



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 grudnia 2014 r.

Poz. 11584

UCHWAŁA NR XCIV/2416/2014 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 6 listopada 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Elektoralnej 5/7

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zmianami²⁾) w związku z uchwałą nr LXIII/1732/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Elektoralnej 5/7, 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⁾) uchwała, co następuje

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Elektoralnej 5/7, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica działki nr ew. 24 z obrębu 5-03-03;
- 2) od wschodu: wschodnia granica działki nr ew. 24, 25/1 i 25/2 z obrębu 5-03-03;
- 3) od południa: południowa granica działki nr ew. 25/2 z obrębu 5-03-03;
- 4) od zachodu: zachodnia granica działki nr ew. 24, 25/1 i 25/2 z obrębu 5-03-03.

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 najwyższej 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 naziemnych 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 vegetację, 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. Elektoralnej 5/7, 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 biologicznie czynnej działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 30) znakach miejskiego systemu informacji – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojść 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) granice obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczenia terenu i literowy przeznaczenia terenu;
- 4) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów (w tabelach):
 - a) przeznaczenie 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) przestrzeń do szczególnej aranżacji;
- 8) drzewa do zachowania;
- 9) granica strefy ochrony elementów rozplanowania przed 1939 r. , oraz związanych z nimi zespołów budowlanych (KZ-G).

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:

- a) zachowanie istniejącego przeznaczenia terenu pod usługi oświaty;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy poprzez:
 - a) zachowanie istniejącego budynku szkoły z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - b) sytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) realizację zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w przepisach szczegółowych dla terenu,
 - d) stosowanie geometrii dachów określonej w przepisach szczegółowych dla terenu,
 - e) stosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji budynków określonych zgodnie z przepisami szczegółowymi 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 terenów dróg publicznych - ul. Elektoralnej i ul. Przechodniej (poza obszarem planu) i od strony terenu 2.ZP zieleni urządzonej, sytuowane było w linii rozgraniczającej 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 sportowych nie może przekraczać 4,0 metra od poziomu terenu,
 - b) powyżej 0,4 metra od poziomu terenu dopuszcza się stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych, których co najmniej 50% powierzchni stanowią prześwity lub otwory,
 - c) łączna powierzchnia prześwitów przeszła ogrodzeniowego nie może być mniejsza niż 50% całej jego powierzchni,
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i blachy,
 - e) 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) dopuszcza się stosowanie na całym obszarze planu znaków miejskiego systemu informacji.

3. Zasady realizacji szyldów:

- 1) zakazuje się realizacji szyldów na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP;
- 2) dopuszcza się realizację szyldów na terenie oświaty w formie ażurowych logotypów umieszczanych na elewacji budynków, przy czym wysokość szyldów nie może przekraczać 1/8 wysokości ścian budynku;
- 3) 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 dla poszczególnych terenów wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 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 terenów, przyjmując dopuszczone przepisami odrębnymi poziomy hałasu, w związku z czym w rozumieniu ww. przepisów:
 - a) teren zieleni urządzonej oznaczony w planie symbolem ZP należy traktować jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”,
 - b) teren usług oświaty oznaczony w planie symbolem UO, należy traktować jako „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 6) dopuszcza się renowację akustyczną lub termomodernizację istniejących budynków po spełnieniu przepisów ogólnych i szczegółowych planu oraz przepisów odrębnych.

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

- 1) wskazuje się cały obszar planu jako fragment obszaru archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-9, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania przed 1939 r., oraz związanych z nim zespołów budowlanych (KZ - G) – zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązuje nakaz ograniczenia gabarytów nowych inwestycji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Dla poszczególnych terenów, określa się, zgodnie z przepisami szczegółowymi:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- 4) maksymalny 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 objętych planem miejscowym w obszarze planu ustala się, że każdy wydzielony teren stanowi jedną działkę budowlaną.

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

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się południową linię rozgraniczającą ul. Elektoralnej,
 - b) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą ul. Przechodniej;
- 2) w zakresie parkowania ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i miejsc postojowych dla rowerów na podstawie wskaźników, których wartości określono w przepisach szczegółowych 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 nakazuje się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozbiorczych zasilanych z przewodów magistralnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów, odprowadzających ścieki do innych istniejących i projektowanych kolektorów oraz kanałów.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się dla obiektów nowoprojektowanych 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;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni terenów zieleni na powierzchnię ziemi;

3) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno - chłonnych na całym 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 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 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. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się, że do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów 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 poszczególnych terenów.

