

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
z dnia r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu nieruchomości przy ul. Drewnianej 8**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku z uchwałą Nr LXVI/1805/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 3 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Drewnianej 8, Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że plan nie narusza zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zmianami¹⁾) uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Drewnianej 8, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar działek ewidencyjnych z obrębem 5-04-06 nr 26/1 i 26/3 oraz działek nr 26/5, 26/6 i 26/7 powstałych w wyniku podziału działki nr 26/4.

2. Granice obszaru 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;
- 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;

¹⁾ 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., uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r.

- 6) ustalenia dotyczące zasad i warunków sytuowania ogrodzeń, urządzeń reklamowych i szyldów;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych 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) 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 w dniu wejścia w życie planu lub posiadające prawomocne pozwolenie na budowę;
- 2) jednakowych elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni otwartych, w szczególności: 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;
- 3) miejscach i przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący system przestrzeni ogólnodostępnych sąsiadujących z planem;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, na którym wyłącznie jest możliwe 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 ocieplenia budynków;
- 5) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, z których wynikają funkcje budynków, obiektów i lokali w tym terenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej jest przeważający tzn. stanowi nie mniej niż 60% jej powierzchni oraz nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na niej lokalizowanych;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, których udział w zagospodarowaniu terenu i jego zabudowie wynosi do 40% powierzchni działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) 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;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie nieruchomości przy ul. Drewnianej 8, chyba że z treści przepisu wynika inaczej;
 - 11) znakach miejskiego systemu informacji – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojazdów i dojazdów do ważnych obiektów, informujące o obiektach zabytkowych, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów itp.

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

- 1) granica 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 tabelach):
 - 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 ładu przestrzennego:

1. W zakresie kompozycji funkcjonalno–przestrzennej poprzez zachowanie istniejącego przeznaczenia terenu pod usługi oświaty.

2. W zakresie kształtowania zabudowy poprzez:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczanie maksymalnej wysokości zabudowy podanej w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 3) realizację zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 4) stosowanie geometrii dachów określonej w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 5) stosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji budynków określonych zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu.

3. W zakresie zagospodarowania terenu poprzez:

- 1) realizację ogrodzeń w sposób zgodny z przepisami § 5 ust. 1;
- 2) rozmieszczanie tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów, w sposób zgodny z przepisami § 5 ust. 2;
- 3) ochronę i kształtowanie zieleni zgodnie z przepisami § 6 oraz przepisami szczegółowymi dla terenu;
- 4) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury zgodnie z § 7;

- 5) zapewnienie potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami § 10 i przepisami szczegółowymi dla terenu.

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

1. Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej od strony terenów dróg publicznych - ul. Drewnianej, ul. Dobrej i ul. Leszczyńskiej (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, takich jak drzewa czy urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące parametry ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia w rejonie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych nie może przekraczać 4,0 metra od poziomu terenu,
 - c) powyżej 0,4 m od poziomu terenu nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, których co najmniej 50% powierzchni stanowią prześwity lub otwory,
 - d) łączna powierzchnia prześwitów ogrodzenia nie może być mniejsza niż 50% powierzchni całego przęsła ogrodzenia;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i blachy;
- 5) dopuszcza się stosowanie żywopłotów jako ogrodzeń.

2. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i znaków informacyjnych:

- 1) zakazuje się realizacji reklam na całym obszarze planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się stosowanie na całym obszarze planu siatek ochronnych instalowanych na rusztowaniach remontowych tylko na czas faktycznie prowadzonych prac budowlanych na elewacjach budynku;
- 3) dopuszcza się stosowanie na całym obszarze planu znaków miejskiego systemu informacji.

3. Ustala się następujące zasady realizacji szyldów:

- 1) zakazuje się umieszczania szyldów na istniejącym budynku szkoły z wyłączeniem rejonu wejścia z oznakowaniem wynikającym z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się umieszczanie szyldów na budynkach nowoprojektowanych w następujący sposób:
 - a) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie na parterze, w sposób nieprzesłaniający detali architektonicznych i okien, nie dalej niż 2,0 m od drzwi wejściowych,
 - b) dopuszcza się realizację szyldów w formie ażurowych logotypów umieszczanych na elewacji budynków, przy czym wysokość szyldów nie może przekraczać 1/10;
- 3) dopuszcza się umieszczanie szyldów na ogrodzeniu w następujący sposób:
 - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów bez wykraczania poza jego obrys wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość wynosi po 5 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu,
 - b) ustala się maksymalną wysokość szyldu nie większą niż 60 cm, a szerokość szyldu – nie większą niż odległość pomiędzy słupkami ogrodzenia,
 - c) nakazuje się umieszczanie płaszczyzn ekspozycyjnych szyldów równoległe do płaszczyzny ogrodzenia,
 - d) nakazuje się, aby szyldy umieszczone obok siebie były dopasowane, cechując się w zależności od układu, jednolitą wysokością lub szerokością;
- 4) zakazuje się realizacji nośników o ekspozycji elektronicznej;
- 5) dopuszcza się możliwość oświetlenia szyldu wewnętrznym lub zewnętrznym źródłem

światła, o ile jasność światła odbitego lub emitowanego z szyldu jest regulowana adekwatnie do pory dnia i kontrastu otoczenia, a poziom jasności nie przekracza 2000 cd/m² w ciągu dnia i 150 cd/m² w nocy.

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

- 1) dla poszczególnych terenów ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 2) wskazuje się na rysunku planu drzewa do zachowania;
- 3) 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;
- 4) ustala się ochronę akustyczną terenów, przyjmując dopuszczone przepisami odrębnymi poziomy hałasu, w związku z czym w rozumieniu ww. przepisów teren usług oświaty oznaczony w planie symbolem UO, należy traktować jako „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 5) teren znajduje się w granicach obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

1. Wskazuje się na rysunku planu obiekt – budynek szkoły, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1229 z dnia 09.08.1983 r., podlegający prawnej ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego KZ-C, dla której obowiązuje:

- 1) ochrona wyznaczonych budynków położonych w strefie;
- 2) zachowanie gabarytów istniejącej zabudowy kształtującej pierzeję ul. Drewnianej;
- 3) ochrona nawierzchni, detali i elementów urządzenia zagospodarowania terenu oraz elewacji od strony ul. Drewnianej;
- 4) zachowanie lokalizacji wejść do budynków i przejść bramowych;
- 5) zakaz lokalizowania dominant.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Dla poszczególnych terenów określa się, zgodnie z przepisami szczegółowymi w odniesieniu do działki budowlanej:

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

§ 9. 1. Nie wyznacza się obszarów obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia minimalna działki powstałej w wyniku scalenia i podziału – 6700 m²;
- 2) kąt granicy działki powstałej w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem o 10°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalenia i podziału – 66 m.

§ 10. Ustala się zasady przebudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - a) granice planu wyznaczają linie rozgraniczające dróg przylegających do obszaru planu:
 - północna linia rozgraniczająca ul. Drewnianej (poza obszarem planu),
 - zachodnia linia rozgraniczająca ul. Dobrej (poza obszarem planu),
 - południowa linia rozgraniczająca ul. Leszczyńskiej (poza obszarem planu),
- 2) w zakresie ruchu rowerowego: wskazuje się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających ulic: Dobrej i Leszczyńskiej (poza obszarem planu);
- 3) w zakresie transportu zbiorowego: wskazuje się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową przebiegającą w liniach rozgraniczających ul. Dobrej (poza obszarem planu);
- 4) w zakresie parkowania:
 - a) ustala się wskaźniki parkingowe, których wartości podano w przepisach szczegółowych dla terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego wyłącznie pod boiskiem szkolnym.

§ 11. Ustala się zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych wodociągów zasilanych z:
 - wodociągu w ul. Drewnianej (poza obszarem planu),
 - wodociągu w ul. Dobrej (poza obszarem planu),
 - wodociągu w ul. Leszczyńskiej (poza obszarem planu),
 - innych istniejących i projektowanych magistral oraz wodociągów,
 - b) dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów, odprowadzających ścieki do:
 - kolektora ogólnospławnego w ul. Drewnianej (poza obszarem planu),
 - kolektora ogólnospławnego w ul. Dobrej (poza obszarem planu),
 - kolektora ogólnospławnego w ul. Leszczyńskiej (poza obszarem planu),
 - innych istniejących i projektowanych kolektorów oraz kanałów,
 - b) ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacyjnej wszystkich nowoprojektowanych obiektów wyposażonych w wewnętrzną instalację sanitarną;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) dla dachów, jezdni i parkingów nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, bezpośrednio lub pośrednio poprzez zbiorniki retencyjne, odprowadzających wody opadowe oraz roztopowe do:
 - kolektora ogólnospławnego w ul. Drewnianej (poza obszarem planu),
 - kolektora ogólnospławnego w ul. Dobrej (poza obszarem planu),
 - kolektora ogólnospławnego w ul. Leszczyńskiej (poza obszarem planu),

