

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nieruchomości przy ul. Langiewicza 1/3**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r, poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2017 poz. 1073) i w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 marca 2017 r. nr LEX-I.4131.47.2017.MO Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r. poz. 2548 oraz w związku z uchwałą nr LXXXIX/2249/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania nieruchomości przy ul. Langiewicza 1/3, Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego 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 nieruchomości przy ul. Langiewicza 1/3, zwany dalej planem, którego obszar wyznaczają granice działki ewidencyjnej nr 101 z obrębu 2-01-04.

2. Granice obszaru planu wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

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

- 1) istniejącym budynku, istniejącej kolorystyce, istniejącym ogrodzeniu - należy przez to rozumieć budynek, kolorystykę, ogrodzenie, istniejące w dniu wejścia w życie planu;
- 2) liniach zabudowy obowiązujących – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie budynków w ich części nadziemnej i wzdłuż których obowiązuje sytuowanie łączy zewnętrznej budynku, z wyłączeniem istniejących: podcienia na parterze i wnęk tarasów 1. piętra;

¹⁾ Zmiany studium wprowadzone uchwałą Nr L/1521/ 2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uzupełnioną uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., następnie zm. uchwałą 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. oraz uchwałą Nr XCII/2346/2014 z dnia 16.10.2014 r.

- 3) systemie NCS - należy przez to rozumieć opatentowany system opisywania barwy, charakteryzujący się jej definiowaniem poprzez wskazanie udziału i stopnia nasycenia składowych dwóch kolorów achromatycznych (czerni i bieli) oraz czterech chromatycznych (żółtego Y, czerwonego R, niebieskiego B i zielonego G).

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami, określonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) budynek objęty ochroną w planie, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) oznaczenie terenu.

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

§ 4. Na obszarze planu nie wyznacza się:

- 1) przestrzeni publicznych;
- 2) minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) granic oraz sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2 **Przepisy szczegółowe**

§ 5. Na obszarze planu wyznacza się teren oznaczony jako 1.UO, zwany dalej terenem.

§ 6. 1. Określa się linie rozgraniczające dla terenu - tożsame z granicami działki ewidencyjnej nr 101 z obrębu 20104.

2. Określa się, że linie, o których mowa w ust. 1, stanowią jednocześnie dla dróg publicznych przylegających do obszaru planu:

- 1) południową linię rozgraniczającą ulicy Langiewicza;
- 2) zachodnią linię rozgraniczającą ulicy Sędziowskiej;
- 3) północną linię rozgraniczającą ulicy Aplikanckiej.

§ 7. 1. Określa się przeznaczenie terenu:

- 1) usługi oświaty, to jest publiczne przedszkole, placówka nauczania początkowego lub;
- 2) usługi opieki nad dziećmi do lat trzech, to jest żłobek - publiczna placówka opiekuńczo-wychowawcza.

2. Określa się teren jako teren inwestycji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla publicznych obiektów przedszkoli i żłobków.

3. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się zachowanie układu i gabarytów zabudowy, będącej elementem składowym układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Kolonii Staszica;
- 2) nakazuje się stosowanie dachów stromych wielopołaciowych bez zmian stanu istniejącego o kątach spadku poszczególnych połaci w zakresie od 35 do 45 stopni i pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub betonowej w odcieniach koloru

czerwonego, to jest w odniesieniu do wzornika w systemie NCS z użyciem koloru z węższego zakresu Y40R-Y80R, przy stopniu szernienia nie większym niż 30%;

- 3) nakazuje się przy remoncie lub przebudowie istniejącego budynku oraz przy docieplaniu, zachowanie wyglądu elewacji, w tym w zakresie detalu ścian oprawy okien i głębokości osadzenia stolarki.

4. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się użytkowania na terenie wszelkich urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne, którego pola przekraczające dopuszczalny poziom występowałyby w miejscach dostępnych dla ludzi;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej teren 1.UO należy traktować jako teren przeznaczony pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy miejsca służącego do czasowego magazynowania odpadów stałych wytwarzanych na obszarze planu, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

5. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) nakazuje się ochronę istniejącego budynku przedszkola ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr ID 00005064, to jest zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku, w szczególności zakazuje się zmian w zakresie geometrii dachu (kąty nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych);
- 2) teren znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków – układ urbanistyczny Kolonii Staszica (wpis do rejestru zabytków pod nr 1536-A), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

6. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w przypadku odbudowy istniejącego budynku:

- 1) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, rozumianej jako powierzchnia terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 12 %;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej bez zmian, to jest 1,0;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy bez zmian, to jest 11,1 m.

7. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) przy tworzeniu działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązuje uwzględnianie ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 850 m²,
 - b) minimalny front działki: 27 m,
 - c) kąt położenia granic działek do pasa drogowego w przedziale 85-95 stopni;

8. Pozostałych szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie określa się.

§ 8. Określa się zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa terenu od przylegających dróg publicznych ul. Langiewicza i Sędziowskiej;
- 2) nakazuje się realizację miejsc do parkowania rowerów, minimum 5 na 100 użytkowników budynku.

§ 9. Określa się zasady obsługi terenu dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w szczególności

- przewodów wodociągowych w ulicy Langiewicza lub ul. Sędziowskiej,
- 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 do sieci kanalizacyjnej, w szczególności do kanału ogólnospławnego w ul. Sędziowskiej,
- b) zakazuje się budowy indywidualnych systemów gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz: nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w szczególności z gazociągu w ulicy Langiewicza;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
- b) zakazuje się realizacji przyłączy napowietrznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej albo elektroenergetycznej lub z sieci ciepłowniczej,
- c) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną,
- d) zakazuje się instalacji źródeł ciepła opalanych węglem lub produktami ropopochodnymi;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci kablowych oraz sieci bezprzewodowych,
- b) zakazuje się obsługi telekomunikacyjnej za pośrednictwem sieci przewodowych napowietrznych.

§ 10. Określa się zasady i warunki sytuowania na terenie obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się na lokalizowanie i użytkowanie obiektów małej architektury, których przeznaczenie zgodne jest z przeznaczeniem terenu;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam, z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 3;
- 3) dopuszcza się umieszczanie szyldów:
- a) na budynku w kondygnacji parteru, w sposób nieprzesłaniający detali architektonicznych i okien, nie dalej niż 2,0 m od drzwi wejściowych, lub,
- b) na ogrodzeniu bez wykraczania poza jego obrys i nie dalej niż 2,0 m od furtki;
- 4) nakazuje się dla szyldów o których mowa w pkt. 3, aby:
- a) szyldy umieszczane obok siebie były dopasowane, cechując się w zależności od układu, jednolitą wysokością lub szerokością,
- b) powierzchnia pojedynczego szyldu nie przekraczała 0,6 m²,
- c) szyld nie był szyldem semaforowym, którego płaszczyzny ekspozycyjne są nierównoległe do płaszczyzny ściany,
- d) szyld nie był szyldem o ekspozycji elektronicznej;

- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącego ogrodzenia, a w przypadku jego zmiany nakazuje się, aby od strony dróg publicznych:
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia wynosiła 2,0 m,
 - b) zapewniona została ażurowość ogrodzenia nie mniejsza niż 60%, rozumiana jako wyrażona w procentach zależność pomiędzy powierzchnią otworów w ogrodzeniu, a całkowitą powierzchnią ogrodzenia w polu jego zewnętrznego obrysu.

§ 11. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu, niewymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia wykonania robót budowlanych.

§ 12. Nie określa się wysokości stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wymaga opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia i publikacji.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

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

Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przy ul. Langiewicza 1/3 w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu

1. UWAGA ZŁOŻONA W DNIU 08.07.2016 r. przez: p. Agnieszka Garga;

TREŚĆ UWAGI

Wnoskuję o dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy budynku, polegającej na adaptacji poddasza na cele mieszkalne i wykonanie lukarn

USTALENIE PROJEKTU PLANU

(Par. 7 ust. 3 pkt 3 i 4)

ust. 3 Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku;

4) zakazuje się zmian bryły budynku w zakresie wielkości i geometrii, w tym układu i formy oraz kąta nachylenia połaci dachowych;

ROZSTRZYGNIECIE:

Nieuwzględniona

UZASADNIENIE

1. W związku z tym, że obiekt ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, dbając o spełnienie wymogów art. 1 ust. 2 ustawy o pizp, w szczególności wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, objęto go ochroną konserwatorską.

2. Zasady ochrony określono poprzez zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku, a także zakaz zmian bryły budynku w zakresie wielkości i geometrii, w tym układu i formy oraz kąta nachylenia połaci dachowych

2. UWAGA ZŁOŻONA W DNIU 13.07.2016 r. przez: p. Anna Paż;

2.1. TREŚĆ UWAGI

Konieczne jest wprowadzenie ograniczenia możliwości umieszczania szyldów na ogrodzeniu do jednego szyldu na podmiot prowadzący działalność w ramach nieruchomości.

USTALENIE PROJEKTU PLANU

(Par. 10 pkt 4)

4) nakazuje się dla szyldów o których mowa w pkt 3, aby:

a) szyldy umieszczane obok siebie były dopasowane, cechując się w zależności od układu, jednolitą wysokością lub szerokością,

b) powierzchnia pojedynczego szyldu nie przekraczała 0,6 m²,

ROZSTRZYGNIECIE:

Nieuwzględniona

UZASADNIENIE

Ustalenie planu, ograniczające wielkość szyldu oraz możliwość jego umieszczania na ogrodzeniu jest adekwatne do uwarunkowań lokalnych i skali obiektu oraz wystarczające dla

zapewnienia ładu przestrzennego. Powierzchnia terenu jest mała, funkcjonuje na nim tylko jeden podmiot publiczny

2.2. TREŚĆ UWAGI

Proponuje się wprowadzenie możliwości umieszczenia jednego szyldu w formie muralu lub szyldu ażurowego, czyli takiego, gdzie elementy informacyjne, takie jak napis czy znak graficzny są pozbawione tła i mają powierzchnię nie większą niż 60% powierzchni prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach tego szyldu, powyżej strefy parteru, wyłącznie na elewacji od strony ul. Langiewicza. Jego dopuszczalna powierzchnia powinna być określona na 3m² licząc po obrysie całego urządzenia reklamowego. W odniesieniu do muralu, proponuję nie wprowadzać ograniczenia dopuszczalnej powierzchni

USTALENIE PROJEKTU PLANU

(Par. 10 pkt 3 i 4)

3) dopuszcza się umieszczanie szyldów:

a) na budynku w kondygnacji parteru, w sposób nieprzesłaniający detali architektonicznych i okien, nie dalej niż 2,0 m od drzwi wejściowych, lub

b) na ogrodzeniu bez wykraczania poza jego obrys i nie dalej niż 2,0 m od furtki;

4) nakazuje się dla szyldów o których mowa w pkt 3, aby:

a) szyldy umieszczane obok siebie były dopasowane, cechując się w zależności od układu, jednolitą wysokością lub szerokością,

b) powierzchnia pojedynczego szyldu nie przekraczała 0,6 m²,

ROZSTRZYGNIĘCIE:

Nieuwzględniona

UZASADNIENIE

Ustalenie planu, ograniczające wielkość szyldu oraz możliwość jego umieszczenia do kondygnacji parteru jest adekwatne do uwarunkowań lokalnych i skali obiektu. Nie ma potrzeby rozszerzania tych możliwości poprzez proponowane we wniosku instalowanie neonów czy malowanie całościennych murali, zwłaszcza ze względu na to, że forma architektoniczna budynku podlega ochronie

**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. Langiewicza 1/3 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:

Podstawowym celem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Langiewicza 1/3, jest ustalenie przeznaczenia terenu umożliwiającego zachowanie i rozwój funkcji usług oświaty, na terenie funkcjonującego Przedszkola nr 114. Plan w całości obejmuje teren placówki, który jest pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną, w związku z powyższym nie wystąpi konieczność jej budowy.

2. ZASADY FINANSOWANIA ZADAŃ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH M.ST. WARSZAWY:

Nie określa się.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**