



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 grudnia 2014 r.

Poz. 11582

UCHWAŁA NR XCIV/2415/2014 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 6 listopada 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Niecałej 14

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami²⁾) w związku z uchwałą nr LXI/1676/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Niecałej 14, Rada Miasta Stołecznego Warszawy, stwierdzając że plan nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zmianami³⁾) uchwala co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Niecałej 14, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica działki nr ew. 8/1 z obrębem 5-03-04;
- 2) od wschodu: wschodnia i południowo-wschodnia granica działki nr ew. 8/1 z obrębem 5-03-04;
- 3) od południa: południowa granica działki nr ew. 8/1, 8/3 z obrębem 5-03-04;
- 4) od zachodu: zachodnia granica działki nr ew. 8/1, 8/2, 8/3 z obrębem 5-03-04.

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

3. Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012 r. poz. 951, poz.1445, Dz.U. z 2013 r. poz.21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz.379, poz.1446, poz. 768, poz. 379, poz. 1133.

³⁾ Zmiany studium wprowadzone uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r. i uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r.

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Przedmiotem planu są:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 6) ustalenia dotyczące zasad i warunków sytuowania ogrodzeń, urządzeń reklamowych i szyldów;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości;
- 8) ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek budowlanych;
- 9) ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu.

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

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią sieci, obiekty i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, chłodnicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 5) istniejącej zabudowie, istniejących obiektach budowlanych, istniejących działkach budowlanych, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania – należy przez to rozumieć obiekty, działki, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania istniejące lub posiadające prawomocne pozwolenie na budowę w dniu wejścia w życie planu;
- 6) jednakowych elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni otwartych, takich jak: siedziska ławki, śmietniki, wiaty, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, bariery uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, słupy ogłoszeniowo-reklamowe, szyldy, tablice reklamowe, donice ogrodowe, zegary uliczne stojące i wiszące, budki telefoniczne;
- 7) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ograniczenie pionowego wymiaru budynku określone maksymalną wielkością w metrach, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do poziomu kalenicy w przypadku dachów pochyłych, najwyższego punktu atyki w przypadku dachów płaskich lub w razie jej braku do poziomu górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, najwyższego punktu budynku w przypadku budynków o nietypowych dachach, nie będących dachami pochyłymi lub płaskimi, stanowiących indywidualne rozwiązania architektoniczne, bez

uwzględnienia wyniesionych ponad ten punkt kominów, maszynowni dźwigów, masztów i anten oraz innych urządzeń technicznych;

- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, na którym możliwe jest wznoszenie budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 2,0 m, części budynku takich jak schody zewnętrzne, pochylnie, wjazdy do garaży, tarasy, podesty, rampy, wiatrołapy, balkony, występy dachowe, daszki, markizy, oświetlenie zewnętrzne, szyldy, reklamy oraz warstwy ocieplenia istniejących budynków;
- 9) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;
- 10) ogrodzeniu - należy przez to rozumieć stałą lub czasową przegrodę przestrzenną służącą do wydzielenia części powierzchni z danego terenu lub całego terenu z otaczającego go obszaru z wyłączeniem elementów małej architektury: murków o wysokości do 0,5 m, pachołków, słupków, barierek, pojemników z zielenią;
- 11) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku w obrysie zewnętrznym ścian w tym również poddasza, kondygnacji technicznych i magazynowych; powierzchnia kondygnacji mierzona jest na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez naziemną część budynku lub budynków w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię tej działki przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w szczególności schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, podestów, ramp, balkonów, występów dachowych, daszków, markiz, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanych przez wydzielone obiekty pomocnicze, tj. altany, wiaty, pergole;
- 13) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisy wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorii przeznaczenia terenu, z których wynikają funkcje budynków, obiektów i lokali w tym terenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie tzn takie, w którym całkowita powierzchnia użytkowa budynków nie może być mniejsza niż 60% całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu lub działki budowlanej;
- 16) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, możliwe do zrealizowania na warunkach określonych planem;
- 17) reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach w jakiegokolwiek wizualnej formie;
- 18) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 19) systemie NCS – należy przez to rozumieć system opisu barwy, umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, za pomocą czterocyfrowego zapisu numerycznego, w którym dwie pierwsze cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności;
- 20) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności;
- 21) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, który poprzez wielkość i formę ma za zadanie nie tylko wskazanie miejsca prowadzenia działalności, lecz także jej zareklamowanie;

