

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 1**

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.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 199) w związku z uchwałą nr LXIV/1780/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 12 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 1, Rada m.st. Warszawy po stwierdzeniu, 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. zm.<sup>2)</sup>) uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 1, zwany dalej „planem”, obejmującego obszar działek ewidencyjnych nr 55/2, 55/3 i 55/4 z obrębu 5-04-05.

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;
- 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

---

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

<sup>2)</sup> 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.

- 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 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, 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;
- 3) 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;
- 4) nośniku reklamy lub szyldu dalej zwany nośnikiem – należy przez to rozumieć urządzenie w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06 m<sup>2</sup> nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną przeznaczone do eksponowania reklamy lub szyldu; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem MSI lub płatnego MSI;
- 5) nośniku o ekspozycji elektronicznej – należy przez to rozumieć taki nośnik służący do ekspozycji reklamy lub szyldu, gdzie powierzchnię ekspozycyjną stanowi wyświetlacz, tj. urządzenie elektroniczne w formie powierzchni generującej obraz, którego funkcją jest wyświetlanie informacji;
- 6) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych 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;
- 7) 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, pachółków, słupków, barierek, pojemników z zielenią;
- 8) 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;
  - 9) 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 zlokalizowanych;
  - 10) 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 przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 11) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika informację o towarach, usługach i markach zachęcającą do ich nabycia również poza nieruchomością na której jest umieszczana;
  - 12) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia. W przypadku reklam umieszczanych na rusztowaniach ich lokalizacja możliwa jest jedynie podczas trwania robót dotyczących elewacji budynku;
  - 13) 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;
  - 14) szyldzie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika lub umieszczaną na ścianie budynku informację o podmiocie działającym na nieruchomości na której szyld jest umieszczany;
  - 15) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 16) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 1, chyba że z treści przepisu wynika inaczej.

**§ 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 terenu (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) obowiązujące linie zabudowy;

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) budynek objęty ochroną w planie;
- 8) strefa pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 9) 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) zachowanie istniejącego budynku szkoły z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) sytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczanie maksymalnej wysokości zabudowy podanej w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 4) realizację zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 5) stosowanie geometrii dachów określonej w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 6) 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 reklam w sposób zgodny z przepisami § 5 ust. 2;
- 3) rozmieszczanie szyldów w sposób zgodny z przepisami § 5 ust. 3;
- 4) ochronę i kształtowanie zieleni zgodnie z przepisami § 6 oraz przepisami szczegółowymi dla terenu;
- 5) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury zgodnie z § 7.

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

1. Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) nakazuje się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenów;
- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń od strony terenu drogi publicznej - ul. Świętokrzyskiej (droga poza obszarem planu);
- 3) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń na odcinkach bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, takich jak drzewa czy urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się następujące parametry ogrodzeń:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
  - b) maksymalna wysokość ogrodzenia w rejonie lokalizacji urządzeń sportowych nie może przekraczać 4,0 metry od poziomu terenu,
  - c) powyżej 0,4 metra od poziomu terenu nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, których co najmniej 50% powierzchni stanowią prześwit lub otwory,
  - d) łączna powierzchnia prześwitów przeszła ogrodzeniowego nie może być mniejsza niż 50% całej jego powierzchni;
- 5) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i blachy;
- 6) 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) dopuszcza się umieszczania szyldów na budynkach w następujący sposób:
  - a) zakazuje się przesłaniania charakterystycznych detali architektonicznych budynków,
  - b) dopuszcza się realizację szyldów o wysokości nieprzekraczającej 0,6 m w obrębie parteru budynku, z zastrzeżeniem zakazu realizacji nośników o płaszczyźnie ekspozycyjnej nierównoległej do płaszczyzny ściany, na której nośnik jest umieszczany,
  - c) dopuszcza się realizację szyldów w formie ażurowych logotypów i napisów umieszczanych na elewacji budynków, przy czym wysokość szyldów nie może przekraczać 1/8 wysokości ścian budynku;
- 2) zakazuje się umieszczania szyldów na ogrodzeniu;
- 3) zakazuje się realizacji nośników o ekspozycji elektronicznej;
- 4) 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  $2000\text{cd/m}^2$  w ciągu dnia i  $150\text{cd/m}^2$  w nocy.

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

- 1) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu;
- 2) wskazuje się drzewa do zachowania wg rys. planu;
- 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, 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”.