- innych istniejących i projektowanych kolektorów oraz kanałów,
 - c) w razie braku możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych,
 - d) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno-chłonnych na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach wód do celów gospodarczych i przeciwpożarowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem:
 - gazociągu przebiegającego w ul. Drewnianej (poza obszarem planu),
 - gazociągu przebiegającego w ul. Dobrej (poza obszarem planu),
 - gazociągu przebiegającego w ul. Leszczyńskiej (poza obszarem planu),
 - innych istniejących i projektowanych gazociągów,
 - b) dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej urządzeń wytwarzających ciepło oraz urządzeń kogeneracyjnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z:
 - sieci elektroenergetycznej,
 - urządzeń kogeneracyjnych,
 - odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną,
 - b) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie jako kablowej podziemnej oraz realizację stacji transformatorowych jako wewnętrznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:
 - sieci ciepłowniczej,
 - indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej,
 - urządzeń kogeneracyjnych,
 - odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną,
 - b) zakazuje się instalacji źródeł ciepła opalanych węglem lub produktami ropopochodnymi;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną:
 - z sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów,
 - z sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) 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;
- 8) w zakresie usuwania odpadów stałych nakazuje się w obszarze działek budowlanych realizację miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z

uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

Rozdział 2 **Przepisy szczegółowe**

§ 12. Dla terenu 1.UO określa się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi z zakresu oświaty – szkoła, szkolne boiska sportowe;
- 2) dopuszczalne: usługi z zakresu sportu, usługi zdrowia służące obsłudze funkcji podstawowej i nie związane z całodobowym pobytem ludzi.

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 istniejącego, objętego ochroną budynku szkoły z możliwością przebudowy;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę istniejącego budynku sali gimnastycznej do wysokości 12 m;
- 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, przy czym maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
- 4) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji z zastrzeżeniem § 6, pkt 5;
- 5) ustala się realizację funkcji z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w formie lokali w istniejącej lub projektowanej zabudowie lub w formie wolnostojących obiektów sportowych;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 6700 m²;
- 7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,3;
- 9) ustala się wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 1,0;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku szkoły - zachowanie istniejącej wysokości – 26 m,
 - b) dla obiektów sportowych – 12 m;
- 12) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek z tym, że dla obiektów sportowych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i spadku;
- 13) nakazuje się na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego stosowanie kolorów o niskim stopniu nasycenia barwą, o odcieniach opisanych według systemu NCS mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie 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;
- 14) 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;

- 15) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 16) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 ust. 1;
 - 17) ustala się zasady realizacji tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów zgodnie z § 5 ust. 2.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 7.
 6. Zasady obsługi terenu przez infrastrukturę techniczną – zgodnie z § 11.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) ustala się obsługę terenu od ul. Drewnianej i ul. Dobrej, sąsiadujących z obszarem planu;
 - 2) ustala się wskaźnik parkingowy dla usług oświaty:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - b) nie więcej niż 4 miejsca postojowe na 100 uczniów na zmianę;
 - 3) ustala się realizację miejsc postojowych dla krótkotrwałego postoju osób podwożących dzieci, w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe;
 - 4) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 5) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 20 miejsc.
 8. Zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania: ustala się, że do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenu wyłącznie w sposób dotychczasowy.
 9. Nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

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

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

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

Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu rejonu nieruchomości przy ul. Drewnianej 8 nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy

UWAGA NR 3

Data wpływu uwagi: 15.12.2014

Uwaga zgłoszona przez: Janina Skora

Treść uwagi:

Zgłaszam następujące uwagi:

Ograniczenie istniejącego przeznaczenia terenu pod usługi oświaty, w szczególności podstawowego- szkoła, szkolne boiska sportowe oraz dopuszczalne usługi z zakresu kultury, sportu, rekreacji, usługi zdrowia, nie są podstawą do ustalenia zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego, jak również kompozycji funkcjonalnej i przestrzennej na tym terenie. Niezgodne jest zawężanie usługi funkcji podstawowej do wykluczenia pobytu całodobowego ludzi. Przewidywane przeznaczenie wykracza poza 4 godzinny dobowy pobyt ludzi a więc dopuszcza się ich całodobowe przebywanie. Ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m niezgodne jest z linią zabudowy istniejących obiektów, jak również brak pozwolenia na zabudowę od strony ul. Dobrej nie pozwala na stworzeniu jednolitej linii pierzei po obydwóch stronach ulicy Dobrej. Plan nie bierze pod uwagę podziału własnościowego działek na działce 26/4.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Celem sporządzenia projektu planu jest ochrona dotychczasowej funkcji usług oświaty publicznej tj. Zespołu Szkół Nr 69 na terenie Szkoły podstawowej Nr 41 i Gimnazjum Nr 40 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 LXVI/1805/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 3 października 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu. Budynek istniejącej szkoły jest wpisany do rejestru zabytków w związku z czym jest objęty ścisłą ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi a proponowane parametry dla nowej zabudowy zintegrowanej z ww. zabytkiem zostały pozytywnie uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

UWAGA NR 1

Data wpływu uwagi: 20.10.2015

Uwaga zgłoszona przez: Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami

Treść uwagi:

Zgłaszam następujące uwagi:

Odnosnie działki 26/1 nie zostały zgłoszone roszczenia byłych właścicieli lub ich spadkobierców oraz nie toczy się postępowanie dot. Prawidłowości nabycia przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

Dz. ew. 26/3 pochodzi z dawnej nieruchomości położonej przy ul. Leszczyńskiej 5 – (hip. Nr 2785B), która stanowiła współwłasność osoby fizycznej oraz Rzymsko-Katolickiego Arcybiskupa Metropolity Warszawskiego po połowie. Dnia 30.06.2009r. przed Komisją Majątkową m.st. Warszawa zawarło ugodę z Kurią Metropolitalną, na mocy której zaspokojono roszczenia Kurii do połowy przedmiotowej nieruchomości. Decyzją nr 434/GK/DW/2013 z dnia 29 października 2013 roku Prezydent m.st. Warszawy ustanowiła prawo użytkowania wieczystego działki nr 26/3 w udziale wynoszącym ½ części. W dniu 5 czerwca br. Strony podpisały protokół niedojścia do skutku czynności prawnej – spadkobierca dawnej właścicielki nie wyraził zgody na umieszczenie w umowie ustanowienia prawa uw. Zapisów zaproponowanych przez Burmistrza Dzielnicy Śródmieście (zarząd m.st. Warszawy nieruchomości i/lub służebności na rzecz m.st. Warszawy)

Dz ew. nr 26/4 pochodzi między innymi z dawnych nieruchomości:

- Hip. 2785C – Dobra 43

- Hip. 2785A – Dobra 45/Leszczyńska 3

Odnosnie nieruchomości położonej przy ul. Leszczyńskiej 3/Dobra 45 hip 2785A prowadzone jest postępowanie administracyjne z wniosku byłych właścicieli w oparciu o przepisy art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości.

Odnosnie nieruchomości położonej przy ul. Dobrej 43 hip. 2785C (teren placu zabaw i Sali gimnastycznej) wniosek o przyznanie prawa własności czasowej w trybie art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy nie został złożony. Prezydent m. st. Warszawy decyzją nr 147GK/DW?2015 z dnia 31 sierpnia 2015 roku po rozpoznaniu wniosku z dnia 3 lipca 1985r. odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Po rozpoznaniu odwołania Samorządowego Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją nr KOC/3253/Go/15 z dnia 31 sierpnia 2015 roku utrzymało w mocy w/w decyzję Prezydenta m. st. Warszawy.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Uwaga ma charakter informacyjny i nie odnosi się do konkretnych ustaleń projektu planu.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Drewnianej 8 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:

Obszar objęty planem jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną, w związku z czym uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie powoduje kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

Nie określa się.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**