- 22) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 23) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 24) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć kanał zbiorczy wraz z budowlami i urządzeniami eksploatacyjnymi, realizowany jako niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu infrastruktury technicznej;
- 25) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie nieruchomości przy ul. Niecałej 14, chyba że z treści przepisu wynika inaczej;
- 26) urządzeniach kogeneracji – należy przez to rozumieć urządzenia do równoczesnego wysokosprawnego wytwarzania ciepła i energii elektrycznej lub mechanicznej w trakcie tego samego procesu technologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 27) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 28) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni zabudowy działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 29) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczenia terenu;
- 4) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów (w tabeli):
 - a) symbol przeznaczenia terenu,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy (w metrach),
 - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (w procentach);
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) przestrzeń do szczególnej aranżacji;
- 7) drzewa do zachowania.

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

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez zachowanie przeznaczenia terenu pod usługi oświaty;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy poprzez:
 - a) zachowanie istniejącego budynku szkoły z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - b) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, wskaźnikami i ustaleniami w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu poprzez szczególną aranżację wskazanej na rysunku planu przestrzeni zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu.

§ 5. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, urządzeń reklamowych i szyldów:

1. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) nakazuje się, by ogrodzenie od strony terenu drogi publicznej (ul. Niecałej poza obszarem planu), sytuowane były w linii rozgraniczającej terenu z tym, że dopuszcza się miejscowe jego wycofanie na odcinkach bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, takich jak drzewa czy urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące parametry ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu, przy czym w rejonie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych nie może przekraczać 4,0 metrów od poziomu terenu,
 - b) powyżej 0,4 metra od poziomu terenu dopuszcza się stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych, których co najmniej 50% powierzchni stanowią prześwit lub otwory,
 - c) łączna powierzchnia prześwitów przeszła ogrodzeniowego nie może być mniejsza niż 50% całej jego powierzchni;
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i blachy;
- 4) dopuszcza się stosowanie żywopłotów jako ogrodzeń.

2. Zasady realizacji reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam na całym obszarze planu;
- 2) dopuszcza się stosowanie na całym obszarze planu wielkoformatowych reklam remontowych lub budowlanych każdorazowo przez czas nie dłuższy niż okres trwania remontu lub budowy.

3. Zasady realizacji szyldów:

- 1) dopuszcza się realizację szyldów w formie ażurowych logotypów umieszczanych na elewacji budynków, przy czym wysokość szyldów nie może przekraczać 1/8 wysokości ścian budynku;
- 2) dopuszcza się umieszczanie szyldów w obrębie kondygnacji parteru, przy czym zakazuje się przesłaniania charakterystycznych detali architektonicznych budynków.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew, o których mowa w pkt. 2) w przypadku ich złego stanu zdrowotnego lub w sytuacji, w której będą kolidować z projektowanymi elementami infrastruktury komunikacyjnej lub inżynierskiej – pod warunkiem nowych nasadzeń na danym terenie;
- 4) nakazuje się lokalizowanie wszelkich zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych w takich miejscach i na takich wysokościach, aby rzeczywisty obszar o promieniowaniu elektromagnetycznym przekraczającym poziom dopuszczony przepisami odrębnymi, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludności;
- 5) ustala się ochronę akustyczną, przyjmując dopuszczone przepisami odrębnymi poziomy hałasu, w związku z czym teren usług oświaty oznaczony w planie symbolem UO, należy traktować w rozumieniu ww. przepisów jako „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 6) dopuszcza się renowację akustyczną lub termomodernizację istniejącego budynku po spełnieniu przepisów ogólnych i szczegółowych planu oraz przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Wskazuje się cały teren w granicach planu jako fragment obszaru zespołu uznanego zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 08.09.1994 r. za pomnik historii „Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem” (KZ-PH) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Dla terenu określa się, zgodnie z przepisami szczegółowymi:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy;
- 7) maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych;
- 8) linie zabudowy;
- 9) geometrię dachu.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że cały obszar planu stanowi jedną działkę budowlaną.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego: ustala się zachodnią linię rozgraniczającą ul. Niecałej;
- 2) w zakresie parkowania:
 - a) ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i miejsc postojowych dla rowerów na podstawie wskaźników których wartości określono w przepisach szczegółowych dla terenu,
 - b) ustala się realizację programu parkingowego dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