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, zgodnie z ust. 2 pkt 2).

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;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – równą powierzchni całego terenu;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 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 – 50%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 16 m, przy czym dla obiektów sportowych – 12 m;
- 9) 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;
- 10) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) ustala się zachowanie dotychczasowego wystroju architektonicznego elewacji budynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych;
- 12) 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;

13) dopuszcza się realizację urządzeń i terenowych obiektów sportowych;

14) ustala się realizację przestrzeni do szczególnej aranżacji poprzez:

- a) realizację na powierzchni przeznaczonej dla ruchu pieszego posadzkę, której rysunek, rozwiązania materiałowe i kolorystyczne akcentowałyby przestrzeń głównego wejścia do budynku szkoły,
- b) zagospodarowanie zielenią urządzonej 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. Elektoralnej i ul. Przechodniej, przylegających 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 20 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 określa się wysokości stawki procentowej, o której mowa w § 13.

§ 15. Dla terenu C2.ZP:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych poza obiektami małej architektury;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych w formie alej i placyków pieszych;
- 3) dopuszcza się lokalizację tablic pamiątkowych, pomników;
- 4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych urządzeń i powierzchni przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie;
- 5) nakazuje się stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego;
- 6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 7) zakazuje się grodzenia terenu;
- 8) zakazuje się realizacji reklam i szyldów.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę od ul. Elektoralnej, przylegającej do obszaru planu.

4. 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.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Warszawy.

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

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

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ 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. ZMIANAMI



1.UO		2.ZP	
0,5	1,5	-	-
16 m	20 %	-	60 %

LEGENDA - USTALENIA STUDIUM

skala 1:20 000

STRUKTURA PRZESTRZENA - KIERUNKI ZMIAN

BIENIOWY I SYTUACJA STRUKTURY PRZESTRZENIA PRZEDKONCEPCE WNIOSU

- CELE FUNKCYJNE**
- CELE WYMAGANE PRZEZ PLAN
- CELE WYMAGANE PRZEZ PLAN
- CELE WYMAGANE PRZEZ PLAN

- SKARPA WARSZAWSKA**
- OBIEKTY OZDABIAJĄCE I KULTUROWY
- OBIEKTY OZDABIAJĄCE I KULTUROWY
- OBIEKTY OZDABIAJĄCE I KULTUROWY
- OBIEKTY OZDABIAJĄCE I KULTUROWY

ELEMENTY WSPŁYWCZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY WARSZAWY

- TERENY ZIELENI
- STREPY FUNKCYJNE

STRUKTURA FUNKCYJNALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TERENY WIELOFUNKCYJNE**
- TERENY USŁUG**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
- TERENY ZIELENI**

TERENY OBYWÓW I KIERUNKI ZMIAN

- TERENY OBYWÓW I KIERUNKI ZMIAN
- TERENY OBYWÓW I KIERUNKI ZMIAN
- TERENY OBYWÓW I KIERUNKI ZMIAN

- TERENY OBYWÓW I KIERUNKI ZMIAN
- TERENY OBYWÓW I KIERUNKI ZMIAN
- TERENY OBYWÓW I KIERUNKI ZMIAN

ELEMENTY INFORMACYJNE STUDIUM

WYKONANO	0	1	2	3	4	5	6
----------	---	---	---	---	---	---	---

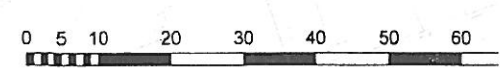
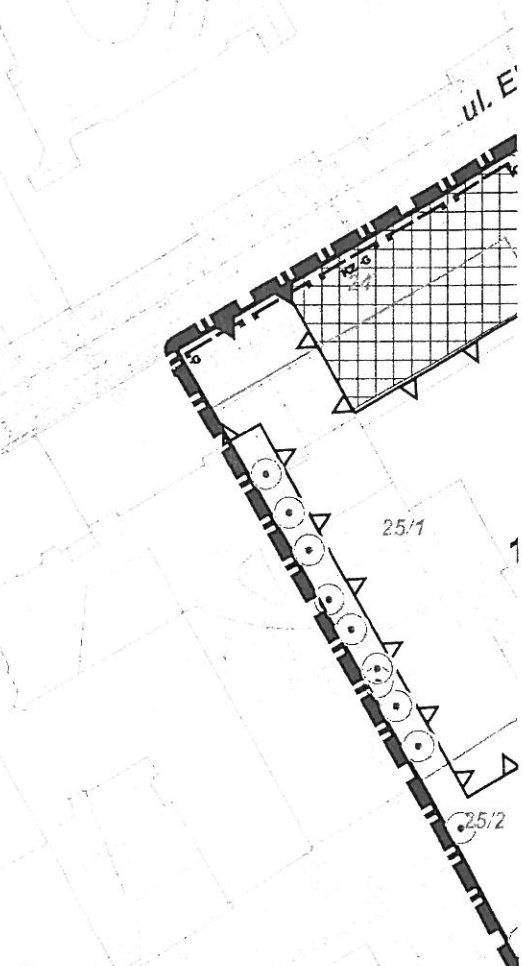
WYKONANO WSKAZANIE INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

