereń, irga, głóg, kalina
podłoże piaszczyste	sosna pospolita, dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata, jarząb pospolity, jałowiec pospolity
tereny podmokłe	olcha czarna, wierzbą, jesion wyniosły, czeremcha, porzeczka czarna, kruszyna

3. przebieg ciągów powiązań krajobrazowych, oznaczonych na rysunku planu, w formie obsadzeń wyznaczonych w planie ciągów komunikacyjnych, wiążących Las Kabacki z obiektami przyrodniczymi po zachodniej stronie ul. Puławskiej;
4. ochronę wód podziemnych i powierzchniowych (rowów melioracyjnych, otwartych kanałów deszczowych,) poprzez:
 - 1) zakaz zasypywania i zmiany powierzchni wodnych;
 - 2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód i do gruntu (za wyjątkiem ścieków deszczowych z połąci dachowych i ciągów pieszych);
 - 3) nakaz likwidacji wszelkich zrzutów nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych, za wyjątkiem ścieków deszczowych z połąci dachowych i ciągów pieszych;
 - 4) nakaz likwidacji wszystkich nie eksploatowanych studni kopanych;
 - 5) zakaz samowolnych przeróbek rowów, ciągów drenarskich i kanałów deszczowych bez stosownych uzgodnień.
5. przed realizacją zabudowy kubaturowej inwestor winien opracować inwentaryzację istniejących ciągów drenarskich oraz istniejących rowów melioracyjnych niewskazanych na rysunku planu. W przypadku kolizji z planowaną zabudową, istniejące ciągi, po uzyskaniu stosownych uzgodnień, należy przebudować;
6. obowiązek podłączenia obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu oraz likwidacji szamb w sposób nie powodujący dodatkowych zagrożeń dla środowiska;

7. nakaz stosowania w nowopowstałych oraz przebudowywanych obiektach ekologicznych nośników energii cieplnej (elektryczności lub gazu);
8. zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych i mogących pogorszyć stan środowiska oraz innych obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego, z wyjątkiem realizacji przewidzianych planem urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego;
9. następujące zasięgi uciążliwości od komunikacji drogowej, naniesione na rysunku planu odpowiednimi symbolami:
 - 1) od ul. Puławskiej_(liczone od osi pasa drogowego):
 - a) strefa A - odcinek na północ od ul. Drzemlika - 50m, na południe od ul. Drzemlika -40m,
 - b) strefa B - odcinek na północ od ul. Drzemlika - 150m, na południe od ul. Drzemlika -135m,
 - c) strefa C odcinek na północ od ul. Drzemlika - 210m, na południe od ul. Drzemlika -200m;
 - 2) od projektowanej trasy komunikacyjnej, przebiegającej wzdłuż północnej granicy opracowania (liczone od krawędzi jezdni, przy założeniu przeprowadzenia trasy w wykopie):
 - a) strefa C - 150m.
10. w strefie A zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów służby zdrowia, oświaty i opieki społecznej;
11. w strefie B zaleca się nie lokalizowanie obiektów służby zdrowia, oświaty i opieki społecznej;
12. w strefach A, B, C nakaz stosowania w budynkach zabezpieczeń przeciwhałasowych określonych normami dotyczącymi zabezpieczeń przeciwhałasowych budynków;
13. obszar zagrożony hałasem lotniczym, wskazany w przepisach o obszarze ograniczonego użytkowania, na którym:
 - a) zabrania się przeznaczania terenów oraz istniejących budynków w całości lub w części pod budowę nowych szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) nakazuje się zastosowanie odpowiednich wymagań technicznych, dotyczących ochrony akustycznej budynków, tj. zapewnienie zgodnie z Polskimi Normami właściwej ochrony przed hałasem w pomieszczeniach;
14. obowiązek, spoczywający na właścicielu lub władającym terenem, urządzenia zieleni izolacyjnej w pasie terenu pomiędzy krawędzią jezdni ulicy Puławskiej a jej wschodnią linią rozgraniczającą w formie trzech szpalerów zieleni (zieleń niska, średniej wysokości i wysoka). Obowiązek ten nie dotyczy odcinków, na których występuje gęsta sieć infrastruktury podziemnej;
15. granicę strefy ochronnej Lasu Kabackiego, znaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem, zgodną z zasięgiem Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego, w której plan ustala:
 - 1) ograniczenia dotyczące dopuszczalnych funkcji i sposobu zagospodarowania na terenach MUI i MUII, tj. obszarach położonych w strefie ochronnej Lasu Kabackiego (patrz § 8 niniejszego tekstu);
 - 2) obowiązek zachowania określonego w § 8 pkt 9 procentu powierzchni biologicznie czynnej, tj. zagospodarowanej zielenią na gruncie rodzimym, w ramach poszczególnych działek. Sposób zagospodarowania tej powierzchni powinien umożliwić przeсіąkanie wód opadowych do warstw wodonośnych;
- 3) nakaz odprowadzania wód opadowych z dachów i ciągów pieszych do gruntu.
16. zasięg zlewni wód podziemnych Lasu Kabackiego oznaczony na rysunku planu jako granica strefy ochrony hydrogeologicznej. Dla terenu zlewni, w celu niedopuszczenia do zmiany istniejących stosunków wodnych, plan ustala:
 - 1) nakaz odprowadzania wód opadowych z dachów i ciągów pieszych do gruntu;
 - 2) na terenach wyposażonych w sieć wodociągową zakaz poboru wód podziemnych za pomocą ujęć, studni lub pompowni odwadniających pierwszy poziom wodonośny;

- 3) realizację niezbędnego uzbrojenia dopuszcza się w formie wypłyconej, z maksymalnym uszczelnieniem przewodów oraz zastosowaniem przegród poprzecznych, utrudniających odpływ wód wzdłuż ciągów infrastruktury podziemnej;
- 4) zakaz podpiwniczania budynków;
- 5) zakaz wykopów głębszych niż zwierciadło pierwszego poziomu wód podziemnych.

Rozdział 6

Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 28. W związku z uchwaleniem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pyr Leśnych” ustala się stawkę jednorazowej opłaty na rzecz m.st. Warszawa, ponoszonej przez właściciela zbywającego nieruchomość, w wysokości 15% od wzrostu wartości nieruchomości z tego tytułu.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 29. Ograniczeń planu nie stosuje się w sytuacji odtwarzania obiektu istniejącego w dniu wejścia w życie planu, zniszczonego na skutek klęski żywiołowej lub nagłego zdarzenia losowego.

§ 30. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

¹ Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, z 2007r. Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146.

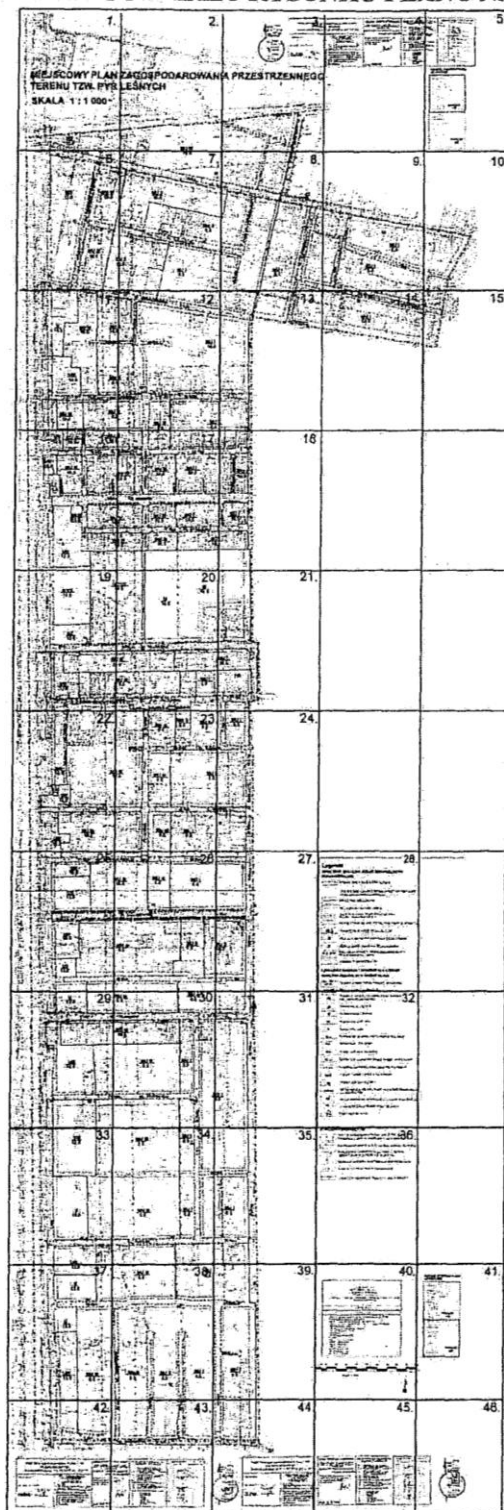
² Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1999r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, Nr 5 poz. 42, z 2002r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112, Nr 25, poz. 253, z 2003r. Nr 80, poz. 717.

³ Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124.

Wiceprzewodnicząca Rady m. st. Warszawy:
Ligia Krajewska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXXVI/2533/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 lipca 2010 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. Pyr Leśnych

SCHEMAT PODZIAŁU RYSUNKU PLANU NA ARKUSZE



1.

MIEJSCOWY PLAN TERENU TZW. PYR

SKALA 1 : 1 000



2.



3

A hand-drawn sketch of a building layout, possibly a school or office building. The building is rectangular with several rooms and corridors. The layout is as follows:

- Top Left:** A large room labeled "CAFETERIA" and "DINING ROOM".
- Top Right:** A room labeled "OFFICE".
- Middle Left:** A room labeled "RESTROOM".
- Middle Right:** A room labeled "OFFICE".
- Bottom Left:** A room labeled "RESTROOM".
- Bottom Right:** A room labeled "OFFICE".
- Central Corridor:** A long corridor running vertically through the center of the building, labeled "CORRIDOR".
- Entrance:** A large circular area at the bottom, labeled "ENTRANCE", which appears to be a courtyard or a large open space.

ks. robót 60-3006 / 97

Kier. Roboty
podpis / data

~~Zakopce / Kierownika
Skill Center
but Mula Wick~~

A PRZESTRZENNEGO

1-09-26

okościowa w skali 1:1000
archiwalnego
m.st. Warszawa...gm. Ursynów

Wtórnik metodą fotomechaniczną
wykonał "REPRO-KART" s.c.
02-495 WARSZAWA
ul. Wojciechowskiego 17
tel 667-92-55 w. 154; 177
kier. robót
mgr inż. Janina Nizielska-Woźniak
data 20.02.1997 r.

Mapa niniejsza nie może służyć do
opracowania projektów technicznych
uzgadnianych przez ZUD bez uprzed-
niego sprawdzenia jej aktualności
przez jednostkę wykonawstwa
geodezyjnego.

URZĄD WOJEWÓDZKI W WARSZAWIE

Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami
Wojew. Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
(i Kartograficznej)

SKŁADNICA MAP I DOKUMENTÓW GEODEZYJNYCH
W WARSZAWIE gm. Ursynów

Niniejszy wtórnik z mapy w skali 1 : 500
według stanu aktualnego na rok 1997
nr rejestru wtórników 52/97
Nr. KEM (sekcji)

[Signature]

W-wa 10.03.97r.

4 Wykaz oznaczeń stosowanych urządzeniach podziemnych

— — — osie przewodów u.p. ist.
- - - osie przewodów u.p. pro
= = = krawędzie przewodów u.
o średnicy ponad 75 cm
= = = krawędzie przewodów u.
wanych o średnicy pon

Rz przewody nadziemne
Rn przewody naziemne

Oznaczenia sposobu zainwer

A aparaty wykrywające
B na podstawie danych
P pomiarem bezpośred

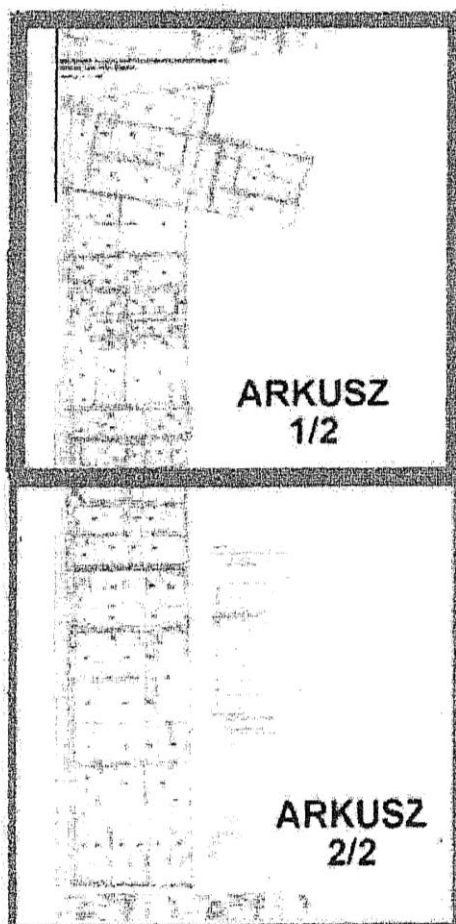
Oznaczenia rodzaju sieci ora

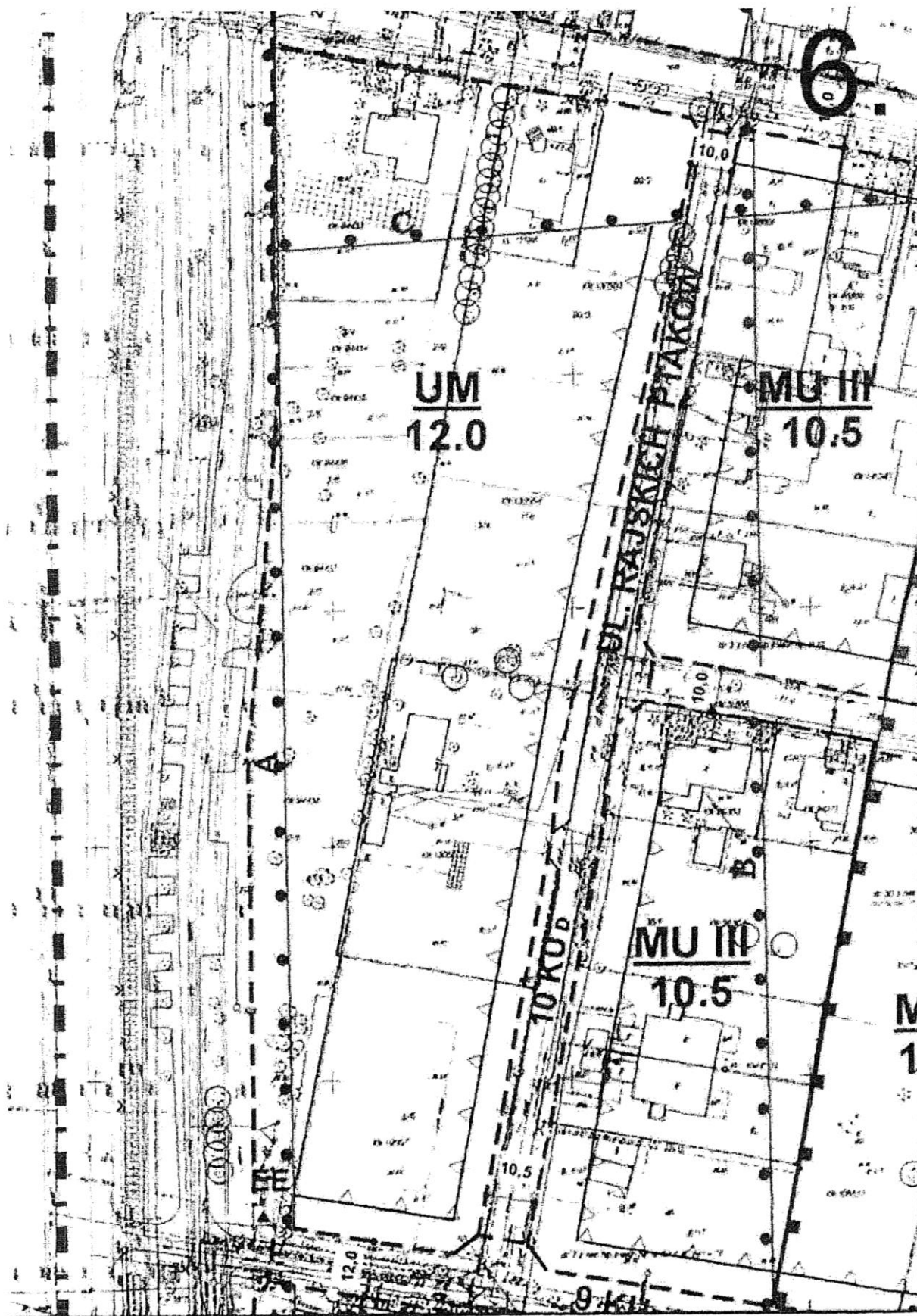
w wodociągowej
k kanalizacyjnej
g gazowej
c ciepłej
t telefonicznej
e elektroenergetycznej
el trakcyjnej

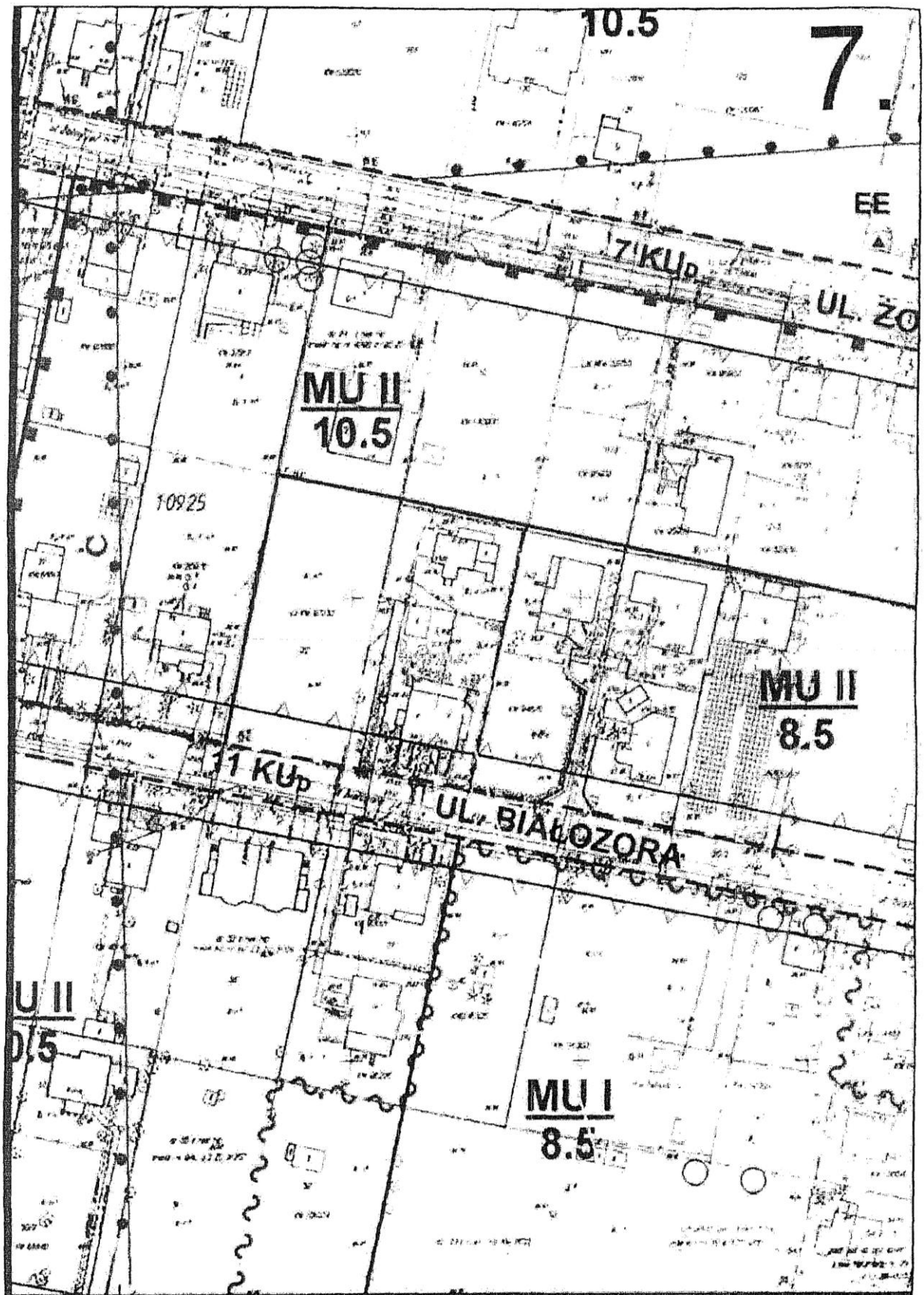
5.



PODZIAŁ RYSUNKU PLANU NA ARKUSZE







NY

1-09-26

8

EE

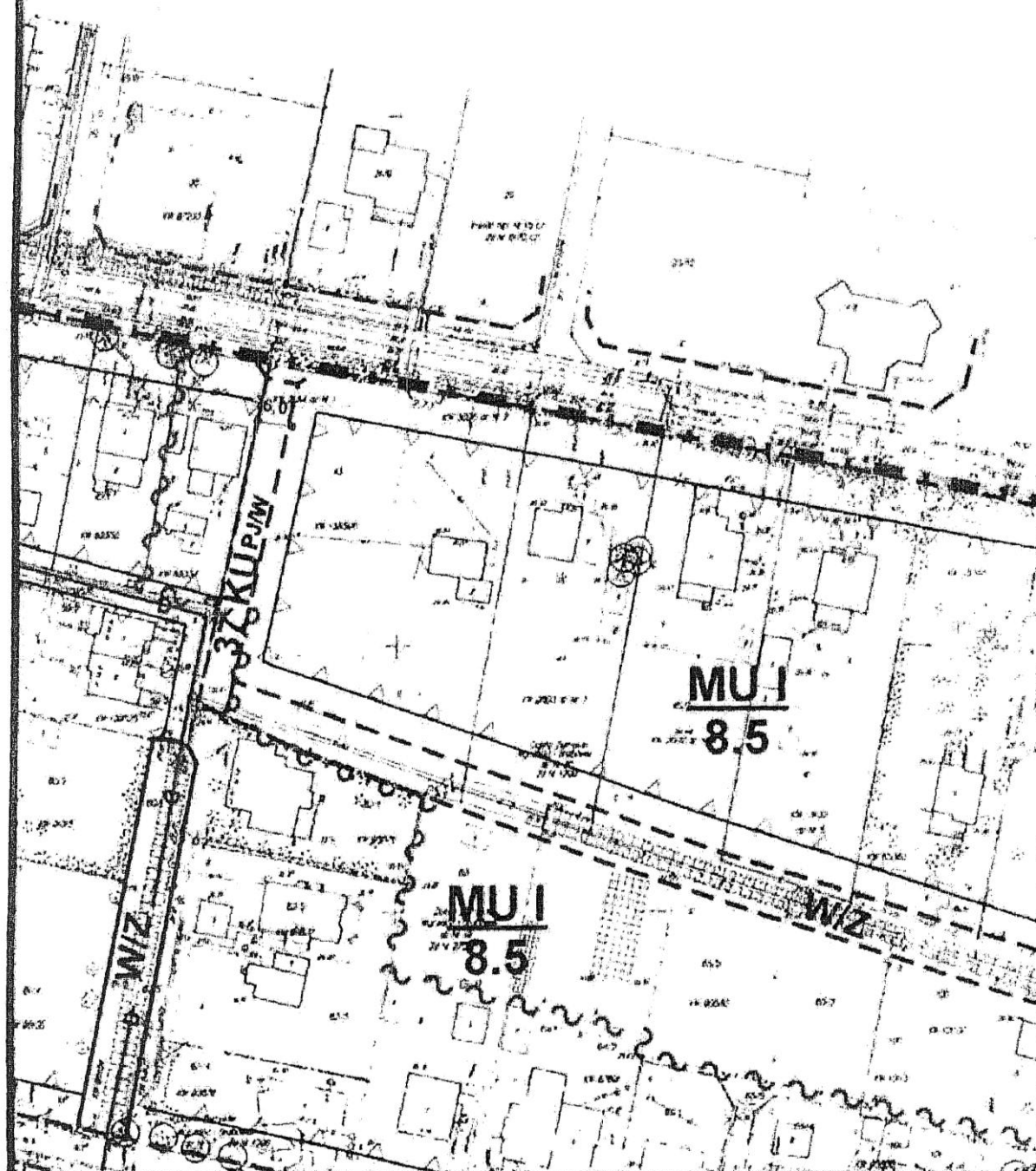
KOLIBROW

KOLIBROW

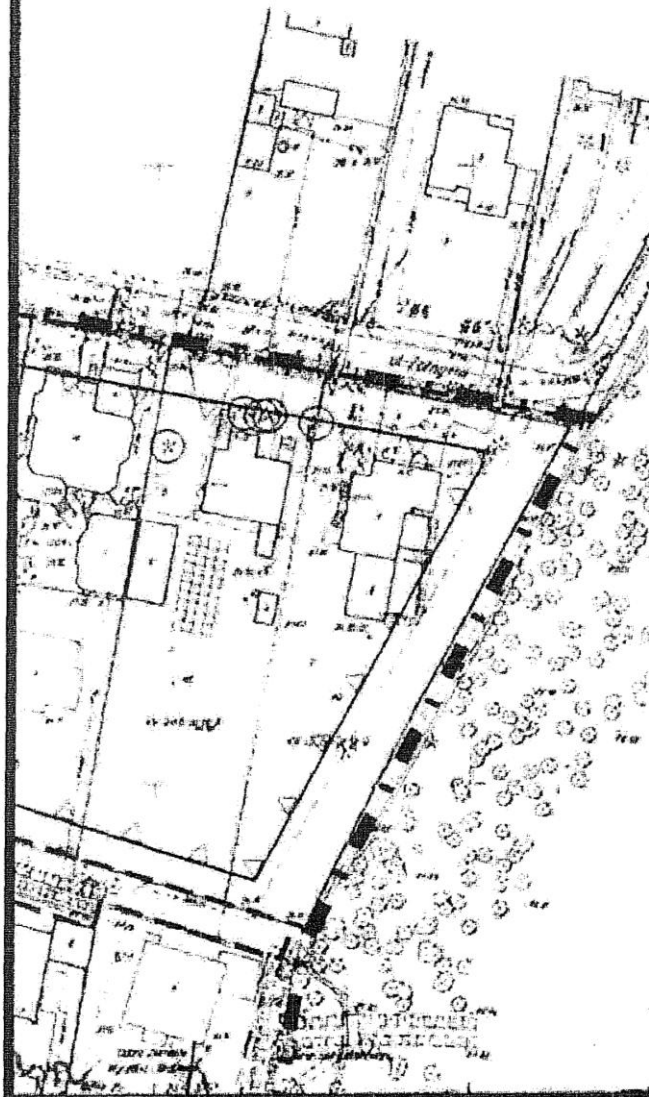
MU I

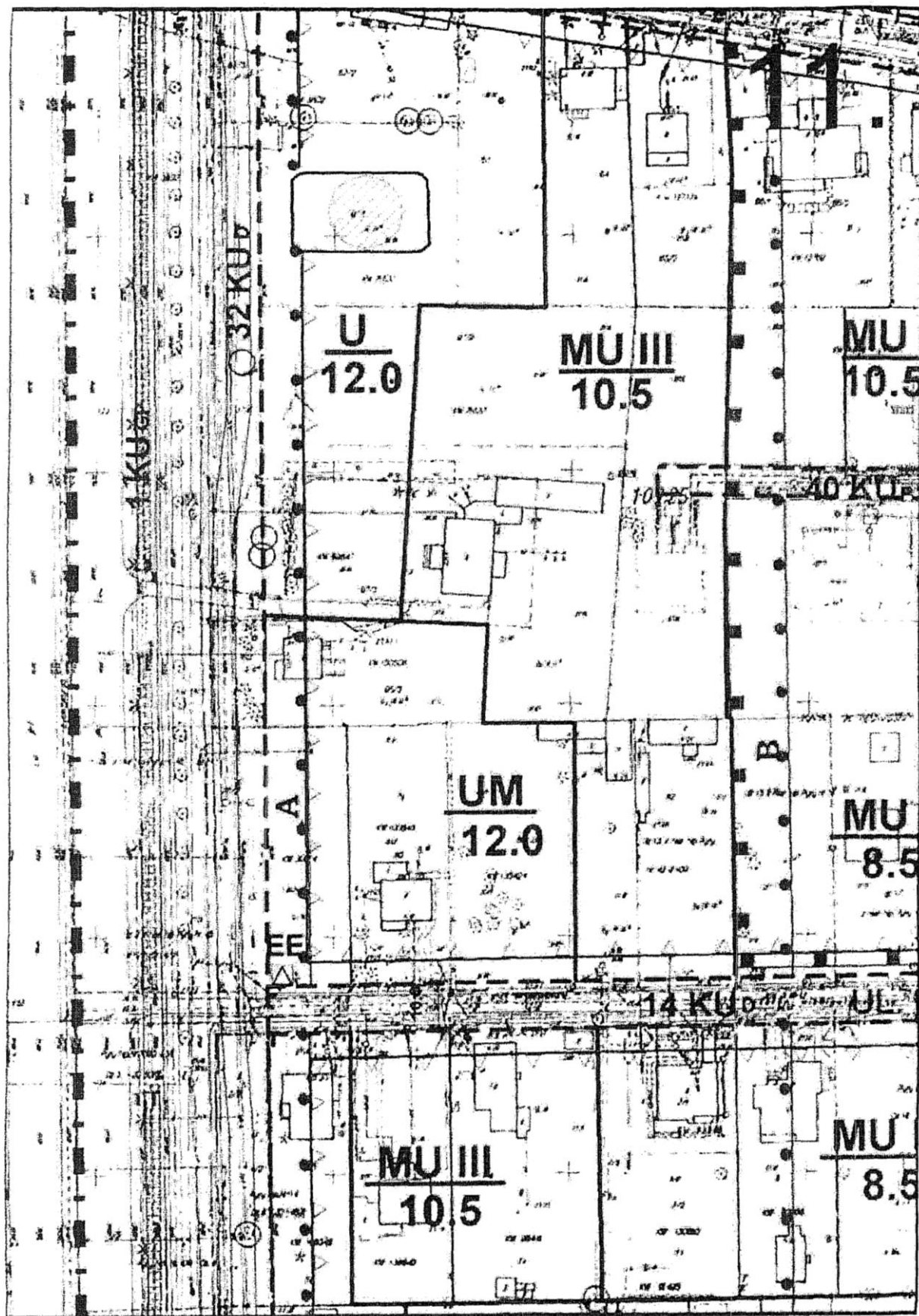
8.5

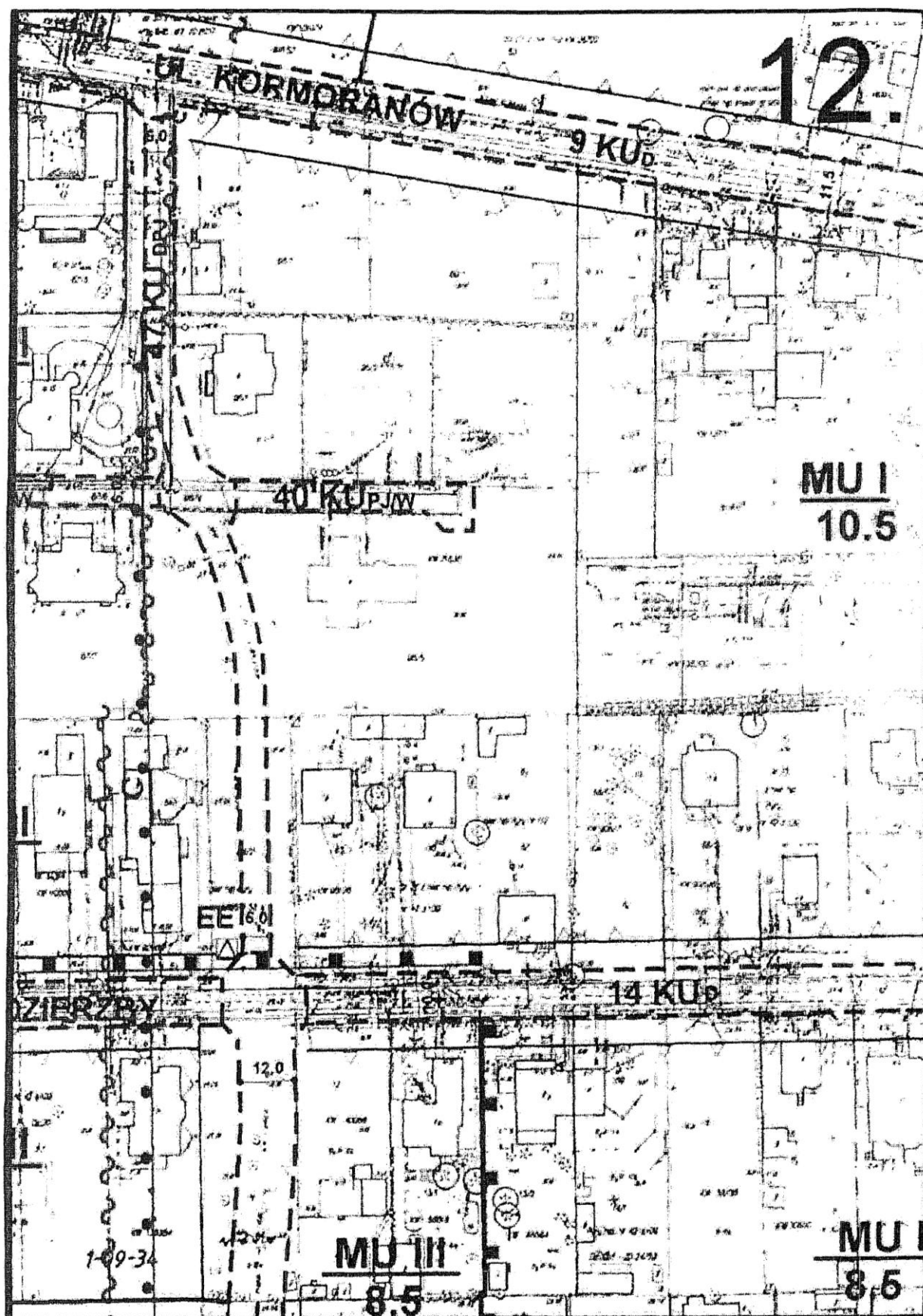
9.

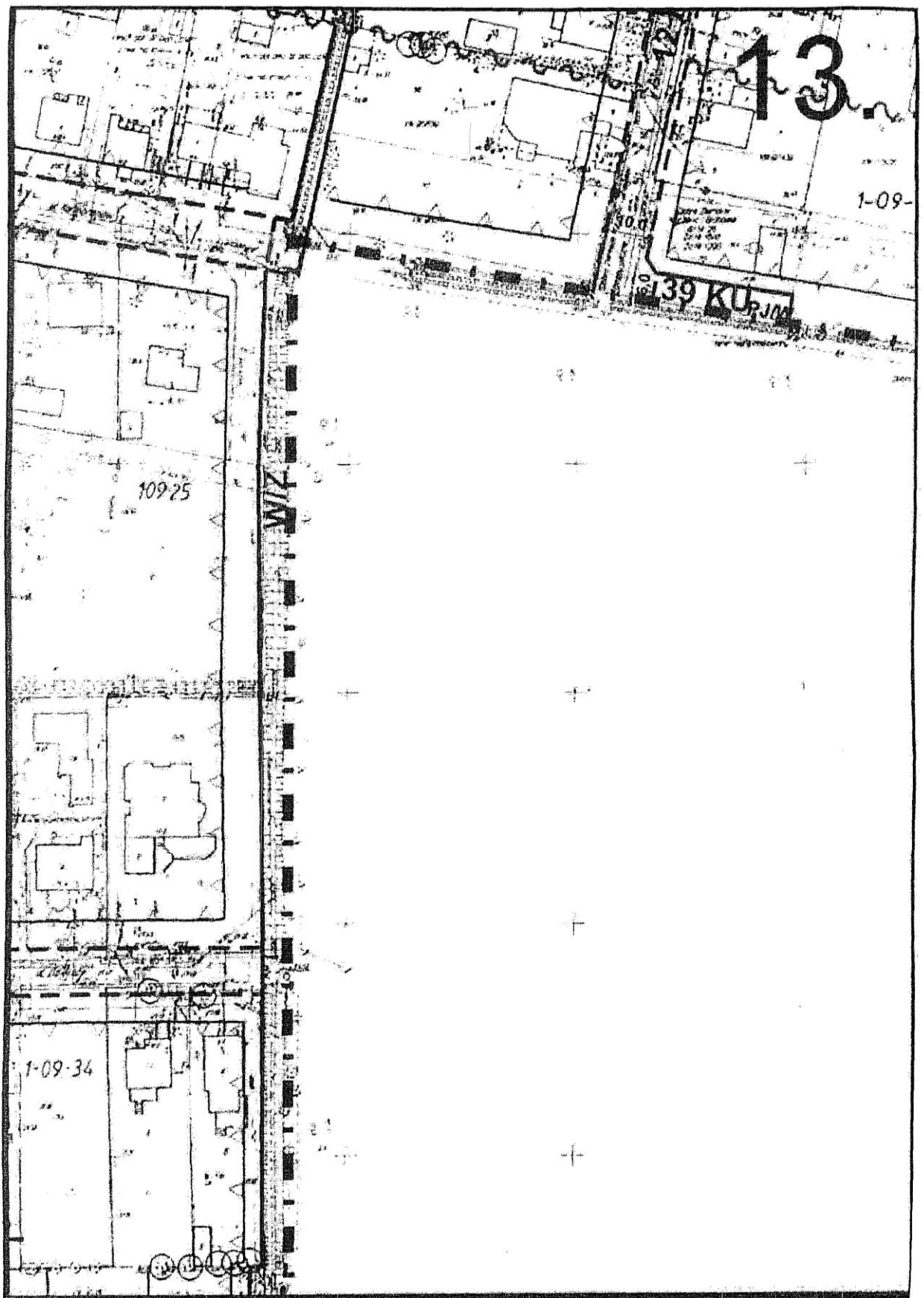


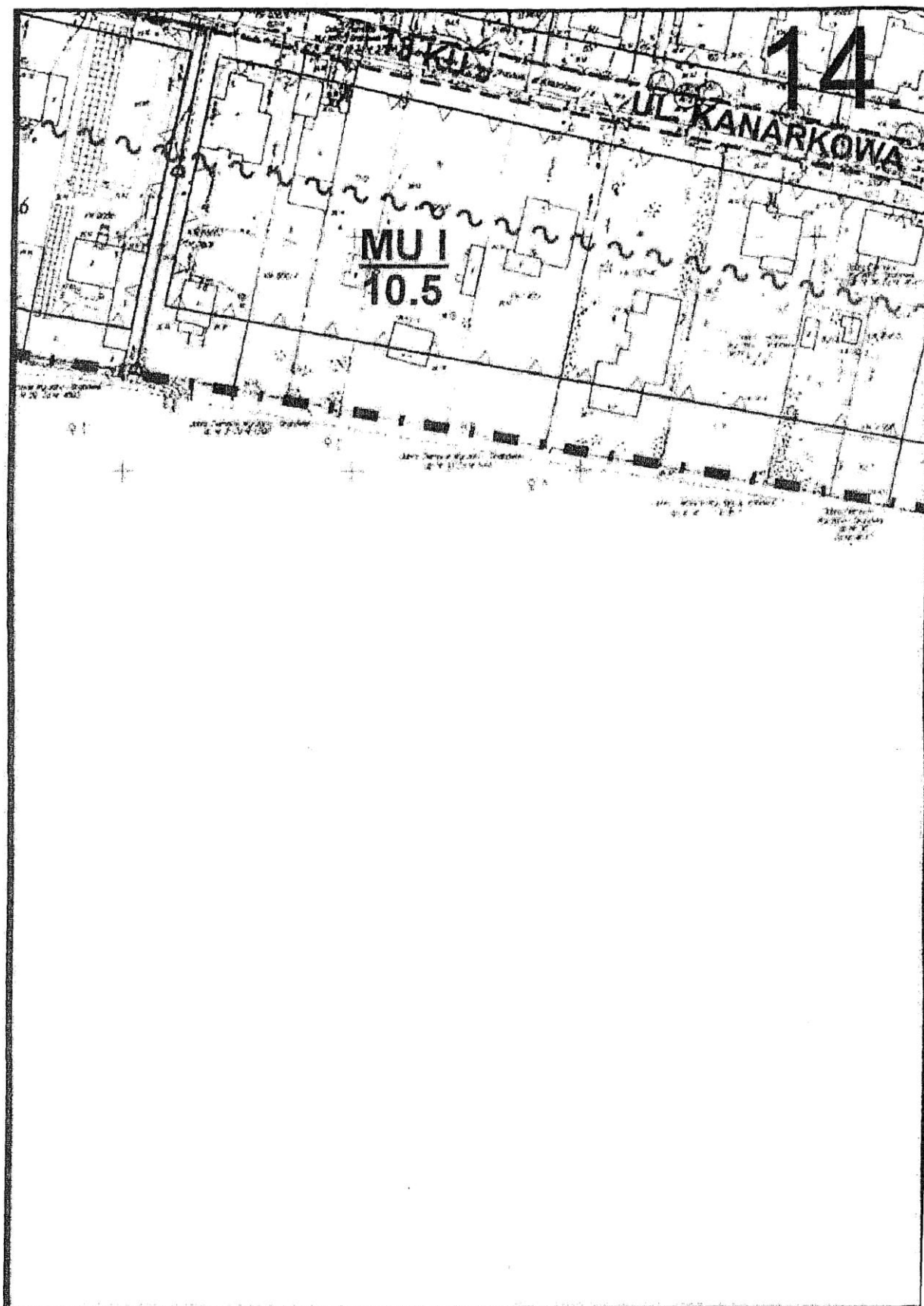
10.



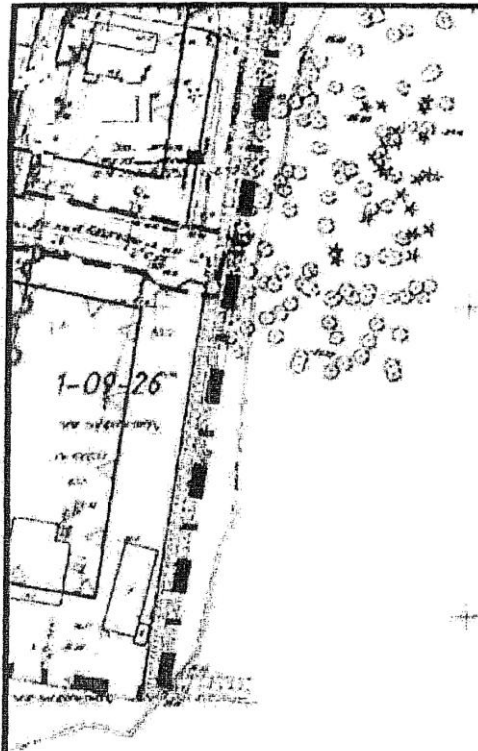


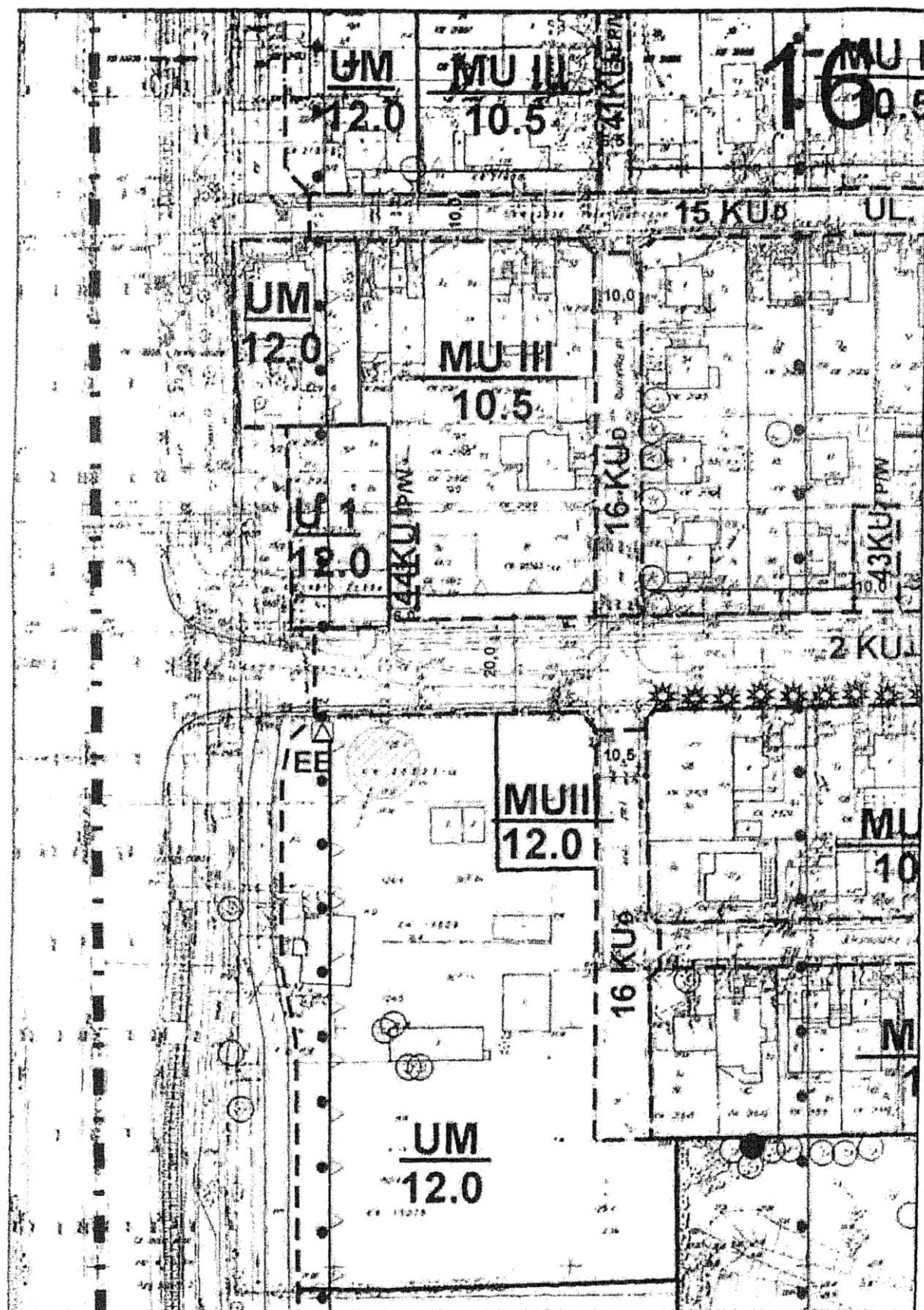




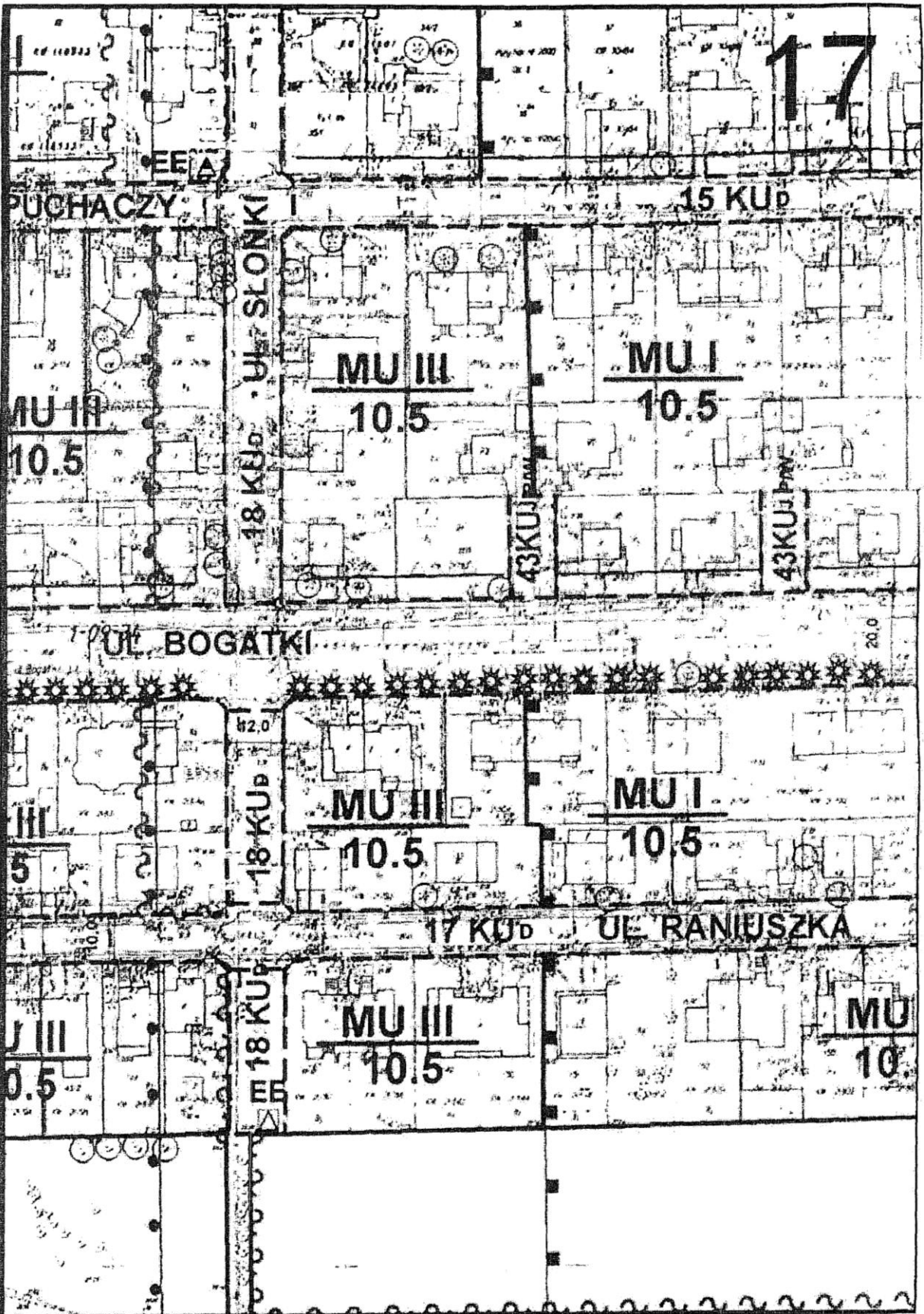


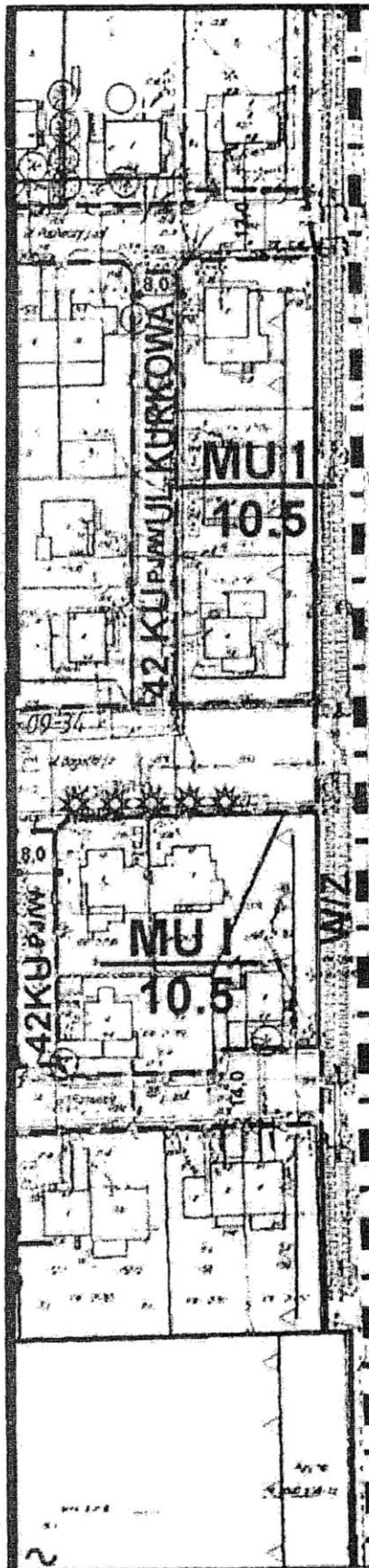
15.





17





19

U/US
12.0

33 KU

1-09-34

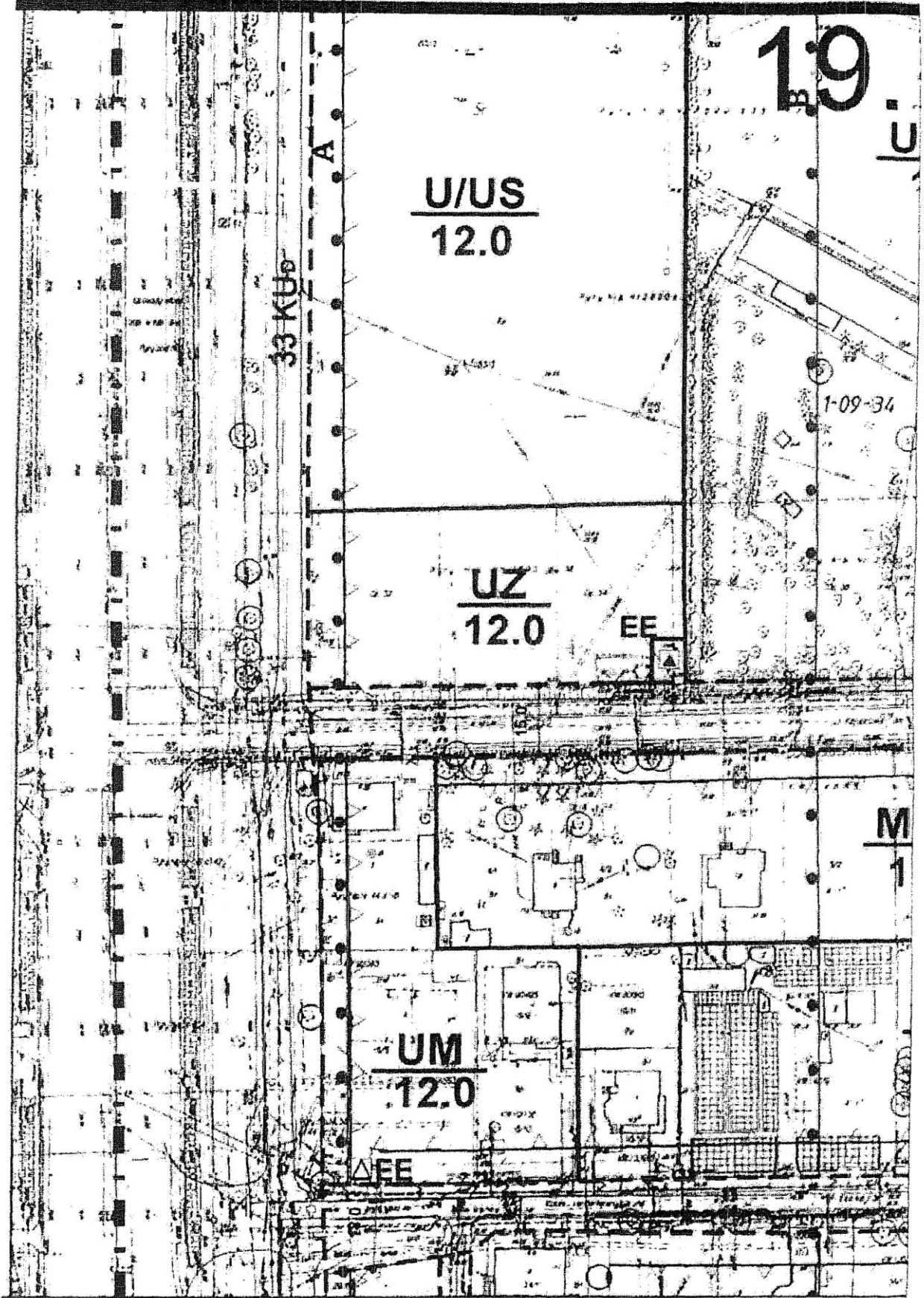
UZ
12.0

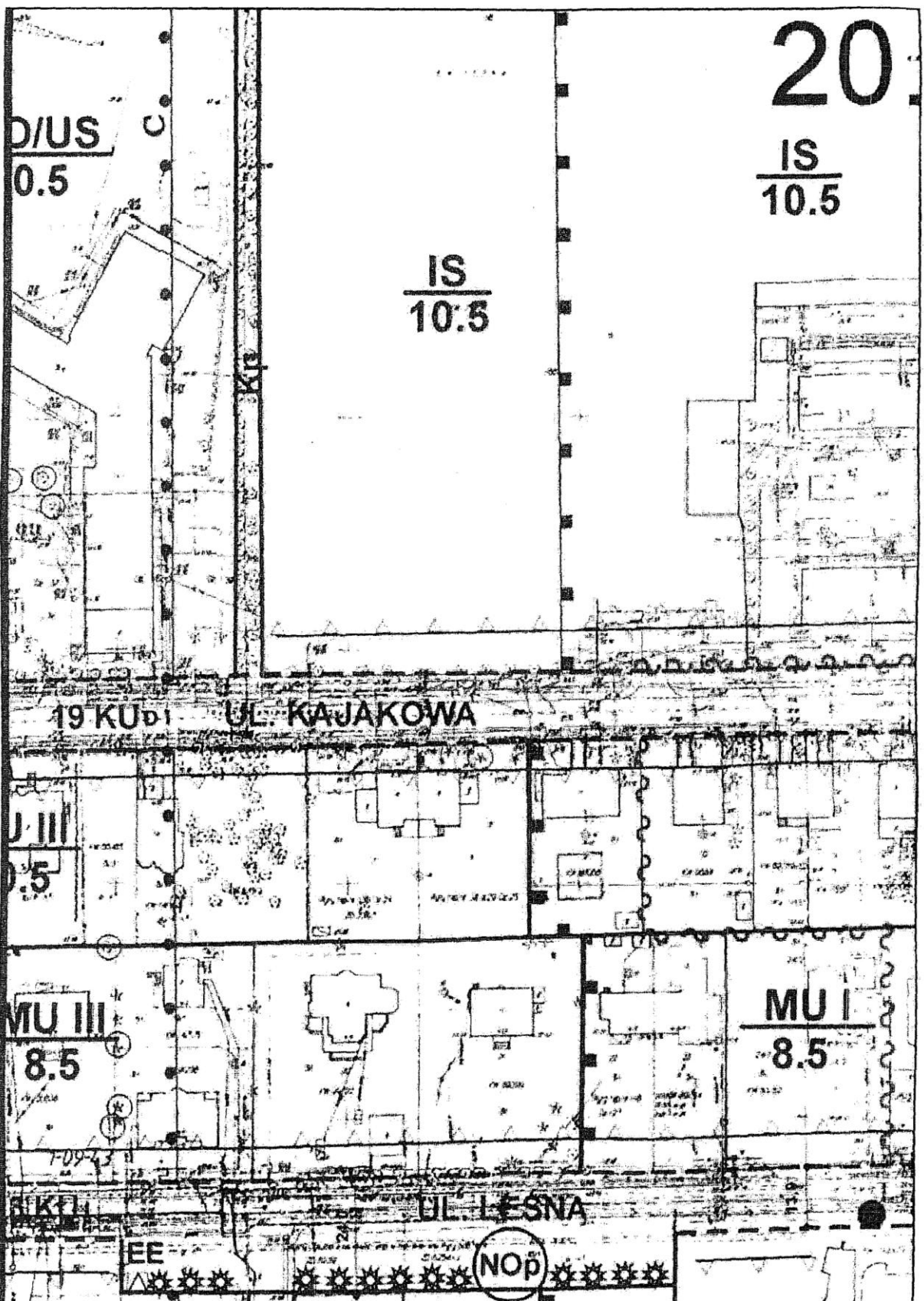
EE

M
1

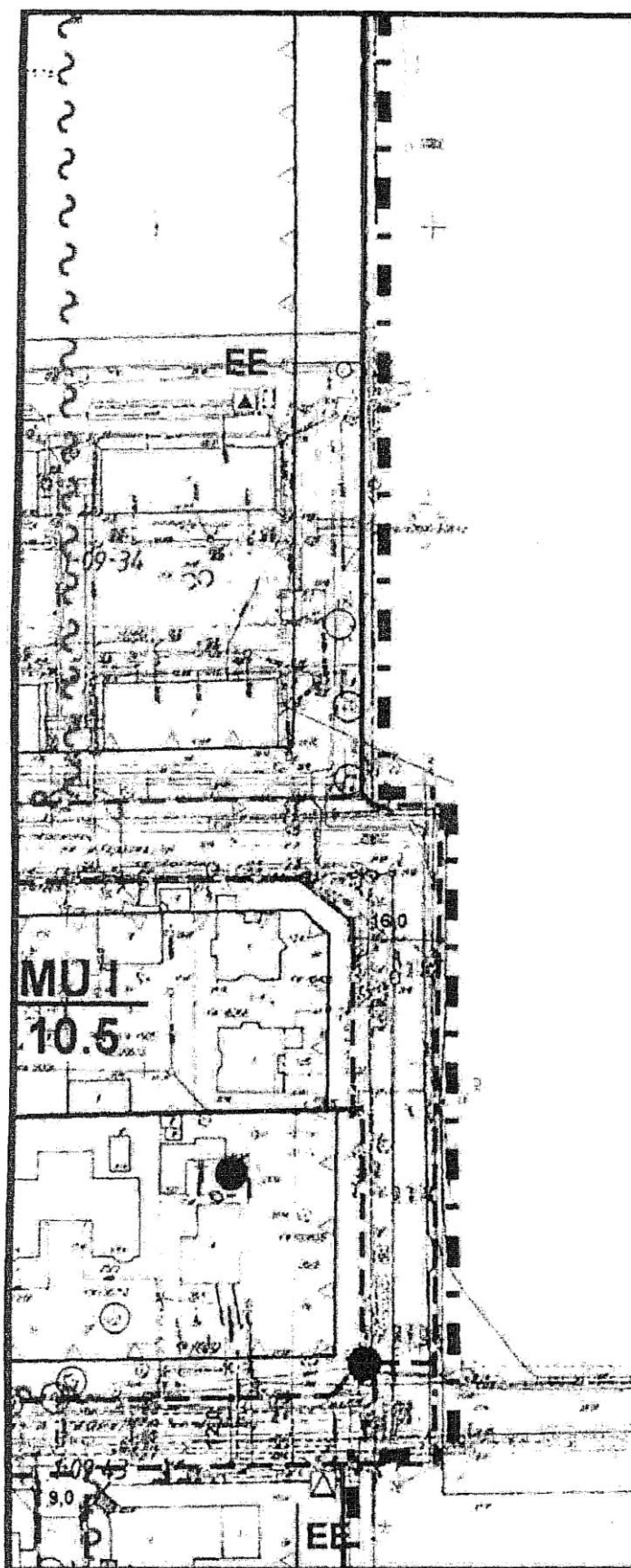
UM
12.0

EE





21.



22.

UM
12.0

M
1

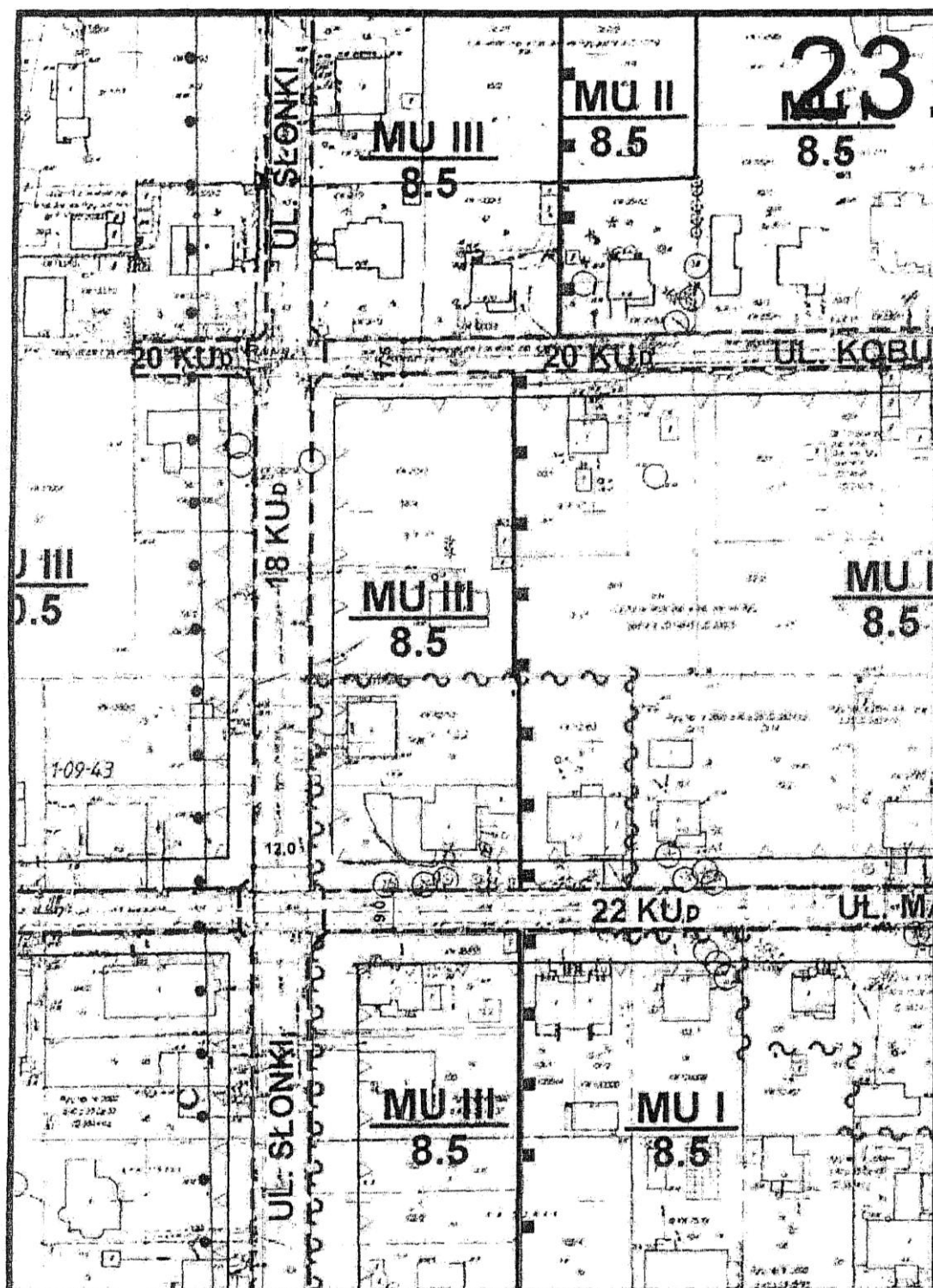
三

UM
12.0

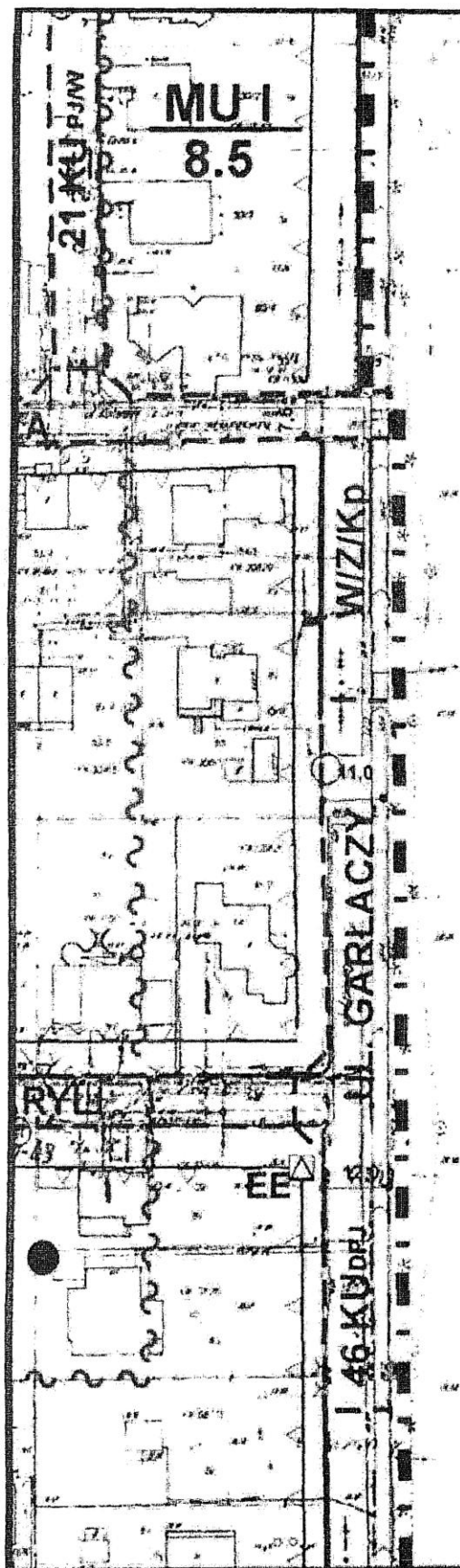
22-KUD

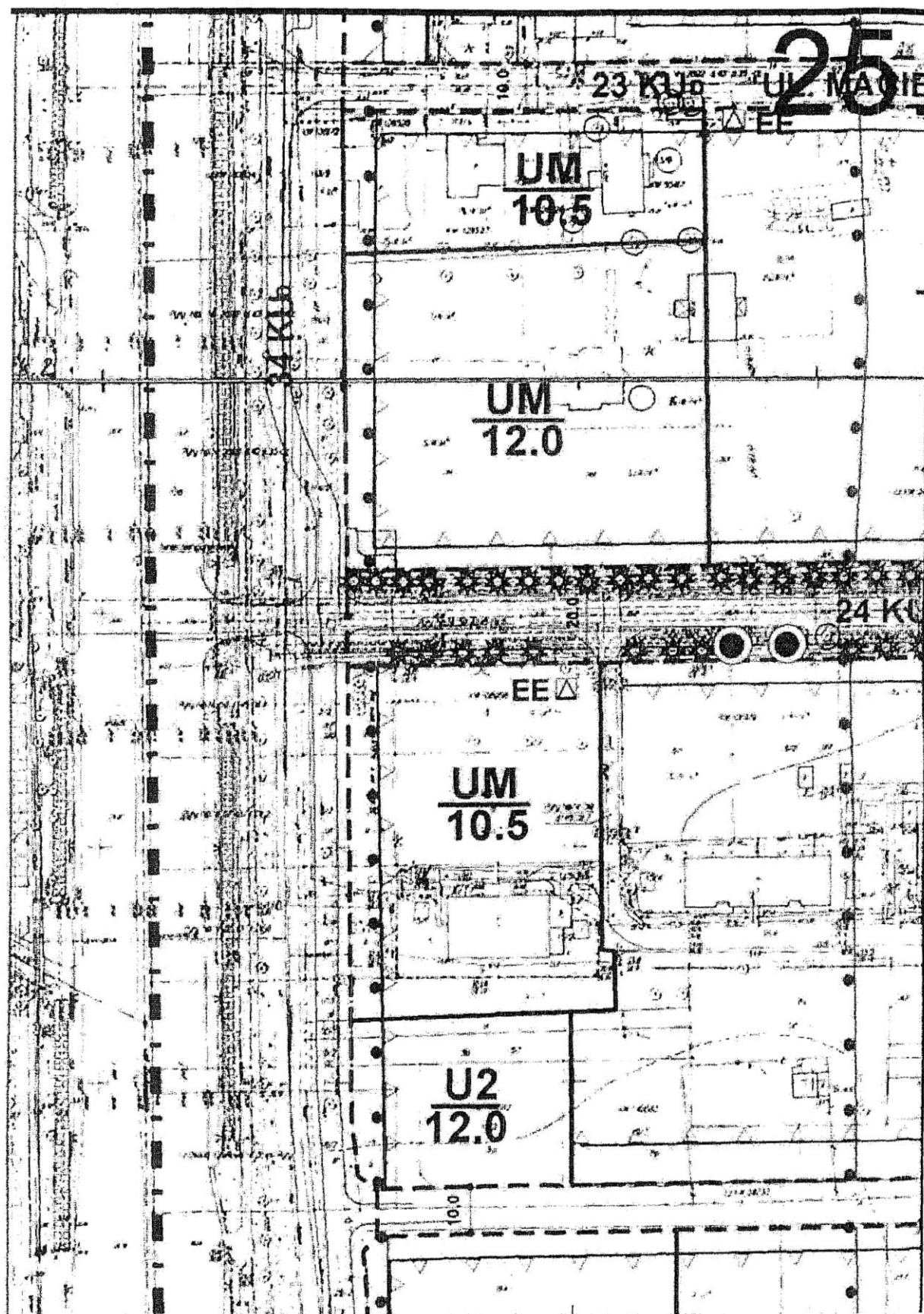
MU II
10-5

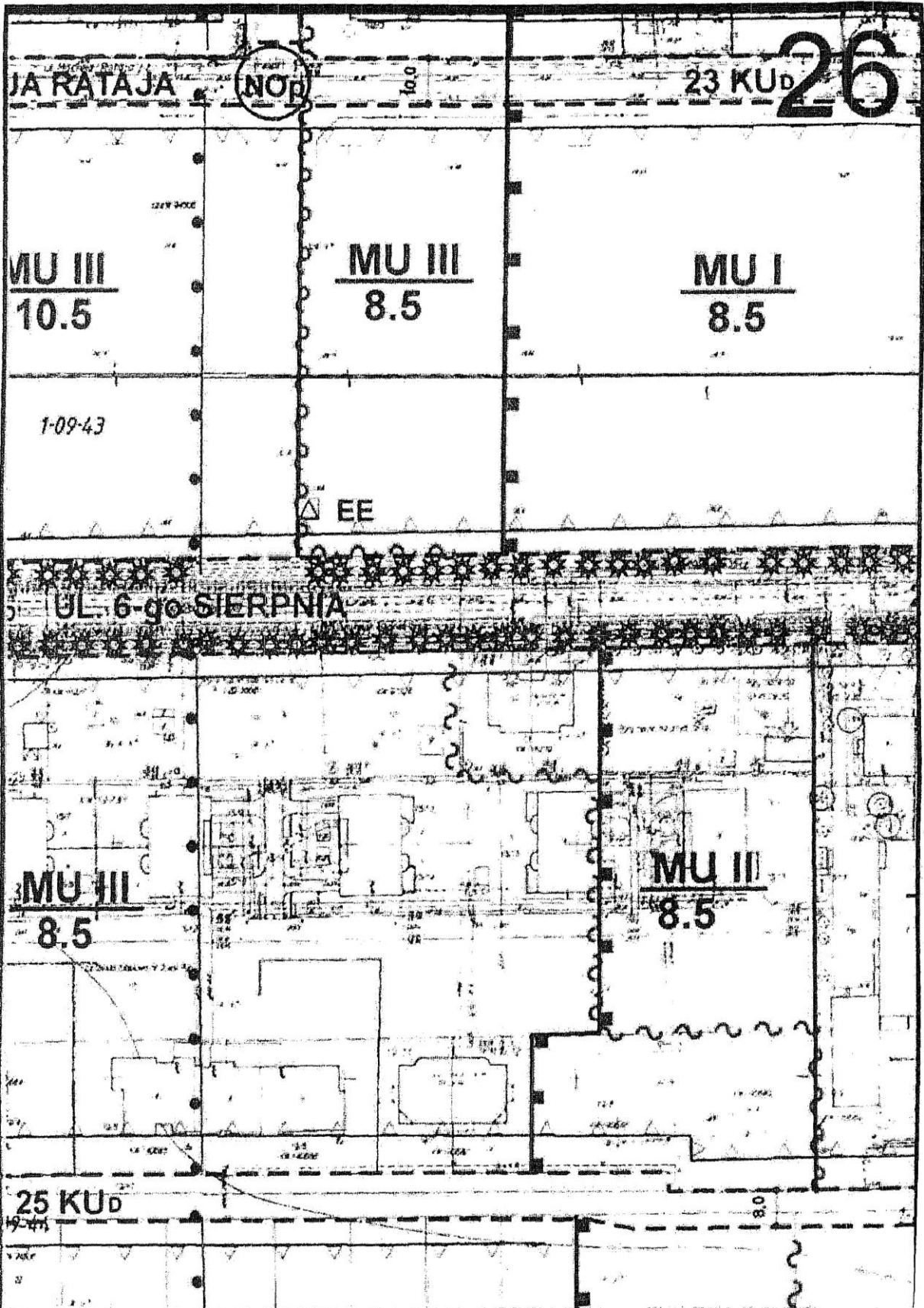
UM
12.9



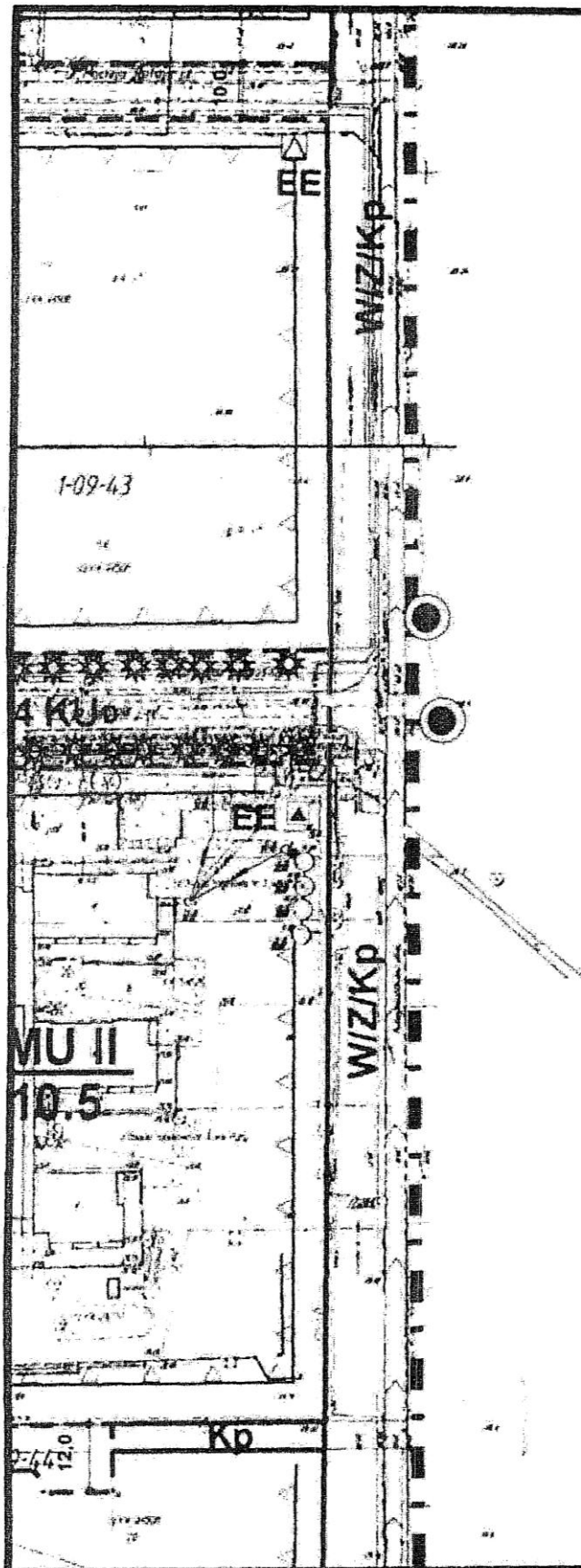
24.





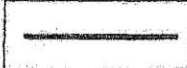
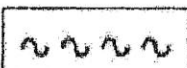


27.



Legenda

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:
	OKREŚLONE GEODEZYJNIE
	DO UŚCIŚLENIA GEODEZYJNEGO
	GRANICA OCHRONY HYDROGEOLOGICZNEJ (ZLEWNI LASU KABACKIEGO)
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA NOWYCH INWESTYCJI
10.5	DOPUSZCZALNE WYSOKOŚCI ZABUDOWY
	DRZEWA O WYBITNYCH WALORACH DO ZACHOWANIA
	DRZEWA CENNE WSKAZANE DO ZACHOWANIA
	OZNACZENIA SZPALERY DRZEW TOWARZYSZĄCYCH CIĄGOM KOMUNIKACYJNYM
	DOMINANTY WYSOKOŚCIOWE

OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW DLA KTÓRYCH USTALENIA ZAWARTE SĄ W TEKŚCIE PLANU

MU I, MU II, MU III	TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
U1, U11, U12	TERENY O FUNKCJI USŁUGOWEJ

29

U
12.0

5 KUL

UM
12.0

35 KUD

A

EE

27

1-09-66

MU III

8.5

MU II 30
8.5

PELIKANOW

26 K

MU III

10.5

MU III

8.5

MU I

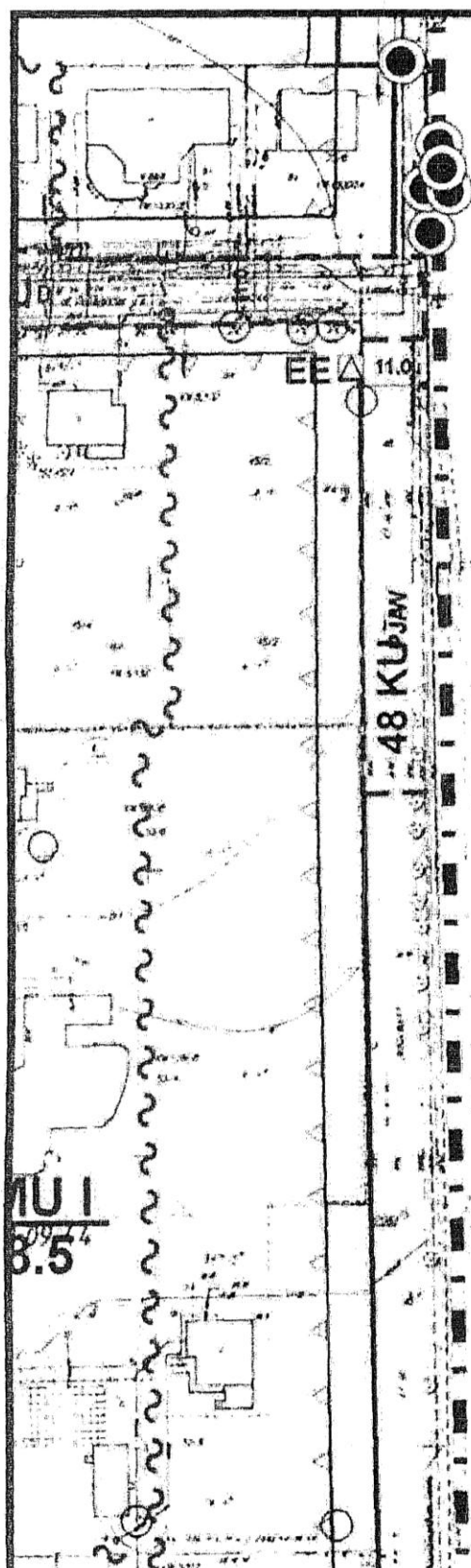
8.5

UL. DRZEMIEKA

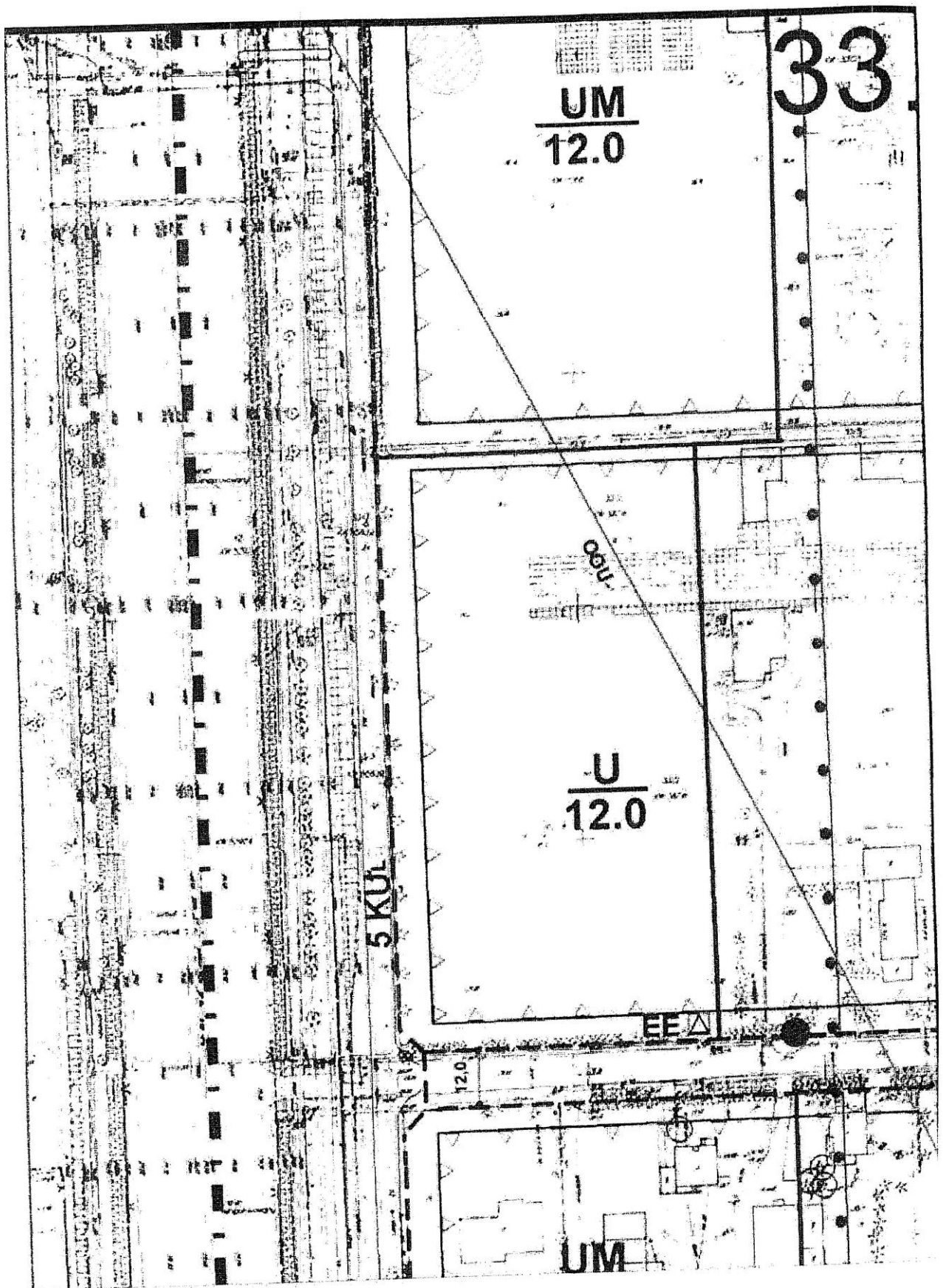
(NOp)

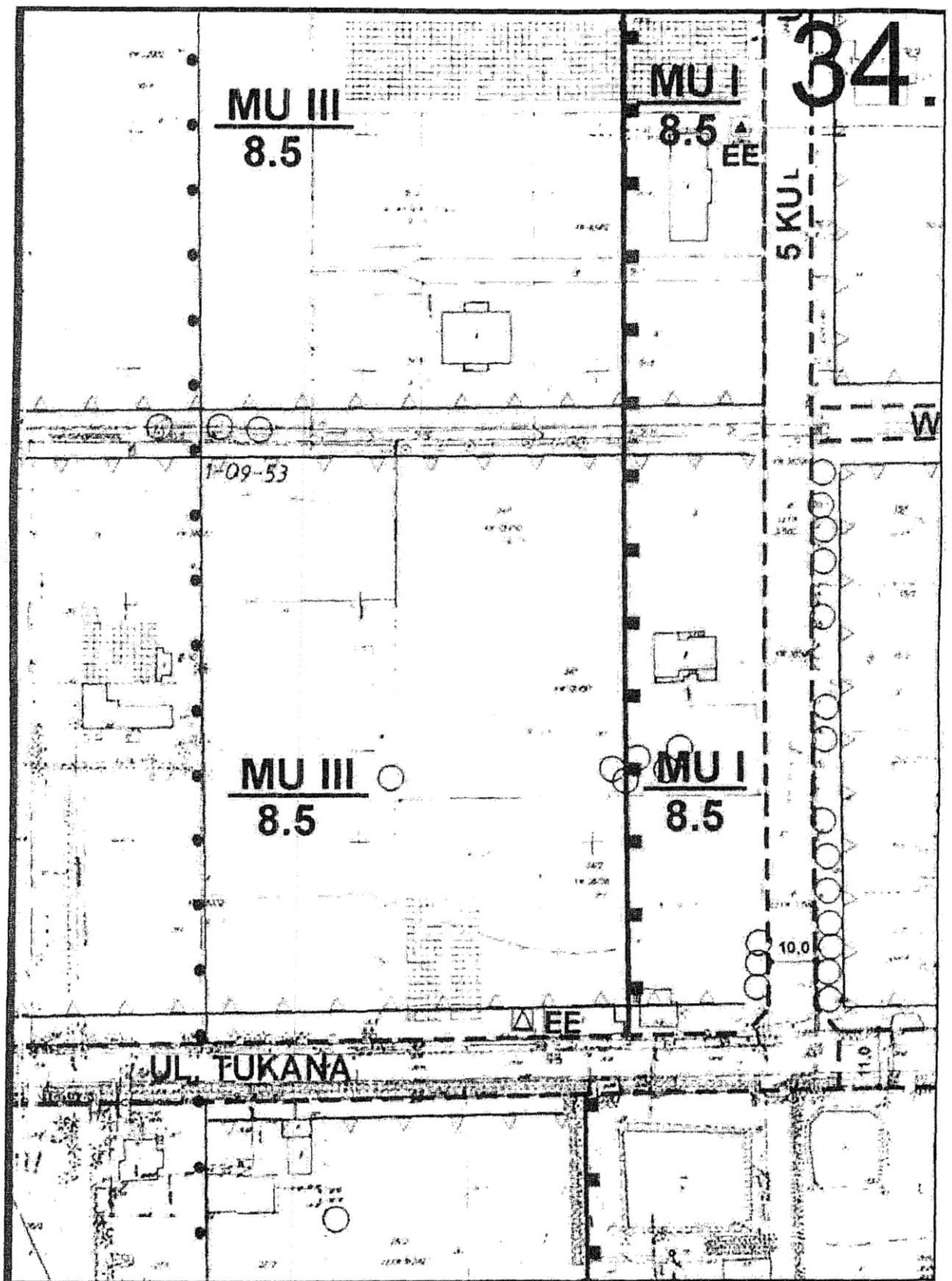
L. SŁONKI

31.

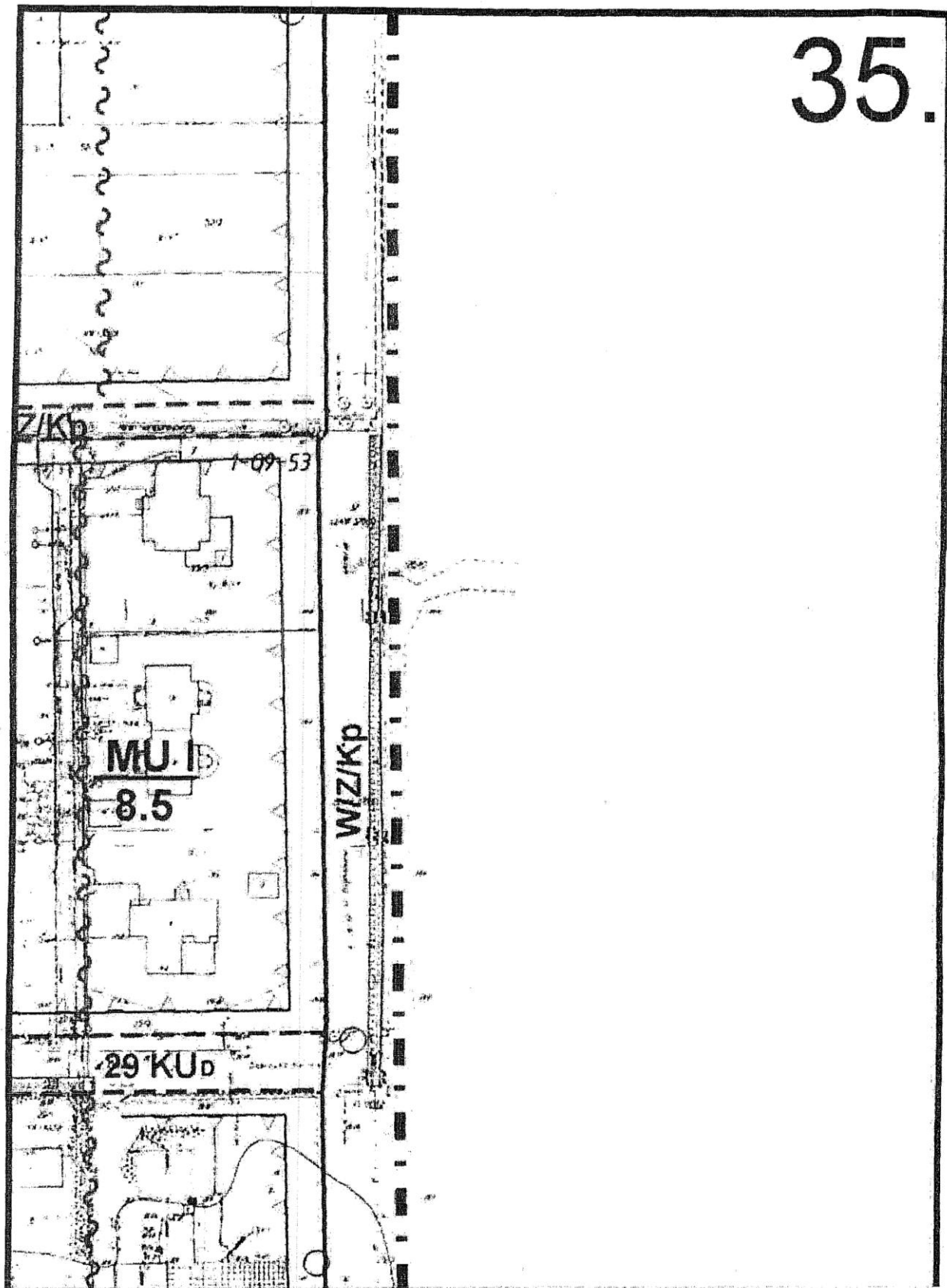


UM	TERENY O FUNKCJI USŁUGOWEJ Z ZACHOWANIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
UO	TERENY USŁUG OŚWIATY
UZ	TERENY USŁUG ZDROWIA
US	TERENY USŁUG SPORTU
IS	TERENY SPECJALNE
KU _{GP}	TEREN ULICY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYŚPIESZONEGO
KU _L	TERENY ULIC LOKALNYCH
KU _D	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
KU _{DPJ}	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH BEZ WYDZIELONYCH JEZDNI
KU _{PJW}	TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH WEWNĘTRZNYCH
Kp-R	TERENY CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
Kp	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
W/Z/Kp	TERENY ROWÓW MELIORACYJNYCH Z ZIELENIA TOWARZYSZĄCĄ I CIĄGIEM PIESZYM
W/Z	TERENY ROWÓW MELIORACYJNYCH Z ZIELENIA TOWARZYSZĄCĄ
EE 	LOKALIZACJE STACJI TRANSFORMATOROWYCH
	POMPOWNIE ŚCIEKÓW



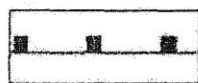


35.



OZNACZENIA INFORMACYJNE

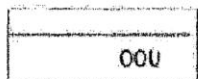
36.



GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO
KRAJOBRAZU (STREFA OCHRONNA LASU KABACKIEGO)



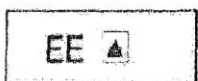
ZASIĘG UCIAŹLIWOŚCI (A, B, C) OD TRAS KOMUNIKACYJNYCH



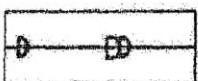
ZASIĘG STREFY ZAGROŻENIA HAŁASEM LOTNICZYM
(OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA)



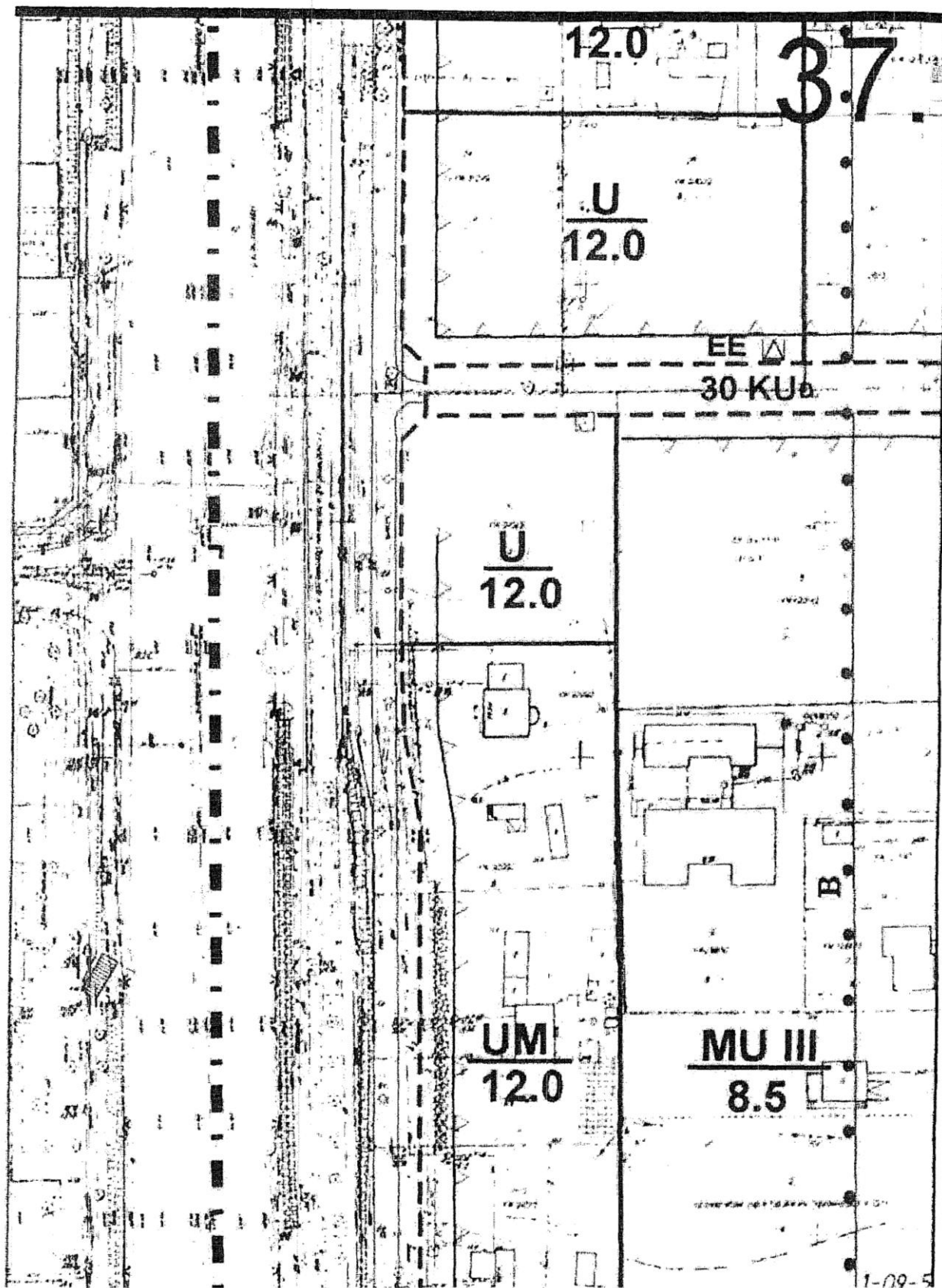
DRZEWA O WYSOKICH WARTOŚCIACH PRZYRODNICZYCH

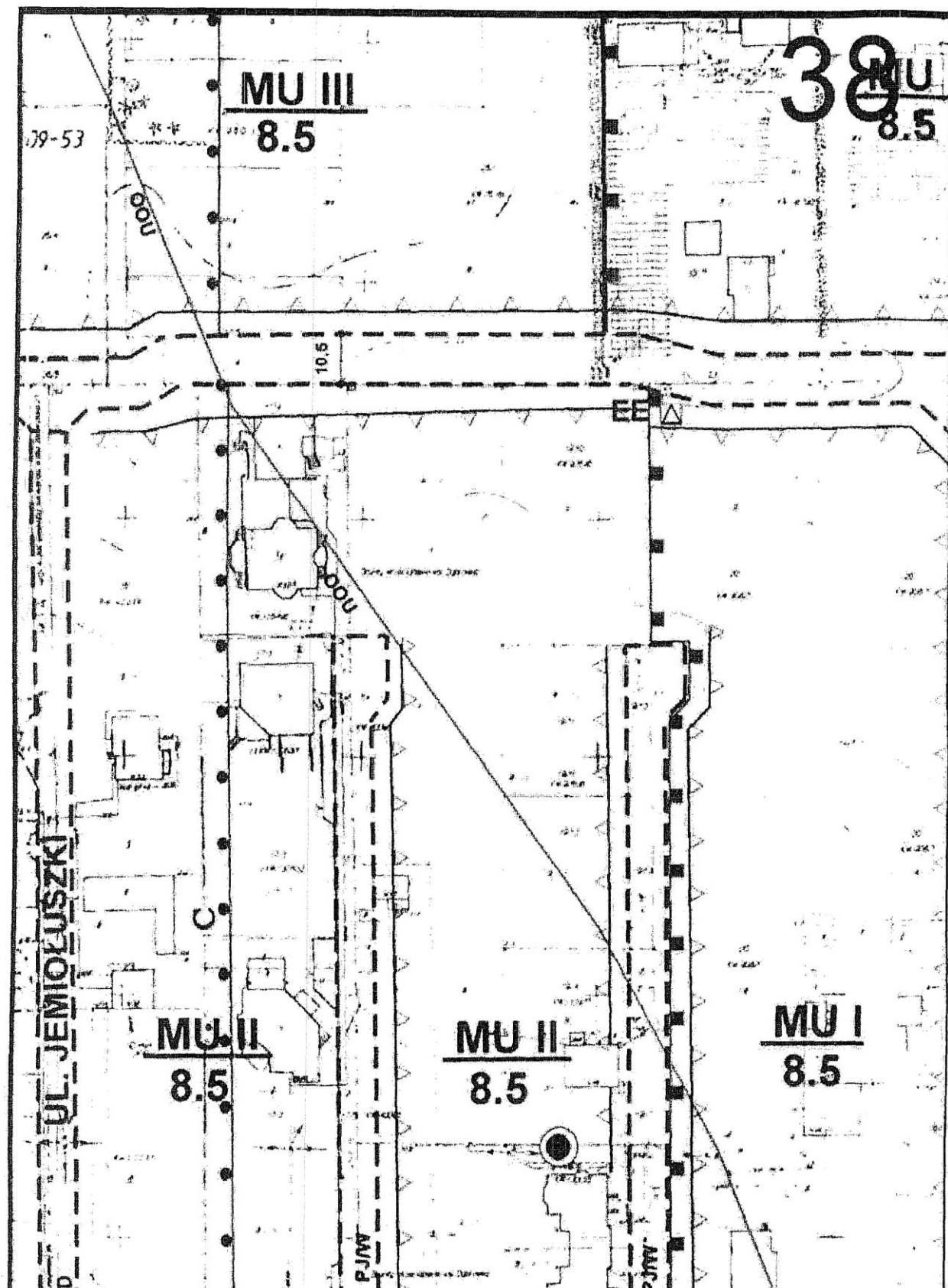


ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE

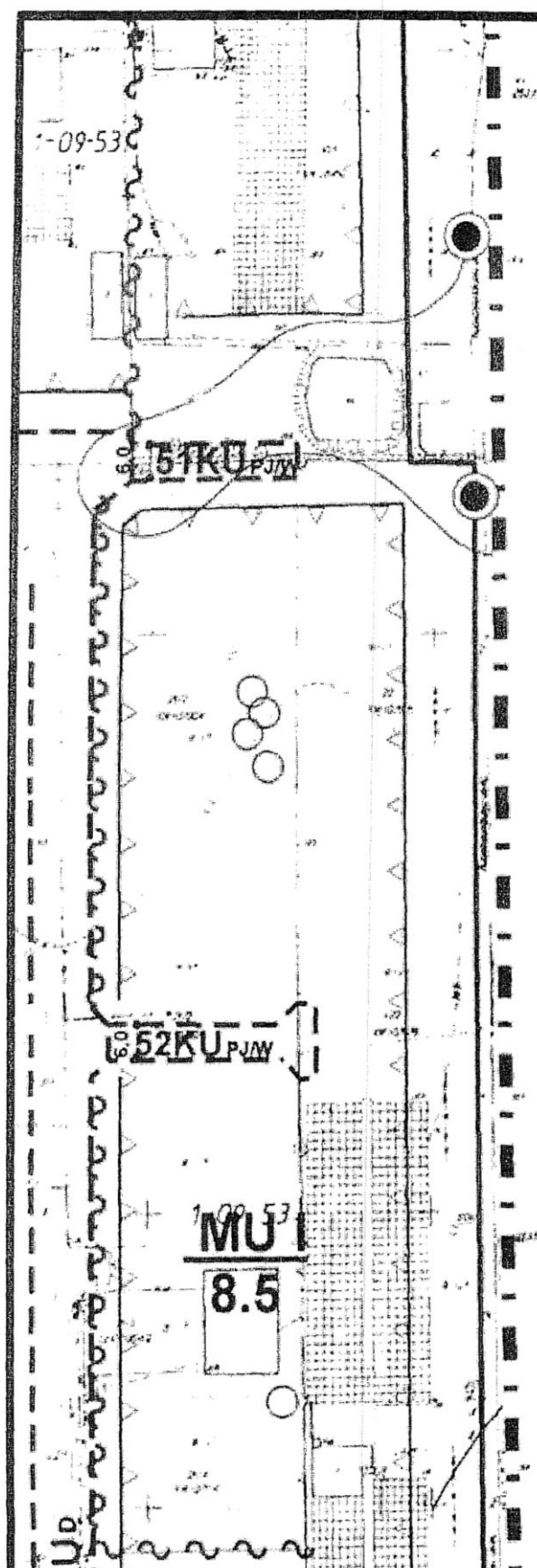


URZĄDZENIA MELIORACJI WODNYCH PODSTAWOWYCH





39.



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY M. ST. WARSZAWY
Z DNIA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu tzw. Pyr Leśnych

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

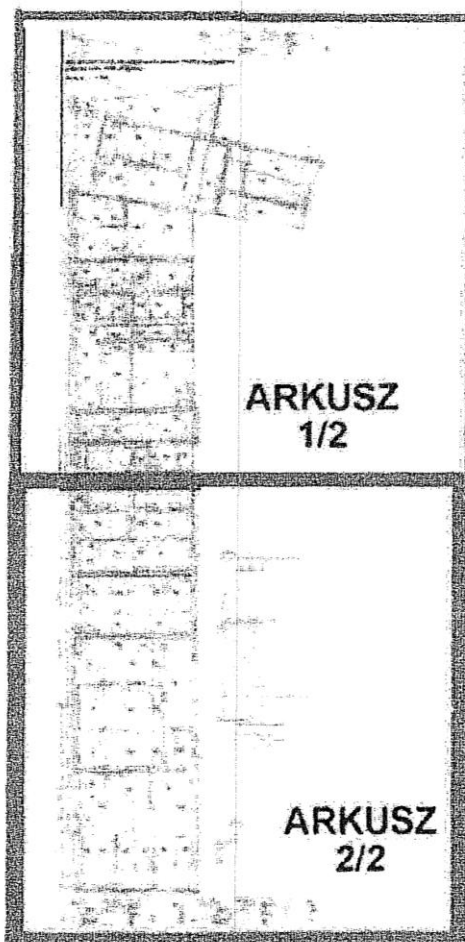
Główny projektant mgr inż. arch. Maria Jeleń nr uprawnień 1537/2000
Problematyka problemowo-przestrzenna:
mgr inż. Krystyna Reindl - Siwek nr uprawnień 1114/90
mgr inż. arch. krajobz. Renata Rustecka-Banach nr uprawnień 1556/2000
mgr Joanna Ślepówrońska
tech. arch. Teresa Matuszewska - Gajewska
tech. arch. Małgorzata Sawicka
Komunikacja:
mgr inż. Marek Kutaszewicz
Inżynieria:
mgr inż. Andrzej Jagodziński
mgr inż. Jacek Ignaczak
mgr inż. Halina Sokół
Ochrona środowiska:
mgr Jadwiga Słowińska
Opracowanie graficzne:
mgr inż. Renata Piętka

0 10 20 40 60 80 100 120 140 160 180

SKALA 1 : 1 000

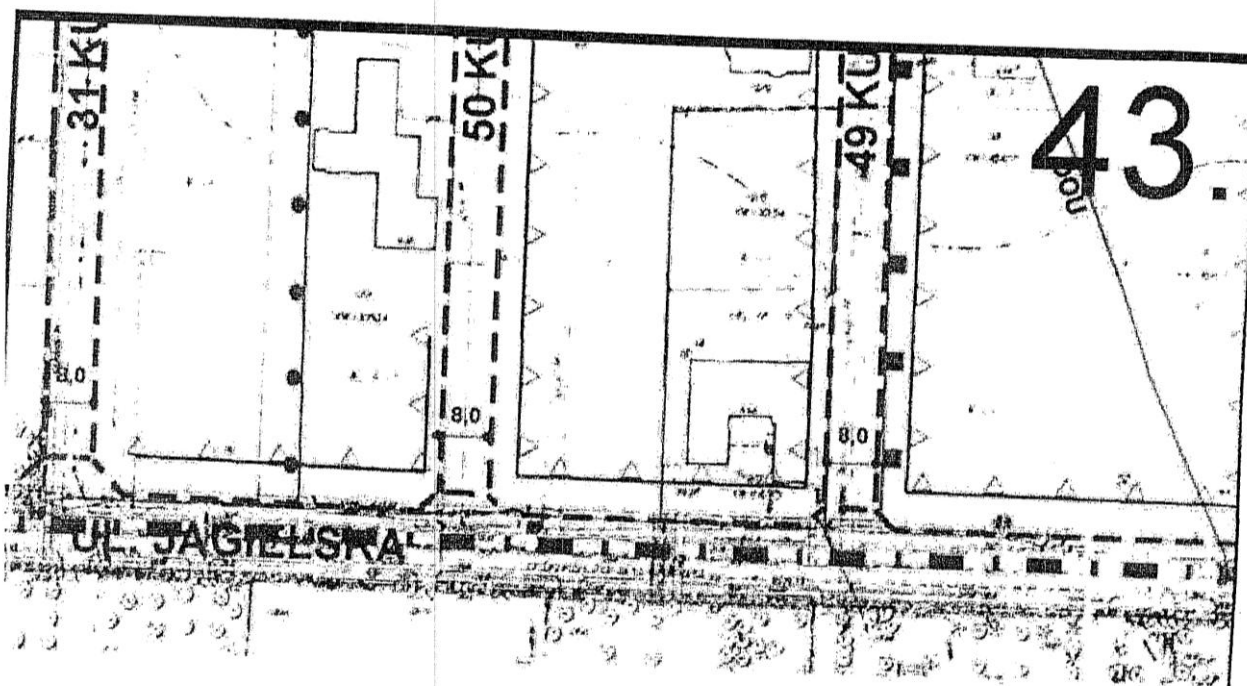


PODZIAŁ RYSUNKU PLANU NA ARKUSZE



0

m



II W WARSZAWIE

podziemi Granitami
oficju Geodezyjnej
bżnej

now grodziny
w gen. Urzędów

Wskaz 1: 500

19 rok 1997

197

Stali

Wykaz oznaczeń stosowanych przy urządzeniach podziemnych:

- oś przewodów u.p. istniejących
- - - oś przewodów u.p. projektowanych
- == krawędzie przewodów u.p. istniejących o średnicy ponad 75 cm.
- === krawędzie przewodów u.p. projektowanych o średnicy ponad 75 cm.
- Rz przewody nadziemne
- Rn przewody niezatopione

Oznaczenie sposobu zaінwentaryzowania

- A aparaturę wykrywającą
- B na podstawie danych branżowych
- P pomiarem bezpośrednim

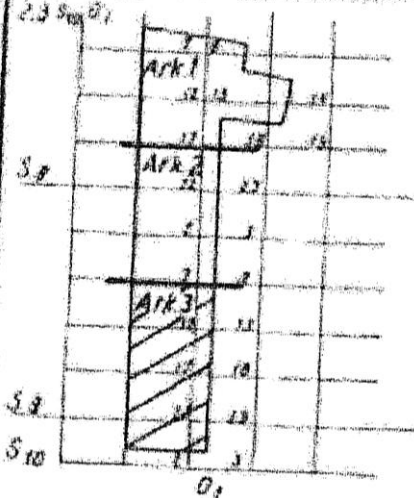
Oznaczenie rodzaju sieci oraz armatury

- W wodociągowej
- K kanalizacyjnej
- G gazowej
- C ciepłej
- I telefonicznej
- e elektroenergetycznej
- bt trakcyjnej

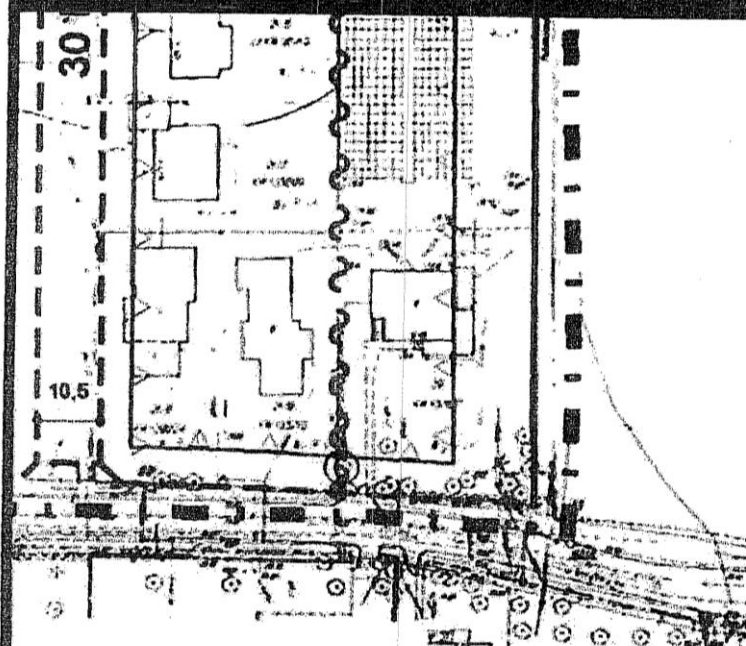
Zestawienie sekcji 7, 8, 12, 13, 16, 17, 18, 19

22, 23, 5 & D, 1, 2, 3, 7, 8, 12, 13, 17, 18, 22, 23, 5 & D,

2, 3, 5 & D,



44.



Ark. 2

**Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000
w/g stanu archiwalnego
terenu położonego w .m.st..Warszawa...gm..Urząd**

Wykonano w

ks. robót 60 - 3006/97

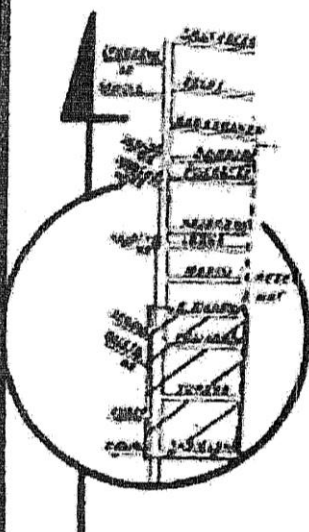
Zastępca Kierownika
Szkolnictwa

Kier. Roboty ...Inż. Mieczysław Witkowski...
podpis / data

Witkowski metodą fotomechaniczną
wykonał "REPRO-KART" s.c.
02-495 WARSZAWA
ul. Wojciechowskiego 17
tel 667-92-85 w. 154, 177

kier. roboty
mgr inż. Janina Nizielecka-Woźniak
data 28.02.1997 r.

Mapa niniejsza nie może służyć do
opracowania projektów technicznych
uzgadnianych przez ZUD bez upr
niego sprawdzenia jej aktualności
przez jednostkę wykonawstwa
geodezyjnego.



45.

URZĄD WOJEWÓDZKI W WARSZAWIEWydział Geodezji i Gospodarki Gruntami
Wojew. Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
i KartograficznejSKŁADNICA MAP I DOKUMENTÓW GEODEZYJNYCH
W WARSZAWIE gm. UrsynówNiniejszy wtórnik z mapy w skali 1 : 500
według stanu aktualnego na rok 1997
nr rejestru wtórników 53/97

Nr. KEM (sekcji)

Wielki

W-wc 10.03.1997r.

**Wykaz oznaczeń stosowanych przy
urządzeniach podziemnych:**

- — — — — osie przewodów u.p. istniejących
 - - - - - osie przewodów u.p. projektowych
 = = = = = krawędzie przewodów u.p. istniejących
 o średnicy ponad 75 cm.
 = = = = = krawędzie przewodów u.p. projekto-
 wanych o średnicy ponad 75 cm.
 Rz. przewody nadziemne
 Rn przewody naziemne

Oznaczenie sposobu zainwentaryzowania

- A aparaturą wykrywającą
 B na podstawie danych branżowych
 P pomiarem bezpośrednim

Oznaczenia rodzaju sieci oraz armatury

- w wodociągowej
 k kanalizacyjnej
 g gazowej
 c ciepłota
 l telefonicznej
 e elektroenergetycznej
 et (trakcyjnej)

Zestawienie sekcji 7, 822, 23 S 8 0, 1; 2, 3, 7, 8, 1,
2, 3 S 8 0, 1