§ 11.1. Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie w sposób dotychczasowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich modernizację, przebudowę, rozbudowę lub zmianę lokalizacji w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji zgodnie z ustaleniami planu i wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla infrastruktury technicznej na całym obszarze planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozbiornych zasilanych z:
 - a) magistrali przebiegającej w ul. Wierzbowej (poza obszarem planu),
 - b) magistrali przebiegającej w ul. Senatorskiej (poza obszarem planu),
 - c) innych istniejących i projektowanych magistral oraz przewodów;
- 2) dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów, odprowadzających ścieki do:
 - a) kolektora ogólnospławnego w ul. Niecałej (poza obszarem planu),
 - b) innych istniejących i projektowanych kolektorów oraz kanałów;

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów, tarasów, jezdni i parkingów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, bezpośrednio lub pośrednio poprzez zbiorniki retencyjne, przy czym dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach wód do celów gospodarczych i przeciwpożarowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w razie braku możliwości przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni terenów zieleni na powierzchnię ziemi;
- 5) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno-chłonnych na obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:
 - a) miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej,
 - c) urządzeń kogeneracyjnych,
 - d) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 2) zakazuje się instalacji źródeł ciepła opalanych węglem lub produktami ropopochodnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej za pośrednictwem:
 - a) gazociągu przebiegającego w ul. Niecałej (poza obszarem planu),
 - b) innych istniejących i projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń wytwarzających ciepło oraz urządzeń kogeneracyjnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z:
 - a) miejskiej sieci elektroenergetycznej,
 - b) urządzeń kogeneracyjnych,
 - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 2) dopuszcza się na obszarze planu realizację stacji transformatorowych wewnętrznych lub wbudowanych;
- 3) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie jako kablowej, podziemnej.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną:
 - a) z sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów,
 - b) z sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;

2) wszelkie urządzenia radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej, nakazuje się sytuować w takich miejscach lub na takiej wysokości, by ewentualny obszar o promieniowaniu elektromagnetycznym przekraczającym dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi oraz nakazuje się ich maskowanie w sposób dostosowany do ich otoczenia.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych nakazuje się realizację na obszarze planu miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych i ich segregacji.

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się, że do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenu wyłącznie w sposób dotychczasowy.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu, wartość której podano w przepisach szczegółowych dla terenu.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 14. Dla terenu 1.UO:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi z zakresu oświaty – szkoła;
- 2) dopuszczalne: usługi z zakresu kultury, sportu i rekreacji - związane z funkcją podstawową oświaty.

2. Ustala się, że teren 1.UO jest terenem przeznaczonym dla realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy;
- 2) ustala się realizację funkcji z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w formie lokali w istniejącej lub projektowanej zabudowie lub w formie wolnostojących obiektów i urządzeń sportowych i służących rekreacji, w tym takich jak boiska, trybuny, urządzenia sportowe, place zabaw;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – równą powierzchni całego terenu;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5;
- 6) ustala się wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,5;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) nakazuje się stosowanie dachów płaskich, tj. o maksymalnym kącie nachylenia połaci do 12°, z tym że dla hali sportowej dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i spadku;
- 11) ustala się dla materiałów budowlanych takich jak: tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, stosowanie kolorów nawiązujących do barw 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 fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 20% ich powierzchni. Obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych, takich jak drewno, beton, stal nierdzewna, aluminium, miedź, nie barwione szkło itp.;
- 12) ustala się realizację przestrzeni do szczególnej aranżacji poprzez:
 - a) realizację na powierzchni przeznaczonej dla ruchu pieszego posadzki, której rysunek, rozwiązania materiałowe i kolorystyczne akcentowałyby przestrzeń głównego wejścia do budynku szkoły,
 - b) zagospodarowanie zielenią urządzoną powierzchni nie zajętej przez posadzkę,

- c) nakaz dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych urządzeń i powierzchni przeznaczonych dla ruchu pieszego,
- d) zastosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego,
- e) zakaz realizacji obiektów kubaturowych poza obiektami małej architektury;

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę terenu od ul. Niecałej przylegającej do obszaru planu;
- 2) ustala się wskaźnik parkingowy dla usług oświaty - nie więcej niż 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 uczniów na zmianę;
- 3) ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych osób niepełnosprawnych, w liczbie nie mniejszej niż 5% miejsc postojowych obliczonych według wskaźnika parkingowego podanego w pkt. 2, ale nie mniej niż 1;
- 4) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 10 miejsc.

5. Zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania: ustala się, że do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy, ale zgodny z przeznaczeniem terenu w planie.

6. Nie określa się wysokości stawki procentowej, o której mowa w § 13.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Warszawy.

§ 16. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

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

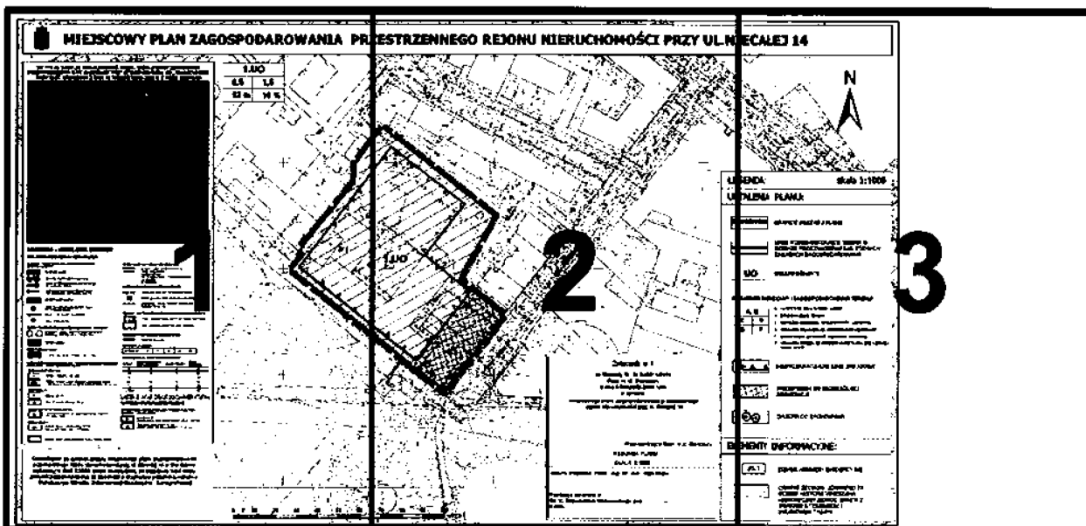
Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy:
Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XCIV/2415/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 6 listopada 2014 roku

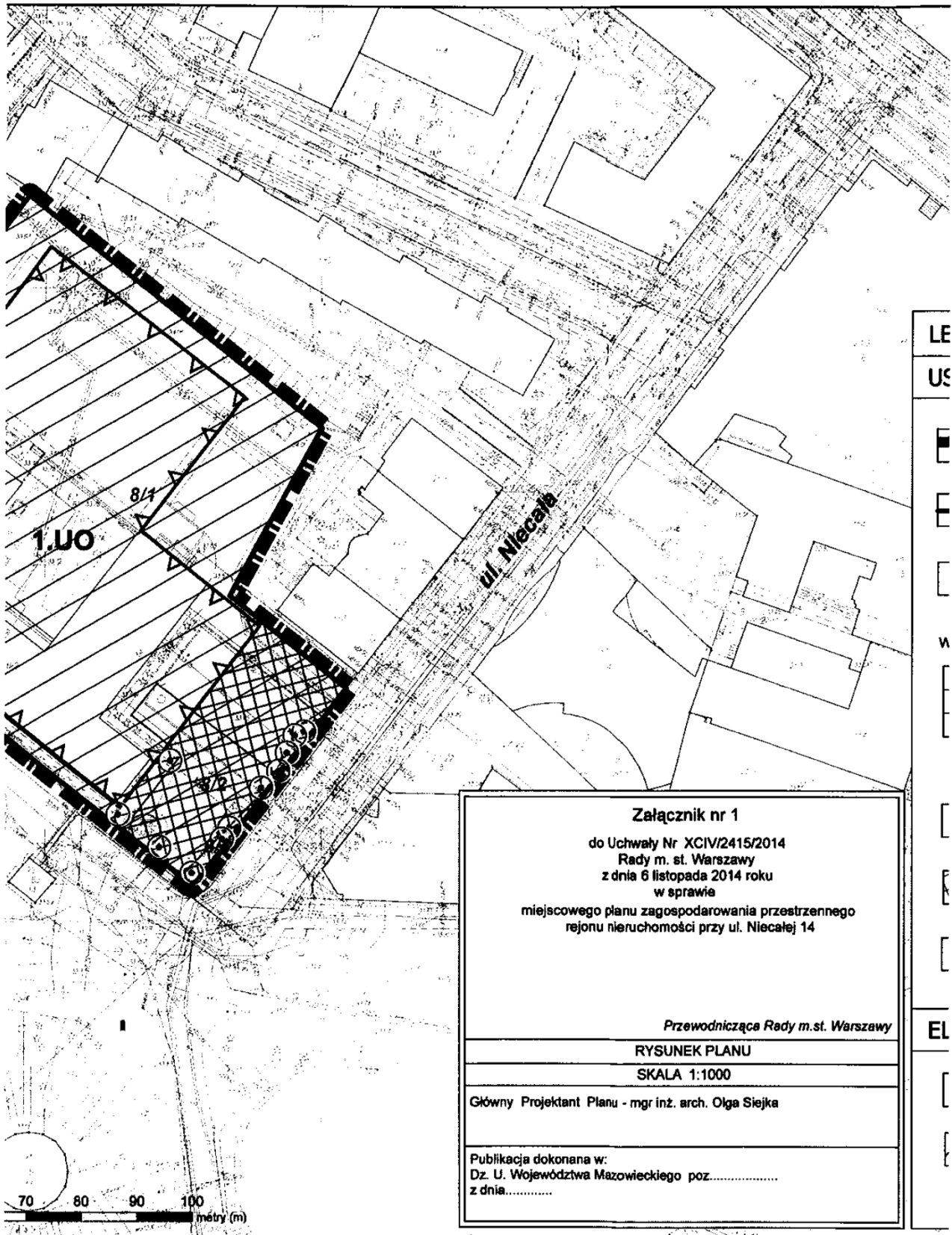
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
rejonu nieruchomości
przy ul. Niecałej 14

RYSunEK PLANU SKALA 1:1000

Schemat podziału rysunku planu na arkusze



ZESTRZENIE REJONU NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. N



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XCIV/2415/2014
Rady m. st. Warszawy
z dnia 6 listopada 2014 roku
w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu nieruchomości przy ul. Niecałej 14

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

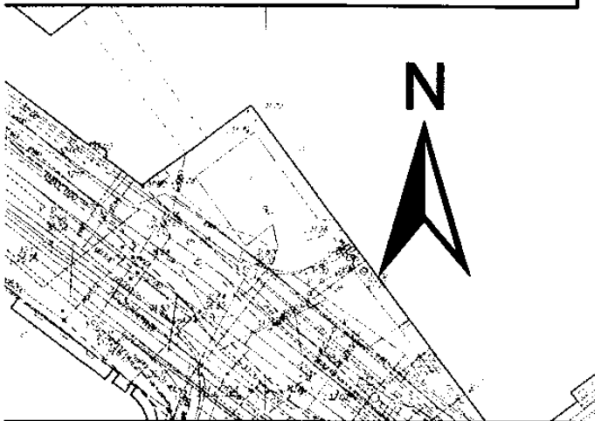
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Olga Siejka

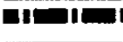


Publikacja dokonana w:
Dz. U. Województwa Mazowieckiego poz.
z dnia.....

LE
US
E
E
w
E
E
EL

IECAŁEJ 14

LEGENDA: skala 1:1000

SYMBOLIZACJA PLANU:

-  GRANICE OBSZARU PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  USŁUGI OŚWIATY

SYMBOLIZACJA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

A. B	A OZNACZENIE PORZĄDKOWE TERENU
C D	B PRZEZNACZENIE TERENU
E F	C WSKAŹNIK MINIMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
	D WSKAŹNIK MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
	E MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w metrach)
	F WSKAŹNIK MINIMALNEJ POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ (w procentach)

-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

-  PRZESTRZEŃ DO SZCZEGÓLNEJ ARANŻACJI

-  DRZEWA DO ZACHOWANIA

SYMBOLIZACJA INFORMACYJNE:

-  DZIAŁKI I NUMERY EWIDENCYJNE

-  OBSZAR ZESPOŁU UZNANEGO ZA POMNIK HISTORII "WARSZAWA HISTORYCZNY ZESPÓŁ MIASTA Z TRAKTEM KTÓLEWSKIM I WILANOWEM " KZ-PH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XCIV/2415/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 6 listopada 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu rejonu nieruchomości przy ul. Niecałej 14 nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy

UWAGA NR 1

Data wpływu uwagi: 16.09.2014

Uwaga zgłoszona przez: NIERUCHOMOŚCI R. I. E. STANISŁAWSKY S. J.