FUNKCJA	STREFA BUDOWLANIA FUNKCYJNALNA	STREFA WIELOFUNKCYJNALNA	STREFA PRZELIŚCIE
U	20	40	10
U	15	30	10
U	10	20	10
U	10	20	10
U	10	20	10
U	10	20	10
U	10	20	10
U	10	20	10

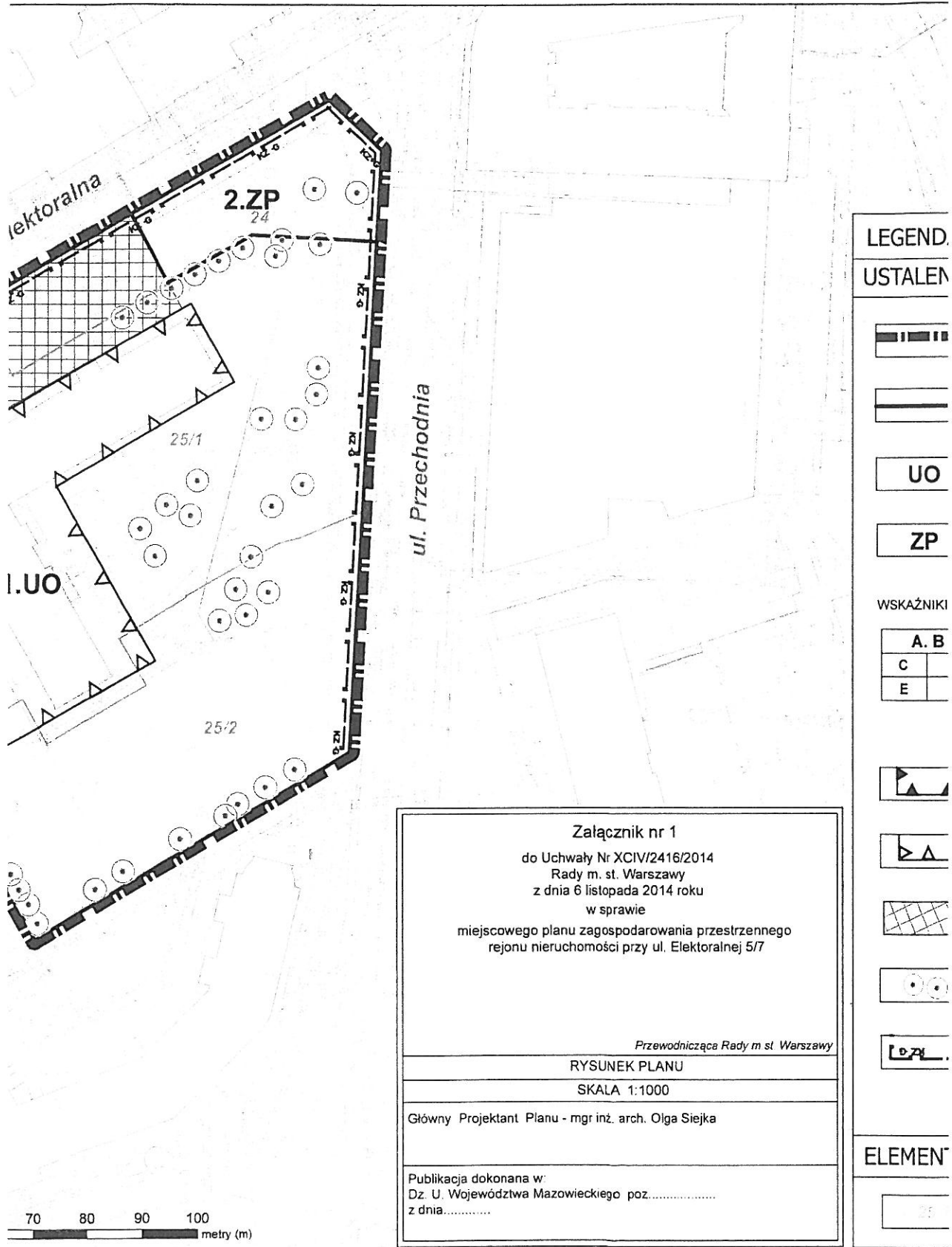
WYRÓŻNIENIE WPROWADZONYCH ZMIAN

- STRUKTURA FUNKCYJNALNA I PRZESTRZENNA
- STRUKTURA FUNKCYJNALNA I PRZESTRZENNA
- STRUKTURA FUNKCYJNALNA I PRZESTRZENNA

Oświadczam, że rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Elektorальной 5/7 w Warszawie wykonany w skali 1:1000, został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej potwierdzonej za zgodność z oryginałem przechowywanym w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



PRZESTRZENNEGO REJONU NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. EL



LEGEND
USTALEN

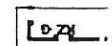


UO

ZP

WSKAŹNIKI

A. B
C
E



ELEMEN



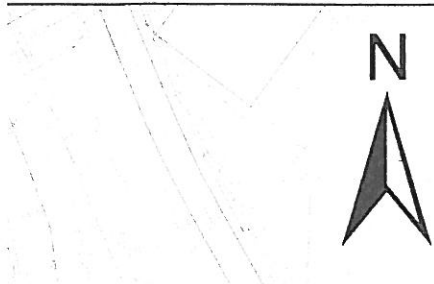
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XCIV/2416/2014
Rady m. st. Warszawy
z dnia 6 listopada 2014 roku
w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu nieruchomości przy ul. Elektoralnej 5/7

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












WYKRES PLANU

A: skala 1:1000

LEGENDA PLANU:

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

ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

-  A OZNACZENIE PORZĄDKOWE TERENU
-  B PRZEZNACZENIE TERENU
-  D WSKAŹNIK MINIMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
-  F WSKAŹNIK MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
-  E MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w metrach)
-  F WSKAŹNIK MINIMALNEJ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (w procentach)
-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  PRZESTRZEŃ DO SZCZEGÓLNEJ ARANŻANCJI
-  DRZEWA DO ZACHOWANIA
-  GRANICA STREFY OCHRONY ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA PRZED 1939 R., ORAZ ZWIĄZANYCH Z NIMI ZESPOŁÓW BUDOWLANYCH (KZ-G)

INFORMACJE:

-  DZIAŁKI I NUMERY EWIDENCYJNE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XCIV/2416/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 6 listopada 2014 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu rejonu nieruchomości przy
ul. Elektoralnej 5/7
nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy**

UWAGA NR 1

Data wpływu uwagi: 16.09.2014

Uwaga zgłoszona przez: Janina Otto, Krystyna Kosińska, Maria Staniszevska,
Mariano Michael Bergman, Reprezentowani przez: r. pr. Zygmunta Barańskiego

Treść uwagi:

Propozycja wnioskodawcy: Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględniając prawomocną decyzję nr 60/WZ/ŚRÓ/2013 o warunkach zabudowy z dn. 18.04.2013 r. W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:

Przedmiotowa nieruchomość stanowi przedmiot toczącego się postępowania o zwrot nieruchomości położonej na terenie działania dekretu z dn. 26.10.1946 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Roszczenia moich mocodawców są udokumentowane i bezsporne. W związku z powyższym moi mocodawcy posiadają interes prawny do złożenia uwag w toczącej się procedurze. Dla przedmiotowego terenu Prezydent m.st. Warszawy ustalił decyzją nr 60/WZ/ŚRÓ/2013 z dn. 18.04.2013 r. warunki i szczegółowe zasady terenu i jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkaniowego wielorodzinnego zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W związku z powyższym postuluje dopuszczenie na działce numer 25/2 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako zgodnej z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i zachowania układu urbanistycznego. W szczególności proszę o:

- Wprowadzenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 75%.
- Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%.
- Wysokość budynku do 23 metrów nie więcej niż VII kondygnacji.
- Wskaźnik ilości miejsc parkingowych 1mp na 1 mