



URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa, tel. 22 443 23 73, faks 22 443 24 50  
akorzybska@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.architektura.um.warszawa.pl/mkua

AM-RK.6722.14.2018.AKO

**OPINIA**

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Prezydencie m.st. Warszawy

na temat

**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ul. Muchomora – część I południowa**

(gł. projektant: Marcin Świetlik)

Teren objęty projektem planu znajduje się w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego i jego otuliny oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Mając na względzie uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe oraz położenie terenu w strukturze przyrodniczej miasta (SPW) a także wskazanie w Studium uikzp potrzeby sporządzenia planu miejscowego z uwagi na ochronę wartości środowiska przyrodniczego i ochronę krajobrazu kulturowego Komisja zgłasza następujące uwagi:

1. Należy ustalić minimalną wielkość działki budowlanej, dla jednego budynku 3000 m<sup>2</sup> nawiązując do wielkości działek i charakteru zabudowy po południowej stronie ulicy Prawdziwka planowanej na obszarze gminy Konstancin.
2. Należy ustalić wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w wysokości 80% na każdej działce budowlanej.
3. Wobec ograniczeń ustalonych w przepisach dotyczących ww. form ochrony zabudowa na obszarze objętym projektem planu powinna być realizowana wyłącznie w oparciu o miejską sieć wodociągową i kanalizacyjną. Należy zakazać realizacji ujęć wód podziemnych oraz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków.
4. Komisja zaleca rezygnację z dopuszczenia zabudowy bliźniaczej.
5. Maksymalną wysokość zabudowy należy ustalić na 8m dla budynków nieprzekraczających dwóch kondygnacji naziemnych oraz zakazać podpiwniczania budynków.
6. Należy zrezygnować z wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami 13MN/U i 14MN/U wzdłuż ulicy Muchomora.
7. Zaleca się dopuszczenie na terenach MN funkcji związanych z opieką społeczną.

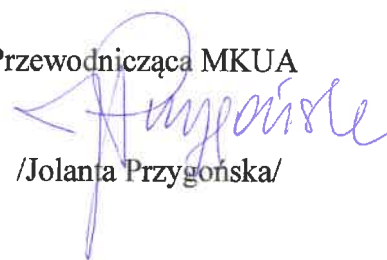
*Styżka - Tom*  
28.03.2018  
*M. Świetlik*

8. Należy rozważyć dopuszczenie bilansowania terenów zieleni otuliny Lasu Kabackiego oznaczonych w planie symbolem 20ZP w ramach pbc działek budowlanych.
9. Nie należy wydzielać terenu oznaczonego symbolem 9MN znajdującego się zgodnie ze Studium uikzp na obszarze objętym zakazem zabudowy.
10. Komisja zaleca obniżenie klasy drogi oznaczonej symbolem 2KD-L – ulicy Muchomora.

Przyjęto w dniu: 21 marca 2018 r.

Za 9 osób, Przeciw 0 osób, Wstrzymały się 2 osoby

Przewodnicząca MKUA



/Jolanta Przygońska/