Treść uwagi:

Propozycja wnioskodawcy: zmiana przeznaczenia terenu w zakresie działek nr 8/2 i 8/3 na 2.MW - teren zab. mieszk. wielorodzinnej, zmiana wskaźników itp. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Niecałej 14, wnosimy o:

- odstąpienie od działań planistycznych mających za przedmiot jedynie wybiórczo działkę nr ewid. 8/2 i 8/3,

- ewentualnie o wprowadzenie następujących zmian w ww. projekcie planu:

1. Wyznaczenie terenu o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, o powierzchni ok. 500 m², obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 8/2 i 8/3 z obręb geodezyjnego 5-03-04 (teren oznaczono na zał. Graficznym nr 2 i 3 do niniejszej uwagi symbolem 2.MW).

2. Ustalenie dla terenu 2.MW następujących wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy: 8 kondygnacji/ 30 m (kontynuująca skalę zabudowy sąsiednich, istniejących budynków mieszkaniowych przy ul. Niecałej 8, 10, 12, 7 i 9);

- maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 60% (taka sama jak przyjęta w wyłożonym projekcie planu maks. Powierzchnia zabudowy na terenie 1.UO);

- maksymalna intensywność zabudowy: 4,5 (zbliżona do intensywności zabudowy mieszkaniowej sąsiednich posesji – kamienica przy ul. Niecałej 10 ma intensywność zabudowy ok. 4,5, Niecała 9 – intensywność ok. 4,0, Niecała 7 – intensywność ok. 5,5);

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% (taka, jak istniejąca obecnie powierzchnia biologicznie czynna na całym terenie szkoły, znacząco wyższa natomiast od przewidzianej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej zmniejszonej na terenie szkoły do zaledwie 10%);

- maksymalna długość elewacji: 25 m (zbliżona do sąsiednich posesji przy ul. Niecałej, na których długość elewacji frontowych wynosi od ok. 19 do 33 m).

3. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu 2.MW od strony ul. Niecałej (jak w stanie istniejącym – poprzez służebność gruntową dz. ew. nr 8/3 na rzecz działki ew. nr 8/2) oraz dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych na terenie w garażu podziemnym.

4. Dopuszczenie usytuowania budynku mieszkaniowego na terenie 2.MW w sposób następujący:

- obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Niecałej: wzdłuż południowo – wschodniej granicy działki nr ew. 8/2 obręb 5-03-04 (odniesienie do XIX – wiecznego, lekko skośnego przebiegu pierzei ul. Niecałej, eksponującego widok na Wodozbiór Marconiego w Ogrodzie Saskim) – wg. zał. graficznego nr 2 do niniejszej uwagi;

- lub - opcjonalnie – nadwieszenie budynku nad dz. nr ew. 8/3 obręb 5-03-04 powyższej kondygnacji parteru (kontynuując prostą pierzeję ul. Niecałej wyznaczoną przez budynki przy ul. Niecałej 12, 10, 8) – wg. zał. graficznego nr 3 do niniejszej uwagi;

- obowiązująca linia zabudowy od strony Ogrodu Saskiego – wzdłuż południowo – zachodniej granicy dz. nr ew. 8/2 obręb 5-03-04 (z dopuszczeniem nadwieszenia balkonów na max. 6m nad dz. nr Ew. 24/27 obręb 5-03-04, będącą również własnością inwestora, pozostawioną w dotychczasowej funkcji – jako ogólnodostępna aleja parkowa i zieleń Ogrodu Saskiego). Takie usytuowanie budynku od strony Ogrodu Saskiego kontynuować będzie zasadę kształtowania pierzei zabudowy wzdłuż

granicy Ogrodu Saskiego na sąsiednich terenach (pierzejowo usytuowany budynek szkolny o długości elewacji ok. 70 m, budynek przylegający do Klasztoru Reformatów, kamienica przy ul. Niecałej 9, przewidywane uzupełnienie zabudowy przy ul. Fredry 10, planowana odbudowa Pałacu Brühla);

- nieprzekraczalne linie zabudowy od strony sąsiedniego terenu 1.UO – wg zał. Graficznych nr 2 i 3 do niniejszej uwagi.

5. Wprowadzenie (w związku z wyznaczeniem na terenie 2.MW obowiązujących linii zabudowy) definicji obowiązujących linii zabudowy w § 2 tekstu planu, która będzie je określać jako wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznej ściany budynku, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, bez konieczności uwzględniania: balkonów, logii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszń itp., wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2 m. (przy czym na elewacji od strony Ogrodu Saskiego należy dopuścić realizację balkonów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 6 m), schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków oraz podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu. Jednocześnie wyznaczone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy powinny dopuszczać dowolne wycofanie elewacji budynku w stosunku do linii zabudowy, pod warunkiem, że co najmniej 60% powierzchni elewacji budynku będzie znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy.

6. Ograniczenie przestrzeni do szczególnej aranżacji, wyznaczonej w wyłożonym projekcie planu, do placu o powierzchni ok. 400 m² przed szkołą od strony ul. Niecałej, obejmującego obecnie wejście i wjazd na teren szkoły – wg. zał. graficznych nr 2 i 3 do niniejszej uwagi.

7. Wprowadzenie uzupełnienia w § 6 pkt 3 tekstu planu, tak aby usunięcie lub przesadzenie drzew wskazanych do zachowania i ochrony było możliwe nie tylko w przypadku kolizji z projektowanymi elementami infrastruktury komunikacyjnej lub inżynierskiej, ale również w przypadku kolizji z projektowaną zabudową. Jednocześnie możliwość przesadzenia drzew lub nasadzeń kompensacyjnych powinna być dopuszczona nie tylko na danym terenie, ale również na sąsiednim terenie zieleni Ogrodu Saskiego lub na terenie szkoły 1.UO.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Celem sporządzenia projektu planu jest ochrona dotychczasowej funkcji usług oświaty publicznej tj rejonowej szkoły Podstawowej nr 75 im Marii Skłodowskiej-Curie, w granicach terenu jakim dysponowała szkoła przed dokonaniem tzw zwrotu dekretowego. Cel ten został wyraźnie określony przez Dzielnicę Śródmieście poprzez podjęcie Uchwały Nr 404/41/2013 z dnia 20 czerwca 2013 oraz przez Radę m.st. Warszawy podjęciem Uchwały Nr LXI/1676/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu.

UWAGA NR 2

Data wpływu uwagi: 17.09.2014

Uwaga zgłoszona przez: Urząd m. st. Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami

Treść uwagi:

Biuro Gospodarki nieruchomościami nie zgłasza uwag.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Uwaga ma charakter informacyjny

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XCIV/2415/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 6 listopada 2014 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Niecałej 14 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Niecałej 14 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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy:

Ustalenia planu miejscowego nie wywołają na obszarze planu zmian w zakresie realizacji nowej infrastruktury technicznej należącej do inwestycji celu publicznego, które w przyszłości będą finansowane z budżetu miasta.

Koszty dla Miasta będą jednak wynikać z faktu ustalenia na odzyskanej prywatnej działce inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jaką jest szkoła publiczna (teren 1.UO). Grunty pod inwestycjami celu publicznego podlegają wywłaszczeniu za odszkodowaniem.

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

Wysokość kwoty odszkodowania zależeć będzie od przyjętej podstawy wyceny, natomiast z punktu widzenia art. 36 ust. 1-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie nastąpiły zmiany przeznaczenia terenu w stosunku do stanu istniejącego tzn. były i są usługi oświaty co oznacza, że nie nastąpił ani spadek ani wzrost wartości nieruchomości objętych granicami planu. Wg transakcji, jakie miały miejsce na terenie dzielnicy Śródmieście w latach 2013-2014 dotyczące sprzedaży gruntów pod inne cele niż oświata publiczna, wycena działki mieściłaby się w granicach 1,4 mln zł – 3,6 mln zł. Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu zagospodarowania.

Realizacja ustaleń planu jest procesem o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym, dlatego też przewidziane wydatki będą pokrywane z wpływów do budżetu miasta.

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