**§ 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).

2. Ustala się, że cały obszar planu jest położony w strefie ochrony krajobrazu kulturowego (KZ-K), krajobraz kulturowy Skarpy Warszawskiej, dla której ustala się:

- 1) ograniczenie lokalizowania obiektów i urządzeń wysokościowych oraz obiektów wysokich jako konkurujących z zabytkowymi dominantami historycznej sylwetki miasta na Skarpie Warszawskiej;
- 2) ochronę widoków panoramicznych związanych z ukształtowaniem Skarpy Warszawskiej.

3. Ustala się ochronę budynku wskazanego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu.

**§ 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 wyrażony w procentach;
- 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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku wydzielania nowych działek należy spełnić następujące warunki:
  - a) powierzchnia minimalna działki – 5220 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt granicy działki w stosunku do ulicy powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem o 10°,
  - c) front działki od strony ulicy nie powinien być mniejszy niż 42 m.

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

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:

- 1) ustala się południową linię rozgraniczającą ul. Świętokrzyskiej.
2. W zakresie ruchu rowerowego:
  - 1) wskazuje się realizację drogi rowerowej w liniach rozgraniczających ciągu ulic: Świętokrzyskiej – Kopernika – Tamka.
3. W zakresie transportu zbiorowego:
  - 1) wskazuje się obsługę II podziemną linią metra przebiegającą pod ul. Świętokrzyską ze stacją metra „Nowy Świat”, zlokalizowaną poza obszarem planu;
  - 2) wskazuje się obsługę komunikacją autobusową przebiegającą poza obszarem opracowania w liniach rozgraniczających:
    - a) ciągu ulic Świętokrzyska – Kopernika – Tamka,
    - b) ul. Nowy Świat;
4. W zakresie parkowania:
  - 1) ustala się wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych i miejsc postojowych dla rowerów, których wartości określono w przepisach szczegółowych dla terenu.

**§ 11. 1. Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się prowadzenie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną oraz istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu;
  - 3) dopuszcza się użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz zmianę jej 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. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych wodociągów zasilanych z:
    - a) przewodu wodociągowego w ul. Kopernika (poza obszarem planu),
    - b) innych istniejących i projektowanych magistral oraz wodociągów;
  - 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 sieci kanalizacyjnej za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów, odprowadzających ścieki do:
    - a) kanału ogólnospławnego w ul. Kopernika (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) 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:
    - a) kanału ogólnospławnego w ul. Kopernika (poza obszarem planu),
    - b) innych istniejących i projektowanych kolektorów oraz kanałów;
  - 3) w razie braku możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do 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 realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno-chłonnych na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu;
  - 5) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach wód do celów gospodarczych i przeciwpożarowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:
    - a) 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 sieci gazowej za pośrednictwem:
    - a) gazociągu przebiegającego w ul. Kopernika (poza obszarem planu),
    - b) innych istniejących i projektowanych gazociągów;
  - 2) dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej urządzeń wytwarzających ciepło oraz urządzeń kogeneracyjnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z:
    - a) sieci elektroenergetycznej,
    - b) urządzeń kogeneracyjnych,

- c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 2) dopuszcza się na całym obszarze planu realizację stacji transformatorowych wewnętrznych oraz 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 w obszarze działek budowlanych realizację miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§ 12.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Ustala się strefę pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, obejmującą pas terenu o szerokości 100 m od korony skarpy i 50 m od dolnej krawędzi stoku skarpy, zgodnie z rysunkiem planu, dla której:

- 1) wskazuje się obowiązek wykonywania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych, według przepisów odrębnych;
- 2) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych zapewniających stabilność zboczy;
- 3) zakazuje się odprowadzania na zbocza skarpy wód opadowych lub roztopowych ujętych w system kanalizacyjny;
- 4) ustala się obowiązek zachowania, pielęgnacji, uzupełniania i wymiany wartościowej pod względem przyrodniczo-krajobrazowym roślinności, zgodnie z § 6.

2. Wskazuje się na rysunku planu zasięg obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra na otaczającą zabudowę, dla którego:

- 1) nakazuje się stosowanie konstrukcji i technologii minimalizujących wpływ drgań mechanicznych podziemnej infrastruktury komunikacyjnej na zabudowę oraz zabezpieczeń stabilności tuneli dla wszystkich nowych obiektów budowlanych realizowanych w odległości do 40 m od skrajnej ściany tunelu metra.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 13.** Dla terenu 1.UO:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi z zakresu oświaty – szkoła, szkolne boiska sportowe;
- 2) dopuszczalne: usługi z zakresu sportu - 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 i ochronę istniejącego budynku szkoły poprzez:
    - a) zachowanie geometrii dachu istniejącego budynku,
    - b) zachowanie układu otworów okiennych i drzwiowych,
    - c) zachowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, przy czym dopuszcza się wymianę pod warunkiem zachowania historycznego podziału i rodzaju materiału,
    - d) zachowanie detali architektonicznych, kolorystyki i materiałów elewacji budynku,
    - e) zakaz zewnętrznego ocieplania budynku metodami naruszającymi wystrój architektoniczny elewacji,
    - f) zakaz usuwania historycznych elementów elewacji;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącego budynku oraz dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 3) dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku – sali gimnastycznej – do wysokości 12 m;
  - 4) 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 hala sportowa, basen, kort tenisowy, boisko, trybuny, urządzenia sportowe, place zabaw;
  - 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - równą powierzchni 5220 m<sup>2</sup>;
  - 6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
  - 7) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,3;
  - 8) ustala się wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,9;
  - 9) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60 %;
  - 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 16 m;
  - 11) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 12) dopuszcza się dla projektowanej zabudowy, z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dachy o dowolnej geometrii i spadku;
  - 13) nakazuje się stosowanie systemu NCS przy określaniu kolorów materiałów budowlanych takich jak: tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, przy czym obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w systemy nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych, np. materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu itp.;
  - 14) nakazuje się na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego stosowanie kolorów o odcieniach według 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;
  - 15) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, zasięg strefy pośredniej ochrony stoku Skarpy Warszawskiej, dla której obowiązują ustalenia § 12 ust. 1;
  - 16) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, zasięg obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra na otaczającą zabudowę, dla którego obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.
4. Określa się zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) ustala się obsługę terenu od ul. Świętokrzyskiej, znajdującej się poza obszarem planu;
  - 2) wskazuje się zachowanie przejazdu koniecznego od ul. Ordynackiej, droga poza obszarem opracowania;
  - 3) ustala się maksymalny wskaźnik parkingowy dla usług oświaty - nie więcej niż 4 miejsca postojowe na 100 uczniów na zmianę;
  - 4) ustala się realizację miejsc postojowych dla krótkotrwałego postoju osób podwożących

- dzieci, w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe;
- 5) ustala się lokalizację nie mniej niż jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 6) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 40 miejsc.
5. 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.
6. Nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Warszawy.

§ 15. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy i w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 16. 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. Świętokrzyskiej 1 nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy**

**UWAGA NR 1**

Data wpływu uwagi: 03.12.2014

Uwaga zgłoszona przez: Jacek Trybusz

**Treść uwagi:**

Proponuje się wskazać w MPZP możliwość lokalizacji ogólnodostępnego garażu podziemnego pod terenem boiska szkolnego. Sugerowany wjazd od ronda u zbiegu ul. M. Kopernika i ul. Tamka. Powyższe rozwiązanie nie koliduje z możliwością funkcjonowania szkoły, a realizacja takiego parkingu przyczyniłaby się do uporządkowania sytuacji samochodów blokujących ulicę i chodniki w okolicy gęsto zabudowanej budynkami mieszkaniowymi, urzędami, punktami usługowymi i szpitalem - zdecydowana większość, z uwagi na okres powstawania budynków, bez odpowiedniego zaplecza parkingowego.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona. Brak możliwość lokalizacji parkingu podziemnego na terenie boiska szkoły ze względu na brak możliwości obsługi komunikacyjnej. Działka ewidencyjna na której zlokalizowane jest boisko nie ma dostępu do drogi publicznej co uniemożliwiłoby obsługę potencjalnego parkingu podziemnego z terenu szkoły.

**UWAGA NR 2**

Data wpływu uwagi: 22.12.2014

Uwaga zgłoszona przez: Krzysztof Wiktor pełnomocnik Ireny Sikorskiej

**Treść uwagi:**

Na podstawie art. 11 ust. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) w imieniu mojej Mocodawczyni Pani Ireny Sikorskiej niniejszym składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 1 w części dotyczącej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 55/4 z obrębem 5-04-05. Sporządzony i wyłożony do publicznego wglądu projekt nie jest zgodny z ustaleniami zawartymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co stanowi rażące naruszenie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. Przedmiotowy teren (działka nr ew. 55/4 z obrębem 5-04-05) zgodnie z Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy położony jest na obszarze oznaczonym jako C.20. Dla strefy centralnej ustala się rozwój funkcji usługowych o znaczeniu międzynarodowym, krajowym, regionalnym i ogólnie miejskim. W obszarze ścisłego centrum obowiązują następujące sposoby zagospodarowania:

- realizacja obiektów i urzędów z zakresu międzynarodowej współpracy gospodarczej, społeczno-politycznej, kulturalnej, administracji państwowej w tym siedziby władz i

administracji publicznej, dyspozycji gospodarczej i finansów, specjalistycznych usług kultury, nauki, edukacji, turystyki, kwalifikowanego sportu, handlu oraz mieszkalnictwa z usługami lokalnymi. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 1, przedmiotowa działka położona jest w obszarze 1.UO, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- podstawowe usługi z zakresu oświaty - szkoła, szkolne boiska sportowe,
- dopuszczalne usługi z zakresu sportu i rekreacji - związane z funkcją podstawową oświaty.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 1, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. Ponadto wnoszę o uwzględnienie możliwości zabudowy działki nr ew. 55/4 w sposób stanowiący kontynuację zabudowy istniejącej od strony ul. Nowy Świat oraz od ul. Świętokrzyskiej i Kopernika. Wyjaśniam, że Prezydent m.st. Warszawy decyzją nr 247/GK/DW/2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. (zmienioną decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 30.09.2014 r.) orzekł o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego działki nr ew. 55/4 na rzecz spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości tj. Anny Akerman w 90/540 części, Aliny Dzierżawskiej w 110/540 części, Ireny Sikorskiej w 250/540 części, Petera Sobockiego w 45/540 części, Roberta Sobockiego w 45/540 części. Alternatywnie wnoszę o zapewnienie możliwości zabudowy podziemnej działki nr 55/4 w postaci parkingu dla samochodów z wjazdem od ul. Kopernika przez działkę nr ew. 56/1 i 56/2. Informuję, że jestem jedną ze współwłaścicielką działki nr ew. 56/1. W odniesieniu do działki nr ew. 56/2 Urząd m.st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami prowadzi postępowanie o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy na rzecz osób wymienionych w powołanej wyżej decyzji z dnia 25 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Celem sporządzenia projektu planu jest ochrona dotychczasowej funkcji usług oświaty publicznej tj. Liceum Ogólnokształcącego im. J. Dąbrowskiego, 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 r. oraz przez Radę m.st. Warszawy podjęciem Uchwały Nr LXIV/1780/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy obszar C.20 to także tereny zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury społecznej, do której zaliczana jest szkoła. Teren przedmiotowej szkoły bezpośrednio graniczy m.in. z terenami zabudowy mieszkaniowej.

**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. Świętokrzyskiej 1 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:*

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, określonych w § 13.2. projektu miejscowego planu 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) dotyczące:

· Program 1.1.4. Budowa i modernizacja ogólnodostępnych obiektów sportowo-rekreacyjnych, w tym:  
Zadanie 1.1.4.9. Zapewnienie dostępności ośrodków sportowych.

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

Ustalenia planu miejscowego nie wywołają na obszarze planu żadnych skutków finansowych w zakresie infrastruktury technicznej należącej do inwestycji celu publicznego, które w przyszłości będą finansowane z budżetu miasta. Wystąpią natomiast obciążenia finansowe związane z roszczeniami wynikającymi z dekretu. W granicach opracowania prowadzone jest postępowanie o zwrot nieruchomości spadkobiercom byłych właścicieli. Postępowanie dotyczy nieruchomości hipotecznej nr 1315AB położonej przy ul. Nowy Świat 64 (obecnie działka 55/4). Granice roszczeniowej działki obejmują cały wewnętrzny dziedziniec szkoły stanowiący boisko. W przypadku przywrócenia prawa własności czasowej właścicielom lub prawnym spadkobiercom będzie im przysługiwało odszkodowanie za nieruchomość. Odszkodowanie to dokonane będzie z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast wysokość kwoty odszkodowania zależeć będzie od przyjętej podstawy wyceny tzn. przeznaczenia terenu. Do niedawna wartość odszkodowania szacowana była w odniesieniu do przeznaczenia gruntu, które właściciel utracił (sposób zagospodarowania przed wojną), ostatnie wyroki wskazują, aby do wyceny przyjmować przeznaczenie obecne (usługi oświaty). W oparciu o transakcje, jakie miały miejsce na terenie dzielnicy Śródmieście przyjęto, że wartość gruntu, w zależności od funkcji, może wahać się w granicach od 4000 zł/m<sup>2</sup> do 8000 zł/m<sup>2</sup>. Biorąc powyższe pod uwagę, wysokość odszkodowania za grunty o łącznej powierzchni wynoszącej 1467 m<sup>2</sup> może wahać się w granicach: 5,8 mln zł – 11,7 mln zł.

Projekt planu nie wywołuje skutków finansowych wynikających z art. 36 ust. 1-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie następują zmiany przeznaczenia terenu –

były i są usługi oświaty co oznacza, że nie nastąpił ani spadek ani wzrost wartości nieruchomości objętych granicami planu.

Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych \*).

\*) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.);

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**