

**UCHWAŁA NR XXVIII/595/2011  
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
z dnia 1 grudnia 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
ulicy Nowoursynowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.<sup>2</sup>), w związku z uchwałą Nr LII/1369/2005 Rady m.st. Warszawy z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nowoursynowskiej i zmieniającą ją uchwałą Nr LXXXVIII/2600/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 sierpnia 2010 r., oraz stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy uchwalonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia z dn. 10 października 2006r. (z późniejszymi zmianami<sup>3</sup>), Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nowoursynowskiej, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają kolejno:

- od południa: północna granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica uchwalonego uchwałą Nr 520 Rady Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 12 maja 1998r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1998r., Nr 35, poz. 116);

- od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Nowoursynowskiej, południowa linia rozgraniczająca ul. Nugat, fragment wschodniej linii rozgraniczającej ul. Kiedacza do południowej granicy działki nr ew. 99 z obrębem 1-10-24, południowa granica działki nr ew. 99 z obrębem 1-10-24 do punktu przecięcia z przedłużeniem wschodniej granicy działki nr ew. 42/104 z obrębem 1-10-24, linia stanowiąca przedłużenie wschodniej granicy działki nr ew. 42/104 z obrębem 1-10-24 do południowej granicy działki nr ew. 85 z obrębem 1-10-24, południowa granica działki nr ew. 85 z obrębem 1-10-24 do wschodniej linii rozgraniczającej

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz.1806, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz.U. z .2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Dz.U. z .2005 r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457,Dz.U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz.U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz.U. z 2008 r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, Dz.U. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, Dz.U z 2010 r. Nr 28 poz 142, Nr 28 poz.146, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 21 poz. 113.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz.1492, Dz.U. z 2005 r. Nr .113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz.U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, Dz.U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz.U z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, z 2011 r. Nr 32 poz. 159.

<sup>3</sup> Zmiany Studium: zmiana wprowadzona uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uzupełniona uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., zmiana wprowadzona uchwałą Nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r.

ul. Kiedacza, następnie wschodnia linia rozgraniczająca ul. Kiedacza, północna linia rozgraniczająca ul. Ciszewskiego i ponownie wschodnia linia rozgraniczająca ul. Nowoursynowskiej na odcinku 700 m do istniejącego ogrodzenia stanowiącego północną granicę obszaru Zespołu Pałacowo – Parkowego „Rozkosz” wpisanego do rejestru zabytków;

- od północy: linia wzdłuż istniejącego ogrodzenia stanowiąca północną granicę obszaru Zespołu Pałacowo – Parkowego „Rozkosz” wpisanego do rejestru zabytków;

- od wschodu: granica Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy wzdłuż Skarpy Warszawskiej do północnej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica uchwalonego uchwałą Nr 520 Rady Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 12 maja 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1998r., Nr 35, poz. 116).

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) lista nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiąca załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu lub podstawowej funkcji obiektu – należy przez to rozumieć, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że przepisy szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40 % powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że przepisy szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających terenu, z dopuszczeniem:
  - a) wycofania części elewacji nie przekraczającej 1/4 jej łącznej długości w stosunku do linii rozgraniczających od których te linie wyznaczono,
  - b) realizacji balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,3m,
  - c) realizacji elementów wejścia do budynku wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,3m i nie dalej niż do linii rozgraniczającej terenu;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej ulicy, ciągu pieszo-jezdnego lub pieszego, od granicy działki lub od innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem:
  - a) realizacji balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,3m,
  - b) realizacji elementów wejścia do budynku wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,3m i nie dalej niż do linii rozgraniczającej terenu;
- 6) osi kompozycyjnej - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię

- względem której sytuowane są linie zabudowy, elementy małej architektury lub zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały;
  - 8) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczoną w planie wartość liczoną jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danej działce, do powierzchni tej działki budowlanej;
  - 9) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego mierzoną od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu przekrycia obiektu budowlanego lub najwyższego położonego punktu konstrukcji obiektu budowlanego;
  - 10) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki budowlanej, realizowaną jako nawierzchnię ziemną urządzonej na gruncie rodzimym w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin oraz jako wodę powierzchniową;
  - 11) maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażoną procentowo wartość określającą powierzchnię działki budowlanej zajętej przez naziemną część budynku lub budynków w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię tej działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne oraz zajmowanych przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak altany, wiaty, pergole;
  - 12) usługach – należy przez to rozumieć:
    - a) samodzielne obiekty budowlane,
    - b) lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach, niż usługowe, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>, służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
  - 13) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolno stojące lub lokale usługowe wbudowane, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów; do usług podstawowych należą w szczególności usługi bytowe typu: szewc, krawiec, pralnia oraz drobne biura, pracownie, kancelarie adwokackie, gabinety lekarskie, zakłady fotograficzne, poradnie lekarskie, solaria, punkty kserograficzne, wypożyczalnie video, biura podróży; w szczególności nie są usługami podstawowymi obiekty szkół czy zorganizowane obiekty służby zdrowia tj. przychodnie lekarskie, szpitale, oraz usługi motoryzacyjne tj. warsztaty, stacje benzynowe, myjnie samochodowe;
  - 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki lub które nie są przedsięwzięciami oddziałyującymi znacząco na środowisko lub mogącymi pogorszyć stan środowiska, wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa;
  - 15) źródłach energii ekologicznie czystych – należy przez to rozumieć źródła energii alternatywnych, w tym energię geotermiczną, słoneczną, biopaliwa i inne, wykorzystywane jako paliwo lub nośnik energii w instalacjach do wytwarzania ciepła;
  - 16) systemie NCS - należy przez to rozumieć system opisu barw, umożliwiający

opisywanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów podstawowych, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, wykorzystywany przez producentów farb, lakierów, powłok elewacyjnych, pokryć dachowych, materiałów wykończeniowych i innych wyrobów barwnych;

- 17) reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie;
- 18) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć urządzenie służące ekspozycji reklamy typu: banner, tablica, szyld reklamowy, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub elementem Miejskiego Systemu Informacji;
- 19) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności;
- 20) znakach miejskiego systemu informacji – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojeżdż i dojazdów do ważnych obiektów, informujące o obiektach zabytkowych, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów itp.;
- 21) kiosku – należy przez to rozumieć wolnostojący obiekt o funkcji handlowej, ograniczonej do sprzedaży towarów typu impulsowego, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15,0m<sup>2</sup>;
- 22) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, stanowiące realizację celów o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2000r. Nr 46 z późniejszymi zmianami);
- 23) strefie bezpośredniej ochrony skarpy - należy przez to rozumieć tereny położone w pasie o szerokości 30 m od korony Skarpy Warszawskiej, dla których obowiązują przepisy § 12 pkt 3 lit. a;
- 24) strefie pośredniej ochrony skarpy - należy przez to rozumieć tereny położone w pasie o szerokości 100 m od korony Skarpy Warszawskiej, dla których obowiązują przepisy § 12 pkt 3 lit. b;
- 25) przejściach ekologicznych – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny, zrealizowane w formie:
  - a) otworów o średnicy min. 15cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5,0m,
  - b) prześwitów o szerokości 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe przeznaczeń terenów opisane w § 4;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - w procentach,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - w metrach,
  - d) minimalna wysokość zabudowy - w metrach;
- 5) linie zabudowy:
  - a) obowiązujące,
  - b) nieprzekraczalne;

- 6) osie kompozycyjne;
- 7) ścieżki rowerowe 1-kierunkowe;
- 8) ciągi piesze;
- 9) istniejące drzewa do zachowania:
  - a) pojedyncze,
  - b) skupiska,
  - c) szpalery;
- 10) projektowane drzewa:
  - a) pojedyncze, do nasadzeń w ramach istniejących szpalerów,
  - b) szpalery do nasadzenia;
- 11) zasięg strefy bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 12) zasięg strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 13) budynki znajdujące się w ewidencji zabytków – do zachowania;
- 14) zasięg strefy ochrony wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego KZ-RZ;
- 15) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 16) wymiar.

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

**§ 4. 1.** Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających i oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem, zwanych dalej terenami.

2. Ustala się przeznaczenia terenów, oznaczając je następującymi symbolami literowymi:

- 1) symbolem UN – usługi nauki;
- 2) symbolem UN/UK – usługi nauki i usługi kultury;
- 3) symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) symbolem MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 5) symbolem ZL – zieleń leśna;
- 6) symbolem ZP – zieleń urządzonej;
- 7) drogi publiczne:
  - a) symbolem KD-L - lokalne,
  - b) symbolem KD-D - dojazdowe;
- 8) symbolem KD-W - drogi wewnętrzne.

**§ 5.** Ustala się, że terenami inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KD-L, 2.KD-L, 3.1.KD-D, 3.2.KD-D, 4.KD-D;
- 2) tereny inwestycji związanych z działalnością statutową uczelni wyższej – Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego - i instytutów naukowych:
  - a) tereny usług nauki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.UN, 13.UN, 15.UN, 17.UN,
  - b) tereny usług nauki i usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolami: 5.UN/UK, 7.UN/UK,
  - c) teren zieleni urządzonej 10.ZP.

**§ 6. 1.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych, terenów dróg wewnętrznych, a także

terenów zieleni urządzonej i zieleni leśnej oraz obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych - powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym drzew, i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

- 2) w przypadku realizacji ogrodzeń wewnątrz poszczególnych terenów obowiązuje zachowanie ciągłości przejścia i dostępności ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz dróg wewnętrznych;
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
- 4) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych, terenów dróg wewnętrznych, a także terenów zieleni urządzonej i zieleni leśnej powinny spełniać następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 2,2 m od poziomu terenu,
  - b) dla wszystkich terenów zakazuje się realizacji:
    - ogrodzeń pełnych (nieażurowych),
    - ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
  - c) części pełne ogrodzeń (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu;
- 5) ustala się nakaz realizacji przejść ekologicznych w ogrodzeniach;
- 6) zakazuje się grodzienia w obrębie terenów 10.ZP, 18.ZL, 19.ZP.
  2. Ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów na obszarze objętym planem:
    - 1) w celu usystematyzowania ustaleń planu wprowadza się podział na następujące grupy wielkości powierzchni reklamowych:
      - a) typ A: do 3 m<sup>2</sup> włącznie,
      - b) typ B: od 3 do 8 m<sup>2</sup> włącznie, przy czym:
        - podział na typ A i B nie dotyczy reklam remontowych,
        - powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się,
        - słupy ogłoszeniowe zalicza się do typu A;
    - 2) na całym obszarze planu zakazuje się rozmieszczania reklam oraz szyldów o powierzchni reklamowej większej niż 8m<sup>2</sup>, przy czym zakaz ten nie dotyczy reklam remontowych;
    - 3) zakazuje się rozmieszczania reklam wolnostojących na całym obszarze planu;
    - 4) dla terenów UN i MW dopuszcza się rozmieszczenia reklam typu A i B;
    - 5) zakazuje się lokalizowania reklam na terenach: 1.UN, 10.ZP, 18.ZL, 19.ZP;
    - 6) na terenie 1.UN dopuszcza się jedynie realizację szyldów na budynkach;
    - 7) zakazuje się umieszczania reklam i nośników reklamowych oraz szyldów:
      - a) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, słupy, maszty i latarnie, wyrzutnie i czerpnie wentylacyjne,
      - b) na obiektach zabytkowych (wpisanych do rejestru lub ewidencji), za wyjątkiem reklam remontowych,
      - c) w szpalerach drzew,
      - d) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew,
      - e) na ogrodzeniach w sposób, który przesłaniałby widok poprzez części ażurowe,
      - f) na balustradach balkonów i tarasów,
      - g) w odległości mniejszej niż 120 cm od wiszących (na ogrodzeniach lub budynkach) znaków MSI;
    - 8) ustala się obowiązki umieszczania:
      - a) reklam wiszących na ścianach budynków - równoległe do ich płaszczyzn,
      - b) szyldów – równoległe lub prostopadłe do ścian budynku;
    - 9) umieszczanie reklam w pionie jedna nad drugą na jednym nośniku możliwe jest

- jedynie dla typu A i w formie skoordynowanej;
- 10) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i reklam na ścianach budynków ustala się:
    - a) reklamy i nośniki reklamowe typu B można umieszczać tylko na ścianach mających nie więcej niż 10% powierzchni zajętej przez otwory okienne i drzwiowe, w sposób nie przesłaniający tych otworów oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany (ustalenie nie dotyczy reklam remontowych),
    - b) zakaz umieszczania bannerów oraz reklam malowanych bezpośrednio na ścianach,
    - c) możliwość stosowania reklam remontowych na budynkach i ogrodzeniach,
    - d) w przypadku stosowania reklam remontowych na budynkach zabytkowych (wpisanych do rejestru lub ewidencji), a także będących dobrem kultury współczesnej obowiązuje odwzorowanie na przesłaniającym rusztowanie bannerze elewacji budynku, zaś wielkość treści reklamowej nie może przekroczyć 35% powierzchni takiego odwzorowania;
  - 11) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i reklam poza obrysem ścian budynków;
  - 12) w zakresie umieszczania szyldów ustala się:
    - a) kompozycja i wielkość szyldów umieszczanych na elewacjach budynków musi być każdorazowo i indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku i jego charakteru,
    - b) szyldy i szyldy reklamowe mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym zakazuje się przesłaniania charakterystycznych detali architektonicznych budynków,
    - c) szyldy i szyldy reklamowe na małych obiektach handlowych (kioskach) mogą być umieszczane wyłącznie na ścianach lub attykach.

§ 7. 1. Na całym obszarze planu zakazuje się realizacji kiosków.

2. Ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków oraz kolorystyki obiektów małej architektury:

- 1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych ustala się obowiązek stosowania systemu NCS przy określaniu kolorów materiałów budowlanych takich jak: tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, przy czym obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, takich jak materiały z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu;
- 2) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni;
- 3) obowiązuje stosowanie pokryć dachów spadzistych, stolarki oraz ślusarki okiennej i drzwiowej, detali architektonicznych takich jak: balustrady balkonów, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe w kolorach:
  - a) tradycyjnych, tj.:
    - brązie, szarości lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni, w przypadku pokryć dachowych,
    - bieli, szarości, czerni lub brązie lub w naturalnym kolorze stali w przypadku

- stolarki i ślusarki,
  - bieli, szarości, czerni oraz w naturalnym kolorze stali w przypadku balustrad,
  - bieli, szarości, czerni lub brązie w przypadku rynien i rur spustowych,
- b) dostosowanych do kolorystyki ścian budynku, tj. tych samych co kolory ścian lub do nich zbliżonych (z dopuszczeniem różnych odcieni);
- 4) w zakresie kolorystyki obiektów małej architektury ustala się ujednoczenie kolorystyki dla obiektów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego.

**§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) na rysunku planu wskazuje się fragment obszaru planu na terenie 1.UN znajdujący się w granicach Rezerwatu Przyrody „Skarpa Ursynowska”, dla którego w myśl przepisów odrębnych, istnieje obowiązek uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z właściwym organem dla spraw ochrony przyrody;
- 2) na rysunku planu oznacza się drzewo będące pomnikiem przyrody ze strefą ochronną, dla którego według przepisów odrębnych obowiązuje:
  - a) nakaz bezwzględne zachowania,
  - b) nakaz uzgodnień z właściwym organem dla spraw ochrony przyrody wszelkich działań w 15-metrowej strefie ochronnej;
- 3) ustala się zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew, przy czym dopuszcza się ewentualną wycinkę niektórych z nich w sytuacji, w której drzewo kolidować będzie z projektowanymi elementami miejskiej infrastruktury komunikacyjnej bądź inżynierskiej oraz w przypadku obumarcia drzewa;
- 4) na obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
  - a) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
  - b) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
  - c) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną wielkość działki zgodnie przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 7) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów i terenów według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 8) oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, nie może wykraczać poza granice działki budowlanej, na której realizowane jest przedsięwzięcie, według przepisów odrębnych;
- 9) ustala się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:
  - a) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - b) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
  - c) przeznaczone pod „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UN oraz



UN/UK;

10) na rysunku planu wskazuje się tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi w obrębie terenów 1.UN, 18.ZL, 19.ZP i 1.KD-L.

**§ 9.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury:

1. Wskazuje się budynki wpisane do rejestru zabytków - pałacyk rektorski SGGW oraz dwie oficyny, dla których wszelkie działania muszą być prowadzone w uzgodnieniu z organem właściwym dla spraw ochrony zabytków.

2. Ustala się ochronę wskazanych na rysunku planu budynków znajdujących się w ewidencji zabytków poprzez:

- 1) dopuszczenie rozbudowy zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 2) dla części istniejącej / dla budynków istniejących:
  - a) nakaz zachowania zewnętrznej formy budowli, w tym:
    - formy i proporcji bryły,
    - formy i nachylenia połaci dachowych,
    - rozmieszczenia, proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
    - specyfiki detalu architektonicznego,
  - b) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachów, za wyjątkiem sytuacji, gdy przeprowadzona zostaje rozbudowa zgodnie z przepisami § 9 ust. 3,
  - c) nakaz zachowania detalu architektonicznego,
  - d) nakaz uzgadniania wszelkich działań na obiektach z organem właściwym dla spraw ochrony zabytków.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach obszaru wpisanego do ewidencji zabytków, w której to strefie obowiązują następujące przepisy:

- 1) ustala się nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują zapisy § 9 ust. 2;
- 3) dla części dobudowanej budynków istniejących:
  - a) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
  - b) nakaz kształtowania nowej zabudowy w formie lustrzanego odbicia części istniejącej w zakresie zachowania zewnętrznej formy budowli, w tym:
    - formy i proporcji bryły,
    - formy i nachylenia połaci dachowych,
    - rozmieszczenia, proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
    - specyfiki detalu architektonicznego,
  - c) rozbudowywana część powinna nawiązywać do części istniejącej wysokością kalenicy i górnej krawędzi elewacji; należy stosować ten sam kąt nachylenia dachów,
  - d) dopuszcza się przebudowę dachu uwzględniającą równoległe sytuowanie kalenicy względem frontu działki;
- 4) dla budynków projektowanych, nie będących rozbudową budynku istniejącego:
  - a) dopuszcza się nową zabudowę zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
  - b) nakaz kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w zakresie zachowania zewnętrznej formy budowli, w tym:
    - formy i proporcji bryły,
    - formy i nachylenia połaci dachowych,
    - rozmieszczenia, proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
    - specyfiki detalu architektonicznego.

4. Ustala się strefę ochrony wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego KZ-RZ dla terenu parku w Ursynowie wpisanego do rejestru zabytków , w której obowiązują następujące zasady:

- 1) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zapisy § 9 ust. 1;
- 2) dla pozostałych istniejących i projektowanych obiektów ustala się:
  - a) nakaz nawiązania kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych lub przebudowywanych budynków do istniejących obiektów historycznych – poprzez stosowanie podobnych zasad podziału, detali, rozwiązań materiałowych, proporcji,
  - b) zakaz dokonywania przekształceń terenu,
  - c) nakaz zachowania tradycyjnego przebiegu dróg i ścieżek pieszych,
  - d) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły poprzez ograniczenie wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy.

5. Wskazuje się oś kompozycji założenia wilanowskiego , wpisaną do rejestru zabytków.

6. Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego KZ-K, w której dopuszcza się realizację obiektów budowlanych wyłącznie w przypadku ustalenia w przepisach szczegółowych dla terenów parametrów takich jak linie zabudowy i maksymalna wysokość zabudowy.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny dróg publicznych;
- 2) na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w pkt 1, obowiązują:
  - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatnikowe, barierki, słupki,
  - b) nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego,
  - c) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego (chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie) do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) system zapisów wg §6, dotyczących rozmieszczenia nośników reklamy oraz szyldów.

**§ 11.** Na terenach objętych planem obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 2) ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych i pieszych nie wyznaczonych na rysunku planu, wynoszącą 5,0m;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) minimalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 6) zasada, o której mowa w pkt. 3, nie dotyczy kominów, masztów, anten będących integralnymi elementami wyposażenia technicznego budynków, służących ich poprawnemu funkcjonowaniu.

**§ 12.** Na terenach objętych planem obowiązują następujące zasady szczególne przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów:

- 1) wskazuje się granice strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii i urządzeń elektroenergetycznych wysokiego napięcia, wynoszące:
  - a) po 19,0m licząc od osi linii w każdą stronę – od linii napowietrznych 110 kV,
  - b) po 5,0m licząc od osi linii w każdą stronę – od linii kablowych 110 kV;
- 2) na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii i urządzeń elektroenergetycznych wysokiego napięcia, obowiązuje:
  - a) zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (tj. powyżej 4 godzin na dobę tych samych osób),
  - b) konieczność uzgodnienia z zarządcą linii i urządzeń elektroenergetycznych wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na etapie projektu budowlanego,
  - c) dopuszcza się odstępianie od w/w ograniczeń na tych fragmentach stref, dla których rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia dopuszczalnego poziomu;
- 3) na terenach występowania ruchów masowych ziemi oraz na terenach zagrożonych ruchami masowymi ustala się zasięg stref:
  - a) bezpośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zasięg strefy zgodny z rysunkiem planu, gdzie ustala się:
    - zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych, nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie układu drogowo-ulicznego i infrastruktury inżynierskiej,
    - zakaz grodzenia,
    - obowiązek wykonywania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej według przepisów odrębnych dla wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych,
    - obowiązek stosowania rozwiązań technicznych zapewniających stabilność zboczy,
    - zakaz odprowadzania na zbocza skarpy wód opadowych lub roztopowych ujętych w system kanalizacyjny oraz w sposób zorganizowany do ziemi,
    - obowiązek zachowania, pielęgnacji i uzupełniania roślinności ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej ich stabilność,
    - zakaz makroniwelacji terenu, za wyjątkiem działań służących realizacji ulicy oznaczonej symbolem 1.KD-L,
  - b) pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej – zasięg strefy zgodny z rysunkiem planu, gdzie ustala się:
    - obowiązek wykonywania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej według przepisów odrębnych dla wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych,
    - obowiązek stosowania rozwiązań technicznych zapewniających stabilność zboczy,
    - zakaz odprowadzania na zbocza skarpy wód opadowych lub roztopowych ujętych w system kanalizacyjny,
    - obowiązek zachowania, pielęgnacji i uzupełniania roślinności ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej ich stabilność,
    - zakaz makroniwelacji terenu, za wyjątkiem działań służących realizacji ulicy oznaczonej symbolem 1.KD-L.

**§ 13.** Na terenach objętych planem obowiązują następujące zasady scalania i podziałów nieruchomości (działek):

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych (w wyniku łączenia bądź podziału istniejących nieruchomości) obowiązuje zachowanie przepisów szczególnych oraz:
  - a) zapewnienie dostępu do drogi publicznej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego – bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,

- b) zachowanie wartości użytkowej, zgodnej z przeznaczeniem w planie, wszystkich fragmentów terenu objętego podziałem,
- c) uwzględnianie ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) minimalne powierzchnie działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:
  - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych dla danego terenu,
  - b) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych,
  - c) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

#### § 14. 1. Układ drogowo – uliczny:

- 1) ustala się, że układ drogowo-uliczny na obszarze planu stanowią ulice lokalne (L) i dojazdowe (D) zapewniające obsługę istniejącego i nowego zainwestowania włączone w podstawowy układ drogowo-uliczny poprzez ulicę zbiorczą znajdującą się poza obszarem planu;
- 2) ustala się następujące oznaczenia i klasy dla poszczególnych terenów komunikacji wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
  - a) 1.KD-L – droga lokalna – ul. J. F. Ciszewskiego – Bis,
  - b) 2.KD-L - droga lokalna – ul. Kokosowa,
  - c) 3.1.KD-D - droga dojazdowa – ul. Urwisko,
  - d) 3.2.KD-D – droga dojazdowa – ul. Urwisko,
  - e) 4.KD-D – droga dojazdowa – ul. Wrzosowisko;
- 3) ustala się linie rozgraniczające następujących odcinków ulic znajdujących się poza planem:
  - a) wschodnią linię rozgraniczającą ul. Nowoursynowskiej na odcinkach:
    - od linii wzdłuż istniejącego ogrodzenia stanowiącego północną granicę obszaru Zespołu Pałacowo – Parkowego „Rozkosz”, wpisanego do Rejestru Zabytków, do północnej linii rozgraniczającej ul. Ciszewskiego,
    - od południowej linii rozgraniczającej ul. Nugat do północnej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wolica, uchwalonego uchwałą Nr 520 Rady Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 12 maja 1998r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1998r., Nr 35, poz. 116),
  - b) ul. J.F. Ciszewskiego na odcinku ul. Nowoursynowska – ul. ppłk Z.S. Kiedacza północną linię rozgraniczającą,
  - c) ul. ppłk Z.S.Kiedacza wschodnią linię rozgraniczającą,
  - d) ul. Nugat na odcinku ul. ppłk Z.S. Kiedacza – ul. Nowoursynowska południową linię rozgraniczającą,
  - e) przedłużenia ul. Kokosowej północną linię rozgraniczającą;
- 4) ustala się powiązania ulic poprzez skrzyżowania jednopoziomowe zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się przebieg ciągów pieszych w postaci chodników:
  - a) po obu stronach jezdni w liniach rozgraniczających ulic o szerokości minimalnej 2,0m,
  - b) jako niezależny ciąg pieszy o szerokości min. 2,0m przez teren 19.ZP;
- 6) ustala się przebieg ścieżek rowerowych jednokierunkowych po obu stronach jezdni w

liniach rozgraniczających ulicy 1.KD-L.

2. Transport zbiorowy:

- 1) dopuszcza się obsługę transportem zbiorowym autobusowym poza planem, przebiegającym w liniach rozgraniczających następujących ulic: Nowoursynowskiej, ppłk Z.S. Kiedacza i Nugat – ulice poza planem;
- 2) dopuszcza się obsługę transportem zbiorowym autobusowym w liniach rozgraniczających ulicy 1.KD-L, z lokalizacją przystanków poza granicami opracowania w ul. ppłk Z.S. Kiedacza lub ul. J.F. Ciszewskiego.

3. Parkowanie:

- 1) ustala się obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowowznoszonych, rozbudowywanych lub zmieniających funkcję na terenach działek własnych poszczególnych inwestycji;
- 2) ustala się wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych, których wartości podano w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) dopuszcza się dla istniejących obiektów SGGW zbilansowanie potrzeb parkingowych na wszystkich terenach uczelni sąsiadujących ze sobą;
- 4) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) dopuszcza się realizowanie zatok parkingowych w ulicach o szerokości min.15,0m w liniach rozgraniczających ulic.

**§ 15.** 1. Ustala się rezerwy terenu pod liniowe elementy infrastruktury technicznej w pasach dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1 w miejscach dostępnych dla właściwych służb technicznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, według przepisów odrębnych.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się, że zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z ogólnomiejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem rozdzielczej sieci miejskiej i osiedlowej zasilanej z istniejących przewodów:

- 1) w ul. Nowoursynowskiej;
- 2) w ul. ppłk Z.S. Kiedacza;
- 3) w ul. Kokosowej 2.KD-L.

**§ 17.** W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się, że odprowadzenie ścieków sanitarnych będzie się odbywało poprzez istniejące kanały ściekowe:

- 1) w ul. Nowoursynowskiej;
- 2) w ul. ppłk Z.S. Kiedacza;
- 3) w ul. Kokosowej 2.KD-L.

**§ 18.** W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się w przypadku niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych odprowadzanie ich do ziemi bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych;
- 2) ustala się w przypadku przekroczenia chłonności ziemi odprowadzanie nadmiaru niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych do rowu Wolica, kanałów w ul. Nowoursynowskiej, w ul. Nugat i w ul. ppłk Z.S. Kiedacza lub do projektowanych kanałów ul. Nowoursynowskiej;
- 3) nakazuje się w przypadku odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z

powierzchni zanieczyszczonych realizację urządzeń podczyszczających oraz zrzut wód do kanalizacji deszczowej;

- 4) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych lub roztopowych.

**§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z miejskiej sieci gazowej składającej się z przewodów:
  - a) istniejących średniego ciśnienia:
    - w ul. Nowoursynowskiej,
    - w ul. ppłk Z.S. Kiedacza,
    - w ul. Nugat,
  - b) istniejących niskiego ciśnienia:
    - w ul. Nowoursynowskiej,
    - w ul. J.F Ciszewskiego,
    - w ul. ppłk Z.S. Kiedacza,
  - c) projektowanych:
    - w ulicy Kokosowej 2.KD-L,
    - w ulicy Urwisko 3.1.KD-D, 3.2.KD-D,
    - w ulicy Wrzosowisko 4.KD-D;
- 2) ustala się, że zasilanie w gaz nowych obiektów kubaturowych dla celów komunalno – bytowych, grzewczych i ewentualnie klimatyzacyjnych będzie możliwe z w/w istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających ulic: 1.KD-L, 2.KD-L, 3.1.KD-D, 3.2.KD-D, 4.KD-D oraz dróg wewnętrznych: 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W.

**§ 20. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się, że zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV RPZ „Ursynów”, za pośrednictwem kablowej sieci zasilającej – rozdzielczej średniego napięcia 15 kV , stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4kV;
- 2) ustala się rezerwy terenu dla przyłączy sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających ciągu istniejących i projektowanych ulic;
- 3) w zakresie tranzytowego przesyłu energii elektrycznej ustala się skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV - w sposób i na warunkach uzgodnionych z zarządcą linii.

**§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z sieci miejskiej, zasilanej w tej części Warszawy przez EC „Siekierki”, poprzez magistralę położoną w ulicy Rosoła i główne sieci ciepłne położone w ulicach:
  - a) w ul. Nowoursynowskiej,
  - b) J.F. Ciszewskiego,
  - c) w ul. ppłk Z.S. Kiedacza;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i planowanych obiektów z indywidualnych źródeł (między innymi pieców i kotłowni c.o.), przy czym należy stosować urządzenia zasilane energią elektryczną lub odnawialną, bądź opalane gazem.

**§ 22. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne:**

- 1) ustala się, że zapewnienie podstawowych usług telekomunikacyjnych odbywać się będzie poprzez wybudowanie odgałęzień kanalizacji telekomunikacyjnej i linii kablowych podziemnych;
- 2) plan ustala rezerwę terenu pod noworealizowane przewody telekomunikacyjne w liniach rozgraniczających ulic 1.KD-L, 2.KD-L, 3.1.KD-D, 3.2.KD-D, 4.KD-D oraz dróg wewnętrznych: 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w sposób nie ograniczający zgodnego z ustaleniami planu zagospodarowania terenów sąsiednich, oraz według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem przepisów § 9 pkt 6.

**§ 23. W zakresie usuwania odpadów stałych:**

- 1) zakłada się selektywną zbiórkę odpadów - w planach zagospodarowania działek należy wyznaczać miejsca do selektywnego składowania odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów;
- 2) ustala się zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych na wyznaczone dla miasta tereny składowania lub utylizacji śmieci.

**§ 24.** Na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych, przy czym lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 25.** Ustala się wysokości stawki procentowej służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, którą wskazano w przepisach szczegółowych dla terenów.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§ 26. 1.** Dla terenu **1.UN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - usługi nauki;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi administracji służące do obsługi przeznaczenia podstawowego,
    - b) usługi podstawowe wbudowane w bryłę budynków o funkcji nauki i administracji.
2. Dla terenu **1.UN** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
    - b) że cały teren stanowi jedną działkę budowlaną,
    - c) wszystkie wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszą się do całego terenu,
    - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
    - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.3,
    - f) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m i 2 kondygnacje nadziemne,
    - g) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - h) zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
    - i) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
    - j) zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2;

- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się na terenie realizację nowych obiektów kubaturowych i rozbudowę istniejących, na zasadach określonych w planie i zgodnie liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem przepisów § 12 pkt 3,
  - b) dla części dobudowanych budynków istniejących ustala się obowiązek harmonijnego dowiązania do budynku istniejącego w zakresie rozwiązań detalu architektonicznego, podziałów elewacji oraz proporcji bryły,
  - c) zgodnie z przepisami § 9 pkt 3 lit. d,
  - d) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu, ale nie wymagającą specjalnych wydzieleń terenowych do ustalenia w projektach budowlanych,
  - e) teren położony jest w granicach strefy ochrony wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego KZ-RZ, dla której obowiązują przepisy z § 9 pkt 4,
  - f) ustala się oś kompozycyjną układu przestrzennego o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, dla której ustala się nakaz zachowania symetrii zabudowy – zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi dla terenu,
  - g) ustala się nakaz zachowania rozplanowania założenia, historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
  - h) ustala się nakaz zachowania zabytkowego układu parkowego i kompozycji układów zieleni oraz nakaz rewaloryzacji zieleni z uczytelnieniem wewnątrz parkowych i powiązań widokowych oraz wyeksponowaniem osi kompozycyjnych,
  - i) ustala się nakaz indywidualnego projektowania nawierzchni utwardzonych z użyciem materiałów naturalnych lub innych materiałów o wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
  - j) ustala się nakaz uzgadniania z organem właściwym dla spraw ochrony przyrody wszelkich działań budowlanych i inwestycyjnych prowadzonych na części terenu położonej w promieniu 15,0 m od pomnika przyrody, oznaczonego na rysunku planu,
  - k) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako „do zachowania”,
  - l) teren znajduje się częściowo w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3,
  - m) wskazuje się granice Rezerwatu Przyrody „Skarpa Ursynowska” - obowiązują ustalenia § 8 pkt 1.

3. Dla terenu **1.UN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy w ulicy Nowoursynowskiej i istniejącej stacji transformatorowej;
- 2) woda z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Nowoursynowskiej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci miejskiej w ulicy Nowoursynowskiej oraz powierzchniowo do ziemi;
- 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czyste.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **1.UN**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:



- a) 25 - 30 miejsc postojowych na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- b) minimalnie 10 miejsc postojowych dla rowerów na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

**§ 27.** 1. Dla terenu **2.KD-W** ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna.

2. Dla terenu **2.KD-W** ustala się:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakazuje się, by droga wewnętrzna była ogólnodostępna,
  - b) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) ustala się minimalną szerokość jezdni, wynoszącą 5,0m,
  - b) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - c) dopuszcza się realizację zieleni w pasie drogowym,
  - d) ustala się nakaz nowych nasadzeń drzew jako uzupełnienie istniejących – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) w obrębie terenu obowiązuje:
    - nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
    - nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego (samochodowego i rowerowego),
    - nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść prze jezdnię) do potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - zakaz pozostawiania powierzchni nieurządzonych tj. zieleni nieurządzonej, ciągów pieszych i jezdnych bez nawierzchni.

3. Dla terenu **2.KD-W** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – do kanalizacji deszczowej w ulicy Nowoursynowskiej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **2.KD-W**: dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej.

5. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

**§ 28.** 1. Dla terenu **3.KD-W** ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna.

2. Dla terenu **3.KD-W** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakazuje się, by droga wewnętrzna była ogólnodostępna,
  - b) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2;

- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- ustala się minimalną szerokość jezdni, wynoszącą 5,0m,
  - dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - dopuszcza się realizację zieleni w pasie drogowym,
  - w obrębie terenu obowiązuje:
    - nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
    - nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego (samochodowego i rowerowego),
    - nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię) do potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - zakaz pozostawiania powierzchni nieurządzonych tj. zieleni nieurządzonej, ciągów pieszych i jezdnych bez nawierzchni.
3. Dla terenu **3.KD-W** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – do kanalizacji deszczowej w ulicy Nowoursynowskiej.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **3.KD-W**: dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 2.KD-W.
5. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.
6. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

**§ 29.** 1. Dla terenu **4.KD-W** ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna.

2. Dla terenu **4.KD-W** ustala się warunki urbanistyczne:
- warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - nakazuje się, by droga wewnętrzna była ogólnodostępna,
    - ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2;
  - szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - ustala się minimalną szerokość jezdni, wynoszącą 5,0m,
    - dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
    - dopuszcza się realizację zieleni w pasie drogowym,
    - w obrębie terenu obowiązuje:
      - nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
      - nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego (samochodowego i rowerowego),
      - nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię) do potrzeb osób niepełnosprawnych,
      - zakaz pozostawiania powierzchni nieurządzonych tj. zieleni nieurządzonej, ciągów pieszych i jezdnych bez nawierzchni.
  - Dla terenu **4.KD-W** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
    - energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;

2) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – do kanalizacji deszczowej w ulicy Nowoursynowskiej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **4.KD-W**: dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W.

5. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

**§ 30.** 1. Dla terenu **5.UN/UK** ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: usługi nauki i kultury;

2) uzupełniające:

a) usługi administracji służące do obsługi przeznaczenia podstawowego,

b) usługi podstawowe wbudowane w bryłę budynków o funkcji nauki i administracji.

2. Dla terenu **5.UN/UK** ustala się warunki urbanistyczne:

1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000m<sup>2</sup>,

b) ustala się minimalną szerokości frontu działki budowlanej – 50m,

c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 55%,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.0,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0m i 3 kondygnacje nadziemne,

f) ustala się odległości obowiązujących linii zabudowy:

- od linii rozgraniczającej ulicy Nowoursynowskiej – 7,0m,

- od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KD-W – 7,0m,

g) ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KD-W – 9,0m,

h) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,

i) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2,

j) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,

k) ustala się realizację dachów o spadku od 25° do 45°;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,

b) ustala się nakaz realizacji zieleni urządzonej - uwzględniającej oś kompozycyjną tzw. osiedla pracowniczego SGGW, wskazaną na rysunku planu - w granicach strefy wyłączonej z zabudowy wskazanej na rysunku planu,

c) docelowo plan ustala przebudowę systemów telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, w tym przeniesienie ich poza obszar planu.

3. Dla terenu **5.UN/UK** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej oraz poprzez budowę wewnętrznych stacji transformatorowych;

2) woda z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;

3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji w ulicy Nowoursynowskiej;

- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do projektowanego kanału w ulicy Nowoursynowskiej;
- 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **5.UN/UK**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej oraz poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W;
  - 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
    - a) 25 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - b) 10 miejsc postojowych dla rowerów na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.
6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 31.** 1. Dla terenu **6.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe w budynkach o funkcji podstawowej.
2. Dla terenu **6.MN** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
    - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy oraz koniecznej wymiany, na zasadach określonych w § 9 ust. 2,
    - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 500m<sup>2</sup>,
    - d) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą 25,0m,
    - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
    - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.3,
    - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9,0m i 2 kondygnacje nadziemne,
    - h) ustala się zasady realizacji dachów:
      - dla budynków istniejących i dobudowanych – zgodnie z § 9,
      - dla nowoprojektowanych budynków (nie będących rozbudową budynków istniejących) – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
    - i) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
    - j) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) na terenie znajdują się budynki znajdujące się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu – obowiązują przepisy z § 9,
    - b) ustala się zasadę odtworzenia historycznego układu zabudowy poprzez:
      - wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy,
      - nakaz nawiązania architekturą projektowanych budynków do zabudowy istniejącej,
    - c) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów

wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,

d) ustala się zachowanie istniejących drzew i skupisk drzew wskazanych na rysunku planu jako „do zachowania”,

e) ustala się realizację szpaleru drzew – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu,

f) w przypadku realizacji, zgodnie z prawem budowlanym, usług w kubaturach budynków mieszkalnych, nakazuje się ich ograniczenie do usług nieuciążliwych.

3. Dla terenu **6.MN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) woda z sieci w ulicy Nowoursynowskiej i w terenie 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
- 3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji w terenie 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi;
- 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **6.MN**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 32.** 1. Dla terenu **7.UN/UK** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - usługi nauki i kultury;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi administracji służące do obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - b) usługi podstawowe wbudowane w bryłę budynków o funkcji nauki i administracji.

2. Dla terenu **7.UN/UK** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokości frontu działki budowlanej - 50,0m,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.6,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,0m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - f) ustala się odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KDW – 7,0m,
  - g) ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy:
    - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3.KDW – 9,0m,
    - od linii rozgraniczającej terenu 13.UN – 17,0m,
  - h) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
  - i) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2,
  - j) ustala się realizację dachów spadzistych o kacie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - b) teren znajduje się częściowo w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3,
  - c) ustala się nakaz realizacji szpalerów drzew – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu **7.UN/UK** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
  - 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej oraz poprzez budowę wewnętrznych stacji transformatorowych;
  - 2) woda z ulicy Nowoursynowskiej i w terenie 2.KD-W, 3.KD-W;
  - 3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji w terenie 2.KD-W, 3.KD-W;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do projektowanego kanału w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czyste.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **7.UN/UK**:
  - 1) dopuszcza się zjazd od ul. Nowoursynowskiej poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W;
  - 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
    - a) 25 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - b) 10 miejsc postojowych dla rowerów na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.
6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 33.** 1. Dla terenu **8.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe w budynkach o funkcji podstawowej.
2. Dla terenu **8.MN** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
    - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy oraz koniecznej wymiany, na zasadach określonych w § 9 ust. 2,
    - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 450m<sup>2</sup>,
    - d) ustala się minimalną szerokości frontu działki budowlanej wynoszącą 20,0m,
    - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
    - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.35,
    - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9,0m i 2 kondygnacje nadziemne,
    - h) ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - i) ustala się zasady realizacji dachów:
      - dla budynków istniejących i dobudowanych – zgodnie z § 9,

- dla nowoprojektowanych budynków (nie będących rozbudową budynków istniejących) – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - j) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
  - k) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2,
  - l) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) ustala się zasadę odtworzenia historycznego układu zabudowy poprzez:
    - wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy,
    - nakaz nawiązania architekturą projektowanych budynków do zabudowy istniejącej,
  - b) na terenie znajdują się budynki znajdujące się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu – obowiązują przepisy z § 9,
  - c) dopuszcza się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - d) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako „do zachowania”,
  - e) ustala się realizację szpaleru drzew – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) teren znajduje się częściowo w strefie pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3,
  - g) w przypadku realizacji usług w kubaturach budynków mieszkalnych, nakazuje się ich ograniczenie do usług nieuciążliwych.
3. Dla terenu **8.MN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 2) woda z ulicy Nowoursynowskiej i w terenie 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
  - 3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji w terenie 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych - powierzchniowo do ziemi;
  - 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **8.MN**:
- 1) dopuszcza się zjazd od ul. Nowoursynowskiej poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
  - 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal.
5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.
6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 34. 1. Dla terenu 9.MN ustala się przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe w budynkach o funkcji podstawowe.
2. Dla terenu **9.MN** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy oraz koniecznej wymiany, na zasadach określonych w § 9 ust. 2,
  - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 500m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą 20,0m,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej –75%,
  - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.2,
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9,0m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - h) ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) ustala się zasady realizacji dachów:
    - dla budynków istniejących i dobudowanych – zgodnie z § 9,
    - dla nowoprojektowanych budynków (nie będących rozbudową budynków istniejących) – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - j) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
  - k) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2,
  - l) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) ustala się zasadę odtworzenia historycznego układu zabudowy poprzez:
    - wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy,
    - nakaz nawiązania architekturą projektowanych budynków do zabudowy istniejącej,
  - b) na terenie znajdują się budynki znajdujące się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu – obowiązują przepisy z § 9,
  - c) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - d) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako „do zachowania”,
  - e) ustala się realizację szpaleru drzew – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) teren znajduje się częściowo w strefie pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3,
  - g) w przypadku realizacji usług w kubaturach budynków mieszkalnych, nakazuje się ich ograniczenie do usług nieuciążliwych.

3. Dla terenu **9.MN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) woda z ulicy Nowoursynowskiej i w terenie 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
- 3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji w terenie 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi;
- 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **9.MN**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal.



5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 35.** 1. Dla terenu **10.ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urzędzona.

2. Dla terenu **10.ZP** ustala się warunki urbanistyczne:

1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację zieleni jako dydaktycznych poletek doświadczalnych na potrzeby SGGW,

b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej dla każdej działki - 90%,

c) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust. 1,

d) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 2,

e) ustala się nakaz kształtowania nowych elementów zagospodarowania, w tym szpalerów zieleni oraz obiektów małej architektury, symetrycznie względem osi kompozycyjnej tzw. osiedla pracowniczego SGGW wskazanej na rysunku planu;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,

c) ustala się nakaz realizacji szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako „do zachowania”,

e) teren znajduje się częściowo w strefie pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3.

3. Dla terenu **10.ZP** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;

2) woda z ulicy Nowoursynowskiej;

3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **10.ZP**: dopuszcza się zjazd techniczny od ulicy Nowoursynowskiej poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

**§ 36.** 1. Dla terenu **11.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe w budynkach o funkcji podstawowej.

2. Dla terenu **11.MN** ustala się warunki urbanistyczne:

1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy oraz koniecznej wymiany, na zasadach określonych w § 9 ust. 2,
  - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 500m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą 20,0m,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%,
  - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.2,
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - h) ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - j) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
  - k) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2,
  - l) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) ustala się zasadę odtworzenia historycznego układu zabudowy poprzez:
    - wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy,
    - nakaz nawiązania architekturą projektowanych budynków do zabudowy istniejącej,
  - b) na terenie znajdują się budynki znajdujące się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu – obowiązują przepisy z § 9,
  - c) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - d) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako „do zachowania”,
  - e) ustala się realizację szpaleru drzew – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) teren znajduje się częściowo w strefie pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3,
  - g) w przypadku realizacji usług w kubaturach budynków mieszkalnych, nakazuje się ich ograniczenie do usług nieuciążliwych.

3. Dla terenu **11.MN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) woda z ulicy Nowoursynowskiej;
- 3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji w terenie 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi;
- 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **11.MN**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 37.** 1. Dla terenu **12.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe w budynkach o funkcji podstawowej.

2. Dla terenu **12.MN** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy oraz koniecznej wymiany, na zasadach określonych w § 9 ust. 2,
  - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 500m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą 20,0m,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%,
  - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.2,
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9,0m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - h) ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - j) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
  - k) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2,
  - l) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) ustala się zasadę odtworzenia historycznego układu zabudowy poprzez:
    - wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy,
    - nakaz nawiązania architekturą projektowanych budynków do zabudowy istniejącej,
  - b) na terenie znajdują się budynki znajdujące się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu – obowiązują przepisy z § 9,
  - c) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - d) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako „do zachowania”,
  - e) ustala się realizację szpaleru drzew – lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) teren znajduje się częściowo w strefie pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3,
  - g) w przypadku realizacji usług w kubaturach budynków mieszkalnych, nakazuje się ich ograniczenie do usług nieuciążliwych.

3. Dla terenu **12.MN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) woda z ulicy Nowoursynowskiej;
- 3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji w terenie 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;

- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi;
  - 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **12.MN**:
- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
  - 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal.
5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.
6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 38.** 1. Dla terenu **13.UN** ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: usługi nauki.

2. Dla terenu **13.UN** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
    - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
    - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 60%,
    - d) na elewacjach zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych; dopuszcza się kolorystykę zgodnie z ustaleniami § 7,
    - e) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
    - f) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
    - b) teren znajduje się w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3.
3. Dla terenu **13.UN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 2) woda z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji w terenie 2.KD-W;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi;
  - 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **13.UN**:
- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KD-W;
  - 2) ustala się wskaźniki parkingowe: 25 – 30 miejsc postojowych na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

**§ 39. 1.** Dla terenu **14.MW** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi podstawowe wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej.

2. Dla terenu **14.MW** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do działań remontowych, przebudowy oraz koniecznej wymiany, na zasadach określonych w § 9 ust. 2,
  - c) ustala się, że cały teren stanowi działkę budowlaną,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
  - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.4,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9,0m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - g) ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - i) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
  - j) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2,
  - k) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy z § 9,
  - b) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - c) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako „do zachowania”,
  - d) teren znajduje się w strefie pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3.

3. Dla terenu **14.MW** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) woda z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji w terenie 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi;
- 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czyste.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **14.MW**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;

- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal.
5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.
6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 40.** 1. Dla terenu **15.UN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - usługi nauki;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi administracji służące do obsługi przeznaczenia podstawowego,
    - b) usługi podstawowe wbudowane w bryłę budynków o funkcji nauki i administracji.
2. Dla terenu **15.UN** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się, że cały teren stanowi działkę budowlaną,
    - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 60%,
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.4,
    - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,0m i 2 kondygnacje nadziemne,
    - e) ustala się minimalną wysokość zabudowy: 9,0m,
    - f) ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy:
      - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KD-W – 6,0m,
      - od linii rozgraniczającej z terenem 14.MW – 16,0m,
      - od linii rozgraniczającej z terenem 16.MW – 10,0m,
    - g) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45,
    - h) na elewacjach zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych; dopuszcza się kolorystykę zgodnie z § 7,
    - i) ustala się nakaz kształtowania nowych elementów zagospodarowania, tj. bryły zabudowy, podziałów elewacji frontowej oraz zieleni, symetrycznie względem osi kompozycyjnej tzw. osiedla pracowniczego SGGW wskazanej na rysunku planu,
    - j) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
    - k) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu, ale nie wymagające specjalnych wydziełów terenowych do ustalenia w projektach budowlanych,
    - b) teren znajduje się w strefie pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3.
3. Dla terenu **15.UN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej oraz poprzez budowę wewnątrzowych stacji transformatorowych;
  - 2) woda z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji w terenie 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi bądź do studni chłonnych;

- 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **15.UN**:
- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
  - 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
    - a) 25 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - b) 10 miejsc postojowych dla rowerów na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.
6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

**§ 41. 1.** Dla terenu **16.MW** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) uzupełniające - usługi podstawowe wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej.
2. Dla terenu **16.MW** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
    - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do działań remontowych, przebudowy oraz koniecznej wymiany, na zasadach określonych w § 9 ust. 2,
    - c) ustala się, że cały teren stanowi działkę budowlaną,
    - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
    - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.3,
    - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9,0m i 2 kondygnacje nadziemne,
    - g) ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - h) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
    - i) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
    - j) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2,
    - k) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy z § 9,
    - b) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
    - c) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako „do zachowania”,
    - d) teren znajduje się częściowo w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla których obowiązują przepisy z § 12 pkt 3.

3. Dla terenu **16.MW** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) woda z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji w terenie 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi;
- 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **16.MW**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 42. 1.** Dla terenu **17.UN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - usługi nauki;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi administracji służące do obsługi przeznaczenia podstawowego,
    - b) usługi podstawowe wbudowane w bryłę budynków o funkcji nauki i administracji.
2. Dla terenu **17.UN** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800m<sup>2</sup>,
    - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 30,0m,
    - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 30%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
    - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.5,
    - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0m i 3 kondygnacje nadziemne,
    - f) ustala się odległości obowiązujących linii zabudowy:
      - od linii rozgraniczającej ulicy Nowoursynowskiej – 7,0m,
      - od linii rozgraniczającej ulicy J.F. Ciszewskiego – 7,0m,
    - g) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
    - h) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
    - i) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust. 1,
    - j) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 2;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) ustala się nakaz zachowania skupisk zieleni oraz drzew – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu, ale nie wymagające specjalnych wydzieleni terenowych do ustalenia w projektach budowlanych,



c) teren znajduje się częściowo w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3.

3. Dla terenu **17.UN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) woda z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Nowoursynowskiej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – do kanalizacji deszczowej w ulicy J.F. Ciszewskiego bądź do studni chłonnych;
- 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. Nowoursynowskiej bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **17.UN**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej i ulicy J.F. Ciszewskiego;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
  - a) 25 miejsc postojowych na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 10 miejsc postojowych dla rowerów na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

**§ 43.** 1. Dla terenu **18.ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe terenu - zieleń leśna.

2. Dla terenu **18.ZL** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej dla każdej działki - 100%,
  - b) ustala się zasady kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
  - c) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - b) teren znajduje się częściowo w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3.

3. Dla terenu **18.ZL** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – bezpośrednio do gruntu.

4. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

5. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

**§ 44.** 1. terenu **19.ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe terenu - zieleń urządzona.

2. Dla terenu **19.ZP** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- a) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej dla każdej działki  
- 90%,
- b) ustala się zasady kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
- c) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - b) ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszego o min. szerokości 2,0m i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się realizację ciągu pieszego ogólnodostępnego o min. szerokości 2,0m wzdłuż korony Skarpy Warszawskiej oraz równoległego do ul. Kokosowej 2.KD-L,
  - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej dwukierunkowej,
  - e) dopuszcza się realizację punktów widokowych towarzyszących ciągom pieszym i ścieżce rowerowej,
  - f) ustala się realizację oświetlenia towarzyszącego ciągom pieszym i ścieżce rowerowej,
  - g) teren znajduje się częściowo w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3,
  - h) w przypadku przebudowy linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV na kablową nakazuje się wyznaczenie nowego przebiegu linii w liniach rozgraniczających ulicy Ciszewskiego – Bis 1.KD-L.

3. Dla terenu **19.ZP** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

1) energia elektryczna z sieci w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;

2) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – bezpośrednio do gruntu.

4. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

5. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Ustalenia inne: należy zapewnić możliwość przebudowy i modernizacji kanału deszczowego  $\Phi$  1200mm.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

**§ 45. 1.** Dla terenu **20.MW** ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające - usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.

2. Dla terenu **20.MW** ustala się warunki urbanistyczne:

1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz koniecznej wymiany,

c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej, wynoszącą 1500m<sup>2</sup>,

d) ustala się minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą 45,0m,

- e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
  - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.2,
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0m i 3 kondygnacje nadziemne,
  - h) ustala się odległości obowiązujących linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. ppłk Z.S. Kiedacza – 10,0m,
  - i) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połąci dachowych od 20° do 45°,
  - j) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
  - k) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
  - l) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu, ale nie wymagające specjalnych wydzieleni terenowych do ustalenia w projektach budowlanych,
  - b) teren znajduje się częściowo w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3,
  - c) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako „do zachowania”.

3. Dla terenu **20.MW** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 2) woda z sieci w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi;
- 5) gaz z sieci w ulicy J.F. Ciszewskiego lub w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. ppłk Z.S. Kiedacza bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **20.MW**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 46. 1.** Dla terenu **21.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe w budynkach o funkcji podstawowej.

2. Dla terenu **21.MN** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,

- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy oraz koniecznej wymiany z zastrzeżeniem przepisów § 12 pkt 3,
  - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej, wynoszącą 3000m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą 30,0m,
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
  - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.7,
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0m i 3 kondygnacje nadziemne,
  - h) ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy:
    - od wschodniej linii rozgraniczającej ul. ppłk Z.S. Kiedacza – 6,0m, 4,5m, 2,0m,
    - od północnej linii rozgraniczającej ul. Urwisko – 3,0m,
  - i) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - j) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
  - k) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
  - l) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu, ale nie wymagające specjalnych wydzieleni terenowych do ustalenia w projektach budowlanych,
  - b) teren znajduje się częściowo w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3,
  - c) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako „do zachowania”,
  - d) w przypadku realizacji usług w kubaturach budynków mieszkalnych, nakazuje się ich ograniczenie do usług nieuciążliwych.

3. Dla terenu **21.MN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 2) woda z sieci w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci miejskiej w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza bądź do studni chłonnych;
- 5) gaz z sieci w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. ppłk Z.S. Kiedacza bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **21.MN**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy ppłk Z.S. Kiedacza i ulicy Wrzosowisko oraz ulicy Urwisko;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 47. 1. Dla terenu **22.MW** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) uzupełniające - usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.
2. Dla terenu **22.MW** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się, że cały teren stanowi działkę budowlaną,
    - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ; 3.6,
    - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0m i 4 kondygnacje nadziemne,
    - e) ustala się odległości obowiązujących linii zabudowy:
      - od linii rozgraniczającej ulicy Kiedacza: 3,0m,
      - w północnej linii rozgraniczającej ulicy Wrzosowisko,
    - f) dopuszcza się sytuowanie ogólnodostępnych usług w parterach budynków o funkcji podstawowej,
    - g) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - h) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
    - i) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust. 1,
    - j) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 2;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu, ale nie wymagające specjalnych wydzieleni terenowych do ustalenia w projektach budowlanych.

3. Dla terenu **22.MW** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 2) woda z sieci w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – do kanalizacji deszczowej w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza bądź do studni chłonnych;
- 5) gaz z sieci w ulicy ppłk S. Kiedacza oraz w ulicy Wrzosowisko;
- 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. ppłk Z.S. Kiedacza bądź z własnego źródła energii ekologicznie czystej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **22.MW**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy ppłk S. Kiedacza i ulicy Wrzosowisko;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 48.** 1. Dla terenu **23.MW** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) uzupełniające - usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.
2. Dla terenu **23.MW** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
    - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
    - c) ustala się, że cały teren stanowi działkę budowlaną,
    - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
    - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy; 2.0,
    - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0m i 4 kondygnacje nadziemne,
    - g) ustala się odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy:
      - od południowej linii rozgraniczającej ulicy Wrzosowisko – 3,0m,
      - od linii rozgraniczającej ulicy Urwisko 3.1.KD-D – 5,0m, 3,0m,
      - od linii rozgraniczającej ulicy Urwisko 3.2.KD-D – 3,0m,
    - h) dopuszcza się sytuowanie ogólnodostępnych usług w parterach budynków o funkcji podstawowej,
    - i) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
    - j) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - k) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
    - l) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 2;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu.
3. Dla terenu **23.MW** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) energia elektryczna z sieci w ulicach Urwisko i ulicy Wrzosowisko;
  - 2) woda z sieci w ulicach Urwisko i Wrzosowisko;
  - 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicach Urwisko i Wrzosowisko;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej w ulicach Urwisko i Wrzosowisko bądź do studni chłonnych;
  - 5) gaz z sieci w ulicy ppłk S. Kiedacza oraz w ulicy Urwisko;
  - 6) ciepło z sieci miejskiej w ul. ppłk Z.S. Kiedacza bądź z własnego źródła energii ekologicznie czyste.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **23.MW**:
- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Wrzosowisko i ulicy Urwisko;
  - 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 49.** 1. Dla terenu **24.MN** ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu **24.MN** ustala się warunki urbanistyczne:

1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych oraz koniecznej wymiany, z zastrzeżeniem przepisów § 12 pkt 3,

c) ustala się, że cały teren stanowi działkę budowlaną,

d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,

e) ustala się odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Urwisko 3.2.KD-D – 10,0m,

f) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

g) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,

h) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust. 1,

i) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 2;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,

b) teren znajduje się w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej,

dla której obowiązują przepisy z § 12,

c) w przypadku realizacji usług w kubaturze budynku mieszkalnego, nakazuje się ich ograniczenie do usług nieuciążliwych.

3. Dla terenu **24.MN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

1) energia elektryczna z sieci w ulicy Urwisko;

2) woda z sieci w ulicy Urwisko;

3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Urwisko;

4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej w ulicy Urwisko bądź powierzchniowo do ziemi;

5) gaz z sieci w ulicy ppłk Z.S. Kiedacza oraz w ulicy Urwisko;

6) ciepło z sieci miejskiej bądź z własnego źródła pod warunkiem wykorzystania źródeł energii ekologicznie czystych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **24.MN**:

1) dopuszcza się zjazd od ulicy Urwisko;

2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 50.** 1. Dla terenu **25.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe w budynkach o funkcji podstawowej.
2. Dla terenu **25.MN** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
      - 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
      - 500m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym,
      - 250m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym; dopuszcza się realizację maksymalnie 4 segmentów w szeregu,
    - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 10,0m,
    - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
    - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.7,
    - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,0m i 2 kondygnacje,
    - f) ustala się odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy:
      - od południowej linii rozgraniczającej ulicy Urwisko 3.2.KDD – 6,0m,
      - południowej linii rozgraniczającej z terenem 19.ZP – 0,0m,
    - g) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - h) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
    - i) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust. 1,
    - j) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 2;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu, ale nie wymagające specjalnych wydzieleni terenowych do ustalenia w projektach budowlanych,
    - b) teren znajduje się częściowo w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla których obowiązują przepisy z § 12 pkt 3,
    - c) w przypadku realizacji usług w kubaturach budynków mieszkalnych, nakazuje się ich ograniczenie do usług nieuciążliwych.
3. Dla terenu **25.MN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Urwisko oraz poprzez budowę wewnętrznych stacji transformatorowych;
  - 2) woda z sieci w ulicy Urwisko;
  - 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Urwisko;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej w ulicy Urwisko bądź powierzchniowo do ziemi;



- 5) gaz z sieci w ulicy Urwisko oraz w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 6) ciepło z sieci miejskiej bądź z własnego źródła pod warunkiem wykorzystania źródeł energii ekologicznie czystych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **25.MN**:
- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Urwisko;
  - 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.
6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 51. 1.** Dla terenu **26.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe w budynkach o funkcji podstawowej.
2. Dla terenu **26.MN** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
    - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
    - c) dopuszcza się adaptację lokali mieszkalnych w parterach budynków wielorodzinnych i piwnicach na lokale usług podstawowych,
    - d) ustala się, że cały teren stanowi działkę budowlaną,
    - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
    - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.7,
    - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0m i 3 kondygnacje,
    - h) ustala się odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Urwisko – 6,0m,
    - i) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - j) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
    - k) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
    - l) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
    - b) teren znajduje się częściowo w strefie pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla których obowiązują przepisy z § 12,
    - c) ustala się zachowanie drzewa wskazanego na rysunku planu jako „do zachowania”,
    - d) w przypadku realizacji usług w kubaturach budynków mieszkalnych, nakazuje się ich ograniczenie do usług nieuciążliwych.

3. Dla terenu **26.MN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Urwisko;
- 2) woda z sieci w ulicy Urwisko;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Urwisko;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej w ulicy Urwisko bądź powierzchniowo do ziemi;
- 5) gaz z sieci w ulicy Urwisko;
- 6) ciepło z sieci miejskiej bądź z własnego źródła pod warunkiem wykorzystania źródeł energii ekologicznie czystych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **26.MN**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Urwisko;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 52.** 1. Dla terenu **27.MW** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.

2. Dla terenu **27.MW** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 35,0m,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.0,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0m i 3 kondygnacje nadziemne,
  - f) ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od południowej linii rozgraniczającej ulicy Urwisko 3.2.KD-D – 6,0m,
  - g) ustala się odległość obowiązującej linii zabudowy od wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Nowoursynowskiej – 6,0m,
  - h) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
  - i) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
  - j) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
  - k) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu, ale nie wymagające specjalnych wydzieleń terenowych do ustalenia w projektach budowlanych.

3. Dla terenu **27.MW** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Urwisko;
- 2) woda z sieci w ulicy Urwisko;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Urwisko;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej w ulicy Urwisko;
- 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej oraz w ulicy Urwisko;
- 6) ciepło z sieci miejskiej bądź z własnego źródła pod warunkiem wykorzystania źródeł energii ekologicznie czystych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **27.MW**:

- 1) Dopuszcza się zjazd od ulicy Urwisko i ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 53.** 1. Dla terenu **28.MW** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.

2. Dla terenu **28.MW** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2500m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 25,0m,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej - 60%,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.1,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0m i 3 kondygnacje,
  - f) ustala się minimalną wysokość zabudowy: 9,5m,
  - g) ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od południowej linii rozgraniczającej z terenem 19.ZP - 0,0m,
  - h) ustala się odległość obowiązującej linii zabudowy od wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Nowoursynowskiej – 6,0m,
  - i) dopuszcza się sytuowanie ogólnodostępnych usług w parterach budynków o funkcji podstawowej od strony ul. Nowoursynowskiej,
  - j) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
  - k) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
  - l) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
  - m) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2,
  - n) dopuszcza się realizację garaży podziemnych w obrysie kondygnacji parteru;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do

zapewnienia funkcjonowania terenu,

b) ustala się lokalizowanie usług handlu w budynkach o funkcji podstawowej w pierzei od strony ul. Nowoursynowskiej, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy.

3. Dla terenu **28.MW** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej oraz poprzez budowę wewnętrznych stacji transformatorowych;
- 2) woda z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Nowoursynowskiej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej w ulicy Nowoursynowskiej bądź do studni chłonnych;
- 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 6) ciepło z sieci miejskiej bądź z własnego źródła pod warunkiem wykorzystania źródeł energii ekologicznie czystych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **28.MW**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 54. 1.** Dla terenu **29.MW** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.

2. Dla terenu **29. MW** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy oraz koniecznej wymiany w istniejących gabarytach,
  - c) ustala się, że cały teren stanowi jedną działką budowlaną,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
  - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.7,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0m i 4 kondygnacje nadziemne,
  - g) ustala się odległości obowiązującej linii zabudowy:
    - od południowej linii rozgraniczającej ulicy Nugat – 0,0m,
    - od wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Nowoursynowskiej – 6,0m,
    - od zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Urwisko 3.1.KD-D – 6,0m,
  - h) dopuszcza się sytuowanie ogólnodostępnych usług w parterach budynków o funkcji podstawowej od strony ulicy Nugat i ulicy Nowoursynowskiej,
  - i) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
  - j) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury

zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,

k) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust. 1,

l) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 2;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu.

3. Dla terenu **29. MW** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nugat oraz Urwisko;

2) woda z sieci w ulicach Nowoursynowskiej, Nugat, Urwisko;

3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Nowoursynowskiej;

4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci miejskiej w ulicy Nowoursynowskiej bądź do studni chłonnych;

5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej oraz w ulicy Nugat;

6) ciepło z sieci miejskiej bądź z własnego źródła pod warunkiem wykorzystania źródeł energii ekologicznie czystych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **29. MW**:

1) dopuszcza się zjazd od ulicy Urwisko, ulicy Nowoursynowskiej, ulicy Nugat;

2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 55. 1.** Dla terenu **30.MW** ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające - usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.

2. Dla terenu **30.MW** ustala się warunki urbanistyczne:

1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia funkcjonalnego,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy oraz koniecznej wymiany,

c) ustala się, że cały teren stanowi jedną działką budowlaną,

d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,

e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.2,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0m i 3 kondygnacje,

g) ustala się odległości obowiązującej linii zabudowy:

- od zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Urwisko 3.1.KD-D – 6,0m,

- od wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Nowoursynowskiej – 6,0m,

h) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

i) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury

- zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
- j) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
- k) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu.
3. Dla terenu **30.MW** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej oraz Urwisko;
  - 2) woda z sieci w ulicy Nowoursynowskiej, Urwisko;
  - 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci miejskiej w ulicy Nowoursynowskiej bądź do studni chłonnych;
  - 5) gaz z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 6) ciepło z sieci miejskiej bądź z własnego źródła pod warunkiem wykorzystania źródeł energii ekologicznie czystych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **30.MW**:
- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Nowoursynowskiej i ulicy Urwisko;
  - 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.
6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 56. 1.** Dla terenu **31.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe w budynkach o funkcji podstawowej.
2. Dla terenu **31.MN** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
    - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
    - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.6,
    - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 9,0m i 2 kondygnacje,
    - f) ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od północnej linii rozgraniczającej ul. Kokosowej – 4,50m,
    - g) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - h) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
    - i) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,

- j) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - b) teren znajduje się częściowo w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3.
- 3. Dla terenu **31.MN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
  - 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
  - 2) woda z sieci w ulicy Kokosowej;
  - 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Kokosowej;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi;
  - 5) gaz z sieci w ul. Kokosowej;
  - 6) ciepło z sieci miejskiej bądź z własnego źródła pod warunkiem wykorzystania źródeł energii ekologicznie czystych.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **31.MN**:
  - 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Kokosowej;
  - 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.
- 6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.
- 7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 57. 1.** Dla terenu **32.MW** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) uzupełniające - usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych.
2. Dla terenu **32.MW** ustala się warunki urbanistyczne:
- 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2500m<sup>2</sup>,
    - b) ustala się minimalną szerokości frontu działki budowlanej – 40,0m,
    - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
    - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.4,
    - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0m i 3 kondygnacje nadziemne,
    - f) ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy:
      - od południowej linii rozgraniczającej ul. Kokosowej – 2,5m,
      - od wschodniej linii rozgraniczającej ul. Nowoursynowskiej – 6,0m,
    - g) ustala się zasady kolorystyki elewacji oraz kolorystyki obiektów małej architektury zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
    - h) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - i) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust.1,
    - j) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust.2;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc

selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu.

3. Dla terenu **32.MW** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej oraz poprzez budowę wewnętrznych stacji transformatorowych;
- 2) woda z sieci w ulicy Nowoursynowskiej;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Nowoursynowskiej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci miejskiej w ulicy Nowoursynowskiej bądź do studni chłonnych;
- 5) gaz z sieci w ul. Nowoursynowskiej; dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej w ul. Kokosowej;
- 6) ciepło z sieci miejskiej bądź z własnego źródła pod warunkiem wykorzystania źródeł energii ekologicznie czystych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **32.MW**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Kokosowej i ulicy Nowoursynowskiej;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 58.** 1. Dla terenu **33.MN** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi nieuciążliwe w budynkach o funkcji podstawowej.

2. Dla terenu **33.MN** ustala się warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%, przy czym dla działek zainwestowanych o niższym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej zakazuje się jego dalszego zmniejszania,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.7,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - d) ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od południowej linii rozgraniczającej ulicy Kokosowej - 2,5m,
  - e) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
  - f) na elewacjach zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych; dopuszcza się kolorystykę zgodnie z przepisami § 7 ust. 2,
  - g) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami § 6 ust. 1,
  - h) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami § 6 ust. 2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu, ale nie wymagające specjalnych wydzieleń terenowych do ustalenia w projektach budowlanych.

3. Dla terenu **33.MN** ustala się następujące zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:



- 1) energia elektryczna z sieci w ulicy Nowoursynowskiej oraz poprzez budowę wewnątrzowych stacji transformatorowych;
- 2) woda z sieci w ulicy Kokosowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej w ulicy Nowoursynowskiej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do ziemi;
- 5) gaz z sieci w ul. Nowoursynowskiej; dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej w ul. Kokosowej;
- 6) ciepło z sieci miejskiej bądź z własnego źródła pod warunkiem wykorzystania źródeł energii ekologicznie czystych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu **33.MN**:

- 1) dopuszcza się zjazd od ulicy Kokosowej;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: 1 miejsce postojowe na każdy 1 lokal, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami § 8, zasad szczegółowych nie określa się.

6. Zasady i warunki ochrony konserwatorskiej: zgodnie z przepisami § 9, zasad szczegółowych nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 59.** 1. Dla terenu **1.KD-L** - projektowanej ul. J.F. Ciszewskiego – Bis ustala się: przeznaczenie podstawowe - projektowana droga publiczna klasy lokalnej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **1.KD-L**:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 36,0 m według rysunku planu;
- 2) ustala się przekrój ulicy jednojezdniowy;
- 3) ustala się przebieg ulicy w wykopie na odcinku ul. ppłk Z.S. Kiedacza - granica planu;
- 4) ustala się powiązanie poprzez skrzyżowanie z ul. ppłk Z.S. Kiedacza – ulica poza planem;
- 5) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 6) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych jednokierunkowych po obu stronach jezdni.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu **1.KD-L**:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, magistralnej i rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi;
- 3) ustala się przebieg kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV w liniach rozgraniczających projektowanej ulicy J.F. Ciszewskiego – Bis 1.KD-L w ramach przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV biegnącej przez teren 19.ZP;
- 4) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, bariery, słupki,
  - b) nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego (samochodowego, rowerowego) i pieszego,
  - c) zakaz pozostawiania powierzchni nieurządzonych tj. zieleni nieurządzonej, ciągów jezdnych bez nawierzchni;
- 5) do czasu realizacji na terenie zagospodarowania zgodnego w ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenu wyłącznie w sposób dotychczasowy;
- 6) teren znajduje się częściowo w strefie bezpośredniej i pośredniej ochrony stoku Skarpy

Warszawskiej, dla której obowiązują przepisy z § 12 pkt 3.

4. Dla terenu **1.KD-L** ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu: 0%.

**§ 60.** 1. Dla terenu **2.KD-L** - ul. Kokosowej ustala się: przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **2.KD-L**:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m według rysunku planu;
- 2) ustala się przekrój ulicy jednojezdniowy;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie ul. Nowoursynowską – ulica poza planem;
- 4) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników po obu stronach ulicy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu **2.KD-L**:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, magistralnej i rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 3) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego,
  - c) zakaz pozostawiania powierzchni nieurządzonych tj. zieleni nieurządzonej, ciągów jezdnych bez nawierzchni;
- 4) do czasu realizacji na terenie zagospodarowania zgodnego w ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenu wyłącznie w sposób dotychczasowy.

4. Dla terenu **2.KD-L** ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu: 0%.

**§ 61.** 1. . Dla terenu **3.1.KD-D** - ul. Urwisko ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **3.1.KD-D**:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 26,0 m według rysunku planu;
- 2) ustala się przekrój ulicy jednojezdniowy;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z ul. Nugat – ulica poza planem;
- 4) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników po obu stronach ulicy;
- 5) ustala się parkowanie przyuliczne w formie zatok postojowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu **3.1.KD-D**:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, magistralnej i rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 3) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak

- latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego,
  - c) zakaz pozostawiania powierzchni nieurządzonych tj. zieleni nieurządzonej, ciągów jezdnych bez nawierzchni;
- 4) do czasu realizacji na terenie zagospodarowania zgodnego w ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenu wyłącznie w sposób dotychczasowy.
4. Dla terenu **2.KD-L** ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu: 0%.

§ **62.** 1. Dla terenu **3.2.KD-D** - ul. Urwisko ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **3.2.KD-D**:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m według rysunku planu;
- 2) ustala się przekrój ulicy jednojezdniowy;
- 3) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników po obu stronach ulicy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu **3.2.KD-D**:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, magistralnej i rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 3) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego,
  - c) zakaz pozostawiania powierzchni nieurządzonych tj. zieleni nieurządzonej, ciągów jezdnych bez nawierzchni;
- 4) do czasu realizacji na terenie zagospodarowania zgodnego w ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenu wyłącznie w sposób dotychczasowy.

4. Dla terenu **3.2.KD-D** ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu: 0%.

§ **63.** 1. Dla terenu **4.KD-D** - ul. Wrzosowisko ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **4.KD-D**:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 14,5 m według rysunku planu;
- 2) ustala się przekrój ulicy jednojezdniowy;
- 3) ustala się powiązanie poprzez skrzyżowanie z ul. ppłk Z.S. Kiedacza – ulica poza planem;
- 4) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników po obu stronach ulicy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu **4.KD-D**:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, magistralnej i

- rozdzielczej, nie kolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 3) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:
    - a) nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
    - b) nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego,
    - c) zakaz pozostawiania powierzchni nieurządzonych tj. zieleni nieurządzonej, ciągów jezdnych bez nawierzchni;
  - 4) do czasu realizacji na terenie zagospodarowania zgodnego w ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenu wyłącznie w sposób dotychczasowy.
4. Dla terenu **4.KD-D** ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu: 0%.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

§ 64. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

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

§ 66. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXVIII/595/2011  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 1 grudnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady m. st. Warszawy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nowoursynowskiej

1. Uwaga z dnia 6.06.2008 r. złożona przez Zielone Mazowsze:

- Uwzględnić ustalenia sieci tras rowerowych dla dzielnicy Ursynów (przenieść ścieżkę ze strony wschodniej ul. Kiedacza na stronę zachodnią)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga bezzasadna – dotyczy obszaru poza granicami mpzp.

- Zastąpić ul. Ciszewskiego ciągiem pieszo – rowerowym lub przewidzieć ograniczenie prędkości do 30km/h i zastosować elementy technicznego uspokojenia ruchu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga bezzasadna. Ograniczenie prędkości oraz elementy technicznego uspokojenia ruchu nie stanowią przedmiotu ustaleń planu.

2. Uwaga z dnia 10.06.2008 r. złożona przez pana Jacka Waksmundzkiego:

- Przeznaczyć działki nr ew. 42/96 i 42/88 z obrębu 1-10-24 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Ustalenie planu: ZP – zieleni urządzonej

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z ustaleniami SUIKZP m.st. Warszawy w projekcie mpzp wyznaczono teren przeznaczony pod realizację zieleni urządzonej wzdłuż korony Skarpy Warszawskiej oraz wytyczono zasięg stref ochrony bezpośredniej (30m od korony skarpy, obowiązuje m.in. zakaz lokalizowania nowej zabudowy) oraz ochrony pośredniej Skarpy Warszawskiej. Działka nr ew. 42/96 z obrębu 1-10-24 znajduje się niemal w całości w zasięgu strefy ochrony bezpośredniej, co wyklucza możliwość realizacji nowej zabudowy, a tym samym przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

- Uwzględnić drogę konieczną przez działkę nr ew. 42/88

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

W świetle ustaleń projektu planu działka nr ew. 42/96 nie jest działką budowlaną (wyjaśnienie j.w.), projekt planu nie przewiduje zatem konieczności zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Uwaga z dnia 25.06.2008 r. złożona przez Cefarm Nieruchomości:

- Nadmierne ograniczenie uprawnień właścicielskich poprzez przeznaczenie terenu działek nr ew. 99, 98, 97 z obrębu 1-10-24 pod zieleni urządzonej, a nie pod funkcje mieszkaniowo – usługowe, co uniemożliwia realizację zamierzenia inwestycyjnego.

Ustalenie planu: ZP – zieleni urządzonej

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Art. 64 Konstytucji RP chroniąc własność jednocześnie pozwala na ograniczenie tego prawa pod warunkiem, że dokonuje się tego w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw szczególnych, wyznaczających granice władania rzeczą przez właściciela. Z mocy ustaw regulujących problematykę zagospodarowania przestrzennego organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów w celu ustalenia przeznaczenia zasad zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. Jest to tzw. władztwo planistyczne gminy, rozumiane jako prawo legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności.

Zarząd gminy nie może kierować się wyłącznie interesem jednostki, ale powinien działać zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności, zwłaszcza, że ustawa o samorządzie gminnym nakłada na gminę obowiązek realizacji ustawowych zadań, w tym zieleni gminnej i zadrzewień (art. 7 ust. 1 pkt. 12 ustawy o samorządzie gminnym). Ponadto art. 78 ustawy o ochronie przyrody zobowiązuje Radę Gminy do zakładania i utrzymywania terenów zieleni i zadrzewień. Tereny zieleni w granicach objętych projektem planu (zwłaszcza tereny nadszarpowe) stanowią część systemu przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z terenami zieleni Wilanowa (wyznaczonymi w uchwalonym planie Wilanowa Zachodniego) współtworzą zespół o wybitnych walorach przestrzennych i krajobrazowych. Jednym z celów sporządzanego planu jest ochrona wspomnianych wartości oraz zapewnienie publicznego dostępu. Wyznaczenie w projekcie planu terenów zieleni urządzonej stanowi zatem uhonorowanie potrzeb lokalnej społeczności. W przypadku gdy uchwalenie planu miejscowego uniemożliwi lub ograniczy sposób korzystanie z nieruchomości, przysługują właścicielowi odszkodowania (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- Brak uwzględnienia decyzji nr 477/URN/06 dotyczącej planowanej zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest ostatecznym dokumentem decydującym o „sposobie zagospodarowania terenu”, dlatego nie ma obowiązku dostosowywania ustaleń planu miejscowego do zapisów decyzji.

- Naruszenie ustaleń studium dotyczących przedłużenia ul. Ciszewskiego.

Ustalenie planu: 1.KDL – projektowana ulica Ciszewskiego – Bis.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Studium ustala jedynie podstawowy układ komunikacyjny, czyli drogi ekspresowe, główne ruchu przyspieszonego, główne i zbiorcze; ulice niższych klas, czyli lokalne i dojazdowe, są projektowane na etapie sporządzania planów miejscowych; w myśl tej zasady nie oznaczono na rysunku studium ani istniejących, ani projektowanych ulic niższych klas.

- Brak podstaw do projektowania przedłużenia ul. Ciszewskiego przez obszar chroniony rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego oraz brak kontynuacji drogi w uchwale dzielnicy Wilanów; kolizja z wydanymi pozwoleniami na budowę.

Ustalenie planu: 1.KDL – projektowana ulica Ciszewskiego – Bis.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga bezzasadna - dotyczy terenów położonych poza obszarem planu.

- Niezgodność parametrów ul. Ciszewskiego z Rozporządzeniem Ministra Transportu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga bezzasadna. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ustala minimalne parametry dróg i ulic poszczególnych klas – w przypadku ulicy o klasie lokalnej jest to 12m szerokości w liniach rozgraniczających. Jednocześnie par. 7 pkt. 3 rozporządzenia mówi o możliwości zwiększenia szerokości. Przypadek przedłużenia

istniejącej ul. Ciszewskiego jest szczególnie – przejście ulicy przez Skarpę Warszawską przy możliwie zminimalizowanej ingerencji w środowisko obliguje do zastosowania rozwiązań, skutkujących koniecznością wytyczenia w projekcie planu terenu pod drogę o szer. 51m w liniach rozgraniczających. Jest to spowodowane koniecznością wyprofilowania spadku i ukształtowania oskarpowania przyszłej ulicy przy wejściu w Skarpę oraz ze względu na prowadzenie ścieżek rowerowych i chodnika, dla których to ciągów maksymalne dopuszczalne nachylenie terenu jest znacznie ograniczone i wymaga wprowadzenia poziomów pośrednich.

- Zastosowanie w projekcie planu wyrażenia „nakaz” dla terenu ZP-21 bez wykazania, że są to inwestycje celu publicznego pozbawiają właścicieli ochrony prawnej i dochodzenia odszkodowań od miasta.

Ustalenie planu: ZP – zieleń urządzona.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Aczkolwiek realizacja zieleni urządzonej nie stanowi inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak umieszczenie terenów zieleni urządzonej w miejscowym planie stanowi realizację ustawowych obowiązków gminy określonych w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

W przypadku gdy uchwalenie planu miejscowego uniemożliwi lub ograniczy sposób korzystanie z nieruchomości, przysługują właścicielowi odszkodowania (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

4. Uwaga z dnia 2.07.2008 r. złożona przez panów Andrzeja Śnieżyńskiego i Władysława Śnieżyńskiego:

- Przesunięcie granicy zezwalającej na zabudowę do linii skarpy na działkach 96/5 i 42/84 z obrębu 1-10-24.

Ustalenie planu: ZP – zieleń urządzona.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Ograniczenia dotyczące możliwości lokalizowania nowej zabudowy, w tym w zakresie wytyczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, zawarte w projekcie planu w odniesieniu do przedmiotowych działek, wynikają z konieczności wyznaczenia w projekcie mpzp stref ochrony pośredniej i bezpośredniej Skarpy Warszawskiej (ustanowionych zgodnie ze Studium UiKZP m.st. Warszawy).

5. Uwaga z dnia 3.07 2008 r. złożona przez panią Elżbietę Schmidtke:

- Naruszenie interesu prawnego poprzez przeznaczenie terenu prywatnego, dz. ew. nr 117 obr. 1-10-12, 100/1 i 100/2 obr. 1-10-24 na cele ogólnodostępne (zielen urządzona). Żadne przepisy prawa nie określają dopuszczalności przeznaczenia prywatnej własności na cele inne niż publiczne.

Ustalenie planu: ZP – zieleń urządzona.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Art. 64 Konstytucji RP chroniąc własność jednocześnie pozwala na ograniczenie tego prawa pod warunkiem, że dokonuje się tego w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o przepisy której opracowywany jest plan, jest jedną z ustaw, która może ograniczać własność. Z mocy ustaw regulujących problematykę zagospodarowania przestrzennego organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów w celu ustalenia przeznaczenia zasad zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. Jest to tzw. władztwo planistyczne gminy, rozumiane jako prawo legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności.

Tworząc miejscowy plan zarząd gminy nie może kierować się wyłącznie interesem jednostki, ale powinien działać zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności, zwłaszcza, że ustawa o samorządzie gminnym nakłada na gminę obowiązek realizacji ustawowych zadań.

Aczkolwiek realizacja zieleni urządzonej nie stanowi inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak umieszczenie terenów zieleni urządzonej w miejscowym planie stanowi realizację ustawowych obowiązków gminy określonych w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

Ponadto art. 78 ustawy o ochronie przyrody zobowiązuje Radę Gminy do zakładania i utrzymywania terenów zieleni i zadrzewień.

W przypadku gdy uchwalenie planu miejscowego uniemożliwi lub ograniczy sposób korzystanie z nieruchomości, przysługują właścicielowi odszkodowania (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- Niezgodność planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w części dot. przedłużenia ul. Ciszewskiego (nie ma takiego przedłużenia w studium). Ulica ta, zaprojektowana jako lokalna ma szerokość ulicy głównej. Ulica nie jest wyznaczona w studium jako inwestycja celu publicznego, więc na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w strefie bezpośredniej ochrony skarpy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Studium ustala jedynie podstawowy układ komunikacyjny, czyli drogi ekspresowe, główne ruchu przyspieszonego, główne i zbiorcze; ulice niższych klas, czyli lokalne i dojazdowe, są projektowane na etapie sporządzania planów miejscowych; w myśl tej zasady nie oznaczono na rysunku studium ani istniejących, ani projektowanych ulic niższych klas. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ustala minimalne parametry dróg i ulic poszczególnych klas – w przypadku ulicy o klasie lokalnej jest to 12m szerokości w liniach rozgraniczających. Jednocześnie par. 7 pkt. 3 rozporządzenia mówi o możliwości zwiększenia szerokości ulicy.

Przypadek przedłużenia istniejącej ul. Ciszewskiego jest szczególny – przejście ulicy przez Skarpę Warszawską przy możliwie zminimalizowanej ingerencji w środowisko obliguje do zastosowania rozwiązań, skutkujących koniecznością wytyczenia w projekcie planu terenu pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających większej niż minimalna. Jest to spowodowane koniecznością wyprofilowania spadku i ukształtowania oskarpowania przyszłej ulicy przy wejściu w Skarpę oraz ze względu na prowadzenie ścieżek rowerowych i chodnika, dla których to ciągów maksymalne dopuszczalne nachylenie terenu jest znacznie ograniczone i wymaga wprowadzenia poziomów pośrednich.

Zgodnie ze studium, ulica Ciszewskiego, jako inwestycja celu publicznego” z zakresu układu drogowo-ulicznego jest dopuszczona do realizacji w obszarze bezpośredniej ochrony stoku skarpy.

- Ustalenia planu są dokonane bez odpowiednich badań na temat wpływu przedłużenia ul. Ciszewskiego na środowisko, brak uzgodnienia projektu planu z planowaną drogą przez wojewódzkiego konserwatora przyrody oraz brak badań na temat wpływu ruchu kołowego i jego wpływu na stateczność skarpy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga bezzasadna - nie dotyczy materii planu – wspomniane badania wymagane są na etapie realizacji inwestycji, wpływ trasy na skarpę zostanie oceniony w decyzji środowiskowej a później w ewentualnym raporcie oddziaływania na środowisko, wykonanych na podstawie szczegółowych projektów technicznych.

Projekt mpzp posiada niezbędne uzgodnienia zgodne z art. 17 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym również uzgodnienie Wojewody Mazowieckiego.



Uzgodnienie Wojewody wynika z uzgodnień wszystkich podległych mu jednostek, w tym również Konserwatora Przyrody.

- Ustalenia planu oparte są na prognozie oddziaływania na środowisko, w której dokonano ustaleń niezgodnych ze stanem faktycznym.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga bezzasadna-nie dotyczy materii planu – uwagi na etapie wyłożenia składa się do projektu planu a nie do ekofizjografii czy prognozy. Wyłożenie prognozy ma na celu poszerzenie wiedzy wnioskodawcy o danej materii.

- Ustalenia planu co do zachowania wymaganego wskaźnika zieleni biologicznie czynnej są niemożliwe do spełnienia i sprzeczne z ustaleniami projektu planu.

Niemożliwe jest urządzenie m.in. placów zabaw, boisk, architektury ogrodowej (kawiarnie, cukiernie).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga jest bezzasadna, gdyż projekt planu nie dopuszcza na terenie 21.ZP realizacji placów zabaw czy boisk ani zabudowy o „charakterze ogrodowym”, więc pbc na poziomie 90% jest do spełnienia.

6. Uwaga z dnia 7.07.2008 r. wniesiona przez panie Lidię Rymkiewicz, Elżbietę Rymkiewicz i Annę Członka – Rymkiewicz:

- Wskazanie od strony skarpy nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnej z linią ustaloną dla działki 42/88 oraz pominięcie wskazania linii zabudowy nieprzekraczalnej lub obowiązującej od strony zachodniej działki 42/89. Uwaga dotyczy działek nr ew. 42/89, 42/87 i 41/92 z obrębem 1-10-24.

Ustalenie w planie: ZP – zieleń urządzona.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Ograniczenia dotyczące możliwości lokalizowania nowej zabudowy, w tym w zakresie wytyczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, zawarte w projekcie planu w odniesieniu do przedmiotowych działek, wynikają z konieczności wyznaczenia w projekcie mpzp stref ochrony pośredniej i bezpośredniej Skarpy Warszawskiej (ustanowionych zgodnie ze Studium UiKZP m.st. Warszawy).

7. Uwaga z dnia 8.07.2008 r. wniesiona przez pana Wojciecha Nowosielskiego:

- Niezgodność pojęcia powierzchni biologicznie czynnej z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z zasadami legislacji plan miejscowy może ograniczyć zakres pojęć z ustaw i rozporządzeń (nie może natomiast danego zakresu poszerzyć).

- Brak definicji zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Plan uwzględnia definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego i wielorodzinnego ustaloną w ustawie „Prawo budowlane” z dn. 7 lipca 1994r.

- Ograniczenia dotyczące zabudowy i powiększenia terenów zielonych w stosunku do studium.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Tereny zieleni zostały wyznaczone zgodnie ze Studium UiKZP m.st. Warszawy.

Tereny zieleni w granicach objętych projektem planu (zwłaszcza tereny nadskarpowe) stanowią część systemu przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z terenami zieleni Wilanowa (wyznaczone w uchwalonym planie Wilanowa Zachodniego) współtworzą zespół o wybitnych walorach przestrzennych i krajobrazowych. Jednym z celów sporządzanego planu jest ochrona wspomnianych wartości oraz zapewnienie publicznego dostępu. Wyznaczenie w

projekcie planu terenów zieleni urządzonej stanowi zatem uhonorowanie potrzeb lokalnej społeczności.

- Łamanie interesu publicznego przez wprowadzenie całkowitego zakazu budowy kiosków handlowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Przewiduje się, że funkcje spełniane przez wolnostojące kioski handlowe w obszarze projektu planu zostaną przejęte przez wprowadzenie usług w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.

- Niezgodność szerokości lokalnej ulicy Ciszewskiego zapisanej w planie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu przedłużenie ul. Ciszewskiego jest drogą klasy lokalnej. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ustala minimalne parametry dróg i ulic poszczególnych klas – w przypadku ulicy o klasie lokalnej jest to 12m szerokości w liniach rozgraniczających. Jednocześnie par. 7 pkt. 3 rozporządzenia mówi o możliwości zwiększenia szerokości ulicy. Przypadek przedłużenia istniejącej ul. Ciszewskiego jest szczególny – przejście ulicy przez Skarpę Warszawską przy możliwie zminimalizowanej ingerencji w środowisko obliguje do zastosowania rozwiązań, skutkujących koniecznością wytyczenia w projekcie planu terenu pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających większej niż minimalna. Jest to spowodowane koniecznością wyprofilowania spadku i ukształtowania oskarpowania przyszłej ulicy przy wejściu w Skarpę oraz ze względu na prowadzenie ścieżek rowerowych i chodnika, dla których to ciągów maksymalne dopuszczalne nachylenie terenu jest znacznie ograniczone i wymaga wprowadzenia poziomów pośrednich.

- Wprowadzenie zbyt dużej minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenie 27 MN – wniosek o wielkość działki dla zabudowy szeregowej 250 m<sup>2</sup>.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

Przyjęto minimalną powierzchnię działki budowlanej dla segmentu zabudowy szeregowej 250 m<sup>2</sup> z ograniczeniem do 4 segmentów w szeregu.

- Na terenie 30 MW wniosek o podwyższenie liczby kondygnacji z 3 do 4, zmianę wysokości budynków z 12 m do 15 m i dopuszczenie dachów płaskich.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Parametry dla nowej zabudowy, w tym wysokość maksymalną, ustalono w projekcie planu mając na uwadze ład przestrzenny oraz harmonijne kształtowanie przestrzeni.

- Wprowadzenie strefy ochrony drzewa na granicy działek 43/3 i 94 – wniosek o usunięcie zapisu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga bezzasadna – w projekcie planu nie przewidziano strefy ochronnej bez prawa zabudowy w promieniu 15m od przedmiotowego drzewa.

- Nadużycie zapisów studium dot. ciągu powiązań przyrodniczych – wprowadzenie pasa zieleni 30 m narusza prawa własności i wprowadza zielen bez kontynuacji od strony ul. Rosoła.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Tereny zieleni w granicach objętych projektem planu (zwłaszcza tereny nadskarpowe) stanowią część systemu przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z terenami zieleni Wilanowa (wyznaczone w uchwalonym planie Wilanowa Zachodniego) współtworzą zespół o wybitnych walorach przestrzennych i krajobrazowych. Jednym z celów sporządzanego planu jest ochrona wspomnianych wartości oraz zapewnienie publicznego dostępu. Wyznaczenie w projekcie planu terenów zieleni urządzonej stanowi zatem uhonorowanie potrzeb lokalnej

społeczności. Ustawa o samorządzie gminnym nakłada na gminę obowiązek realizacji ustawowych zadań, w tym zieleni gminnej i zadrzewień (art. 7 ust. 1 pkt. 12 ustawy o samorządzie gminnym).

Ponadto art. 78 ustawy o ochronie przyrody zobowiązuje Radę Gminy do zakładania i utrzymywania terenów zieleni i zadrzewień. W przypadku gdy uchwalenie planu miejscowego uniemożliwi lub ograniczy sposób korzystanie z nieruchomości, przysługują właścicielowi odszkodowania (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- Wprowadzenie pasów ochrony pośredniej i bezpośredniej skarpy powinno dopuszczać możliwość zabudowy pod warunkiem opinii geologicznej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Wprowadzenie w projekcie mpzp stref ochrony bezpośredniej i pośredniej Skarpy Warszawskiej wynika z ustaleń Studium UiKZP m.st. Warszawy.

Uwaga jest częściowo bezzasadna - w strefie ochrony pośredniej nie zapisano całkowitego zakazu zabudowy - ustalono obowiązek wykonywania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej dla wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych. Ze względu na wybitne walory krajobrazowo – przestrzenne terenów nadskarpowych, współtworzących wraz z terenami zieleni Wilanowa system o znaczeniu ponadlokalnym, oraz z uwagi na uwarunkowania geologiczne, a przede wszystkim zagrożenie osuwaniem mas ziemnych, całkowity zakaz zabudowy wprowadzono w strefie ochrony bezpośredniej Skarpy Warszawskiej.

- Wniosek o wprowadzenie ustaleń z decyzji zabudowy do projektu planu.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest ostatecznym dokumentem decydującym o sposobie zagospodarowania terenu, dlatego nie ma obowiązku dostosowywania zapisów planu miejscowego do ustaleń decyzji.

8. Uwaga z dnia 8.07.2008 r. wniesiona przez Spółdzielnię Inwestycji Mieszkaniowych „Ursynów”.

- Niezgodność pojęcia powierzchni biologicznie czynnej z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z zasadami legislacji plan miejscowy może ograniczyć zakres pojęć z ustaw i rozporządzeń (nie może natomiast danego zakresu poszerzyć).

- Brak definicji zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Plan uwzględnił definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego i wielorodzinnego ustaloną w ustawie „Prawo budowlane” z dn. 7 lipca 1994r.

- Ograniczenia dotyczące zabudowy i powiększenia terenów zielonych w stosunku do studium.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Tereny zieleni zostały wyznaczone zgodnie ze Studium UiKZP m.st. Warszawy.

Tereny zieleni w granicach objętych projektem planu (zwłaszcza tereny nadskarpowe) stanowią część systemu przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z terenami zieleni Wilanowa (wyznaczone w uchwalonym planie Wilanowa Zachodniego) współtworzą zespół o wybitnych walorach przestrzennych i krajobrazowych. Jednym z celów sporządzanego planu jest ochrona wspomnianych wartości oraz zapewnienie publicznego dostępu. Wyznaczenie w projekcie planu terenów zieleni urządzonej stanowi zatem uhonorowanie potrzeb lokalnej społeczności.

- Łamanie interesu publicznego przez wprowadzenie całkowitego zakazu budowy kiosków handlowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Przewiduje się, że funkcje spełniane przez wolnostojące kioski handlowe w obszarze projektu planu zostaną przejęte przez wprowadzenie usług w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.

- Niezgodność szerokości lokalnej ulicy Ciszewskiego zapisanej w planie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu przedłużenie ul. Ciszewskiego jest drogą klasy lokalnej. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ustala minimalne parametry dróg i ulic poszczególnych klas – w przypadku ulicy o klasie lokalnej jest to 12m szerokości w liniach rozgraniczających. Jednocześnie par. 7 pkt. 3 rozporządzenia mówi o możliwości zwiększenia szerokości ulicy. Przypadek przedłużenia istniejącej ul. Ciszewskiego jest szczególny – przejście ulicy przez Skarpę Warszawską przy możliwie zminimalizowanej ingerencji w środowisko obliuguje do zastosowania rozwiązań, skutkujących koniecznością wytyczenia w projekcie planu terenu pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających większej niż minimalna. Jest to spowodowane koniecznością wyprofilowania spadku i ukształtowania oskarpowania przyszłej ulicy przy wejściu w Skarpę oraz ze względu na prowadzenie ścieżek rowerowych i chodnika, dla których to ciągów maksymalne dopuszczalne nachylenie terenu jest znacznie ograniczone i wymaga wprowadzenia poziomów pośrednich.

- Wprowadzenie zbyt dużej minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenie 27 MN – wniosek o wielkość działki dla zabudowy szeregowej 250 m<sup>2</sup>.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

Przyjęto minimalną powierzchnię działki budowlanej dla segmentu zabudowy szeregowej 250 m<sup>2</sup> z ograniczeniem do 4 segmentów w szeregu.

- Na terenie 30 MW wniosek o podwyższenie liczby kondygnacji z 3 do 4, zmianę wysokości budynków z 12 m do 15 m i dopuszczenie dachów płaskich.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Parametry dla nowej zabudowy, w tym wysokość maksymalną, ustalono w projekcie planu mając na uwadze ład przestrzenny oraz harmonijne kształtowanie przestrzeni.

- Wprowadzenie strefy ochrony drzewa na granicy działek 43/3 i 94 – wniosek o usunięcie zapisu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga bezzasadna – w projekcie planu nie przewidziano strefy ochronnej bez prawa zabudowy w promieniu 15m od przedmiotowego drzewa.

- Nadużycie zapisów studium dot. ciągu powiązań przyrodniczych – wprowadzenie pasa zieleni 30 m narusza prawa własności i wprowadza zieleń bez kontynuacji od strony ul. Rosoła.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Tereny zieleni w granicach objętych projektem planu (zwłaszcza tereny nadskarpowe) stanowią część systemu przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z terenami zieleni Wilanowa (wyznaczone w uchwalonym planie Wilanowa Zachodniego) współtworzą zespół o wybitnych walorach przestrzennych i krajobrazowych. Jednym z celów sporządzanego planu jest ochrona wspomnianych wartości oraz zapewnienie publicznego dostępu.

Wyznaczenie w projekcie planu terenów zieleni urządzonej stanowi zatem uhonorowanie potrzeb lokalnej społeczności. Ustawa o samorządzie gminnym nakłada na gminę obowiązek

realizacji ustawowych zadań, w tym zieleni gminnej i zadrzewień (art. 7 ust. 1 pkt. 12 ustawy o samorządzie gminnym).

Ponadto art. 78 ustawy o ochronie przyrody zobowiązuje Radę Gminy do zakładania i utrzymywania terenów zieleni i zadrzewień. W przypadku gdy uchwalenie planu miejscowego uniemożliwi lub ograniczy sposób korzystanie z nieruchomości, przysługują właścicielowi odszkodowania (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- Wprowadzenie pasów ochrony pośredniej i bezpośredniej skarpy powinno dopuszczać możliwość zabudowy pod warunkiem opinii geologicznej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Wprowadzenie w projekcie mpzp stref ochrony bezpośredniej i pośredniej Skarpy Warszawskiej wynika z ustaleń Studium UiKZP m.st. Warszawy.

Uwaga jest częściowo bezzasadna - w strefie ochrony pośredniej nie zapisano całkowitego zakazu zabudowy - ustalono obowiązek wykonywania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej dla wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych. Ze względu na wybitne walory krajobrazowo – przestrzenne terenów nadskarpowych, współtworzących wraz z terenami zieleni Wilanowa system o znaczeniu ponadlokalnym, oraz z uwagi na uwarunkowania geologiczne, a przede wszystkim zagrożenie osuwaniem mas ziemnych, całkowity zakaz zabudowy wprowadzono w strefie ochrony bezpośredniej Skarpy Warszawskiej.

- Wniosek o wprowadzenie ustaleń z decyzji zabudowy do projektu planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest ostatecznym dokumentem decydującym o sposobie zagospodarowania terenu, dlatego nie ma obowiązku dostosowywania zapisów planu miejscowego do ustaleń decyzji.

9. Uwaga z dnia 10.07.2008 r. wniesiona przez właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej „Osiedle nad Skarpą”, panów Marka Cywińskiego, Janusza Mostowskiego i Grzegorza Panka:

- Włączenie Skarpy Ursynowskiej i przyległych terenów zielonych do programu rekreacji, jako urządzony ciąg zielony w postaci parku.

Ustalenie planu: ZL – zieleń leśna.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Terenem zieleni przylegającym do rezerwatu Skarpa Ursynowska w granicach projektu planu jest teren oznaczony symbolem 20.ZL, przeznaczony pod zieleń leśną, dla której przewiduje się 100% powierzchni terenu biologicznie czynnej.

- Zminimalizowanie negatywnego wpływu przedłużenia ul.Ciszewskiego poprzez ograniczenie prędkości do 30 km/h oraz zastosowanie elementów technicznego uspokojenia ruchu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga bezzasadna. Ograniczenie prędkości oraz elementy technicznego uspokojenia ruchu drogowego nie stanowią przedmiotu ustaleń planu.

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

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXVIII/595/2011  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 1 grudnia 2011 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nowoursynowskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nowoursynowskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy.

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:

Strategii Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku. (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku).

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

Zadanie 1.6.1.4. Budowy i modernizacje pozostałych dróg.

Program 1.6.5. Stworzenie warunków do bezpiecznego korzystania z rowerów, w tym:

Zadanie 1.6.5.1. Rozwój infrastruktury systemu rowerowego – budowa spójnej sieci dróg rowerowych.

Inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej może być realizowana przez miejską jednostkę organizacyjną, taką jak Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m. st. Warszawy.

Zasady finansowania zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w szczególności w oparciu o:

a) pełny udział środków budżetowych miasta,

b) częściowy udział środków budżetowych miasta wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z:

- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

- kredytów i pożyczek bankowych,

- innych środków zewnętrznych,

Realizacja planu spowoduje wpływy do budżetu Miasta jedynie z podatku od nieruchomości (w związku ze zmianą sposobu zagospodarowania i z inną niż dotychczasowa funkcją. Prognozowany potencjalny zysk z tytułu pobrania podatku od nieruchomości po 10 latach wyniesie około 500 tys. zł.

Koszt realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należy przyjąć na poziomie 1000 tys. zł Obejmuje on :

- budowę przedłużenia ul. J.F. Ciszewskiego na odcinku 150 m, jako 1KD-L,

- budowę ścieżki rowerowej na odcinku 150 m.

Ujemny bilans prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika głównie z wysokich kosztów budowy ul. Ciszewskiego, która będzie przebiegała w głębokim wykopie w skarpie.

Powyższe dane finansowe zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu. Podane koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych.

Omawiane nakłady inwestycyjne równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu Miasta z podatku od nieruchomości.

Inwestycja drogowa, polegająca na przedłużeniu ul. J.F.Ciszewskiego nie jest wprowadzona do Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy na lata 2011-2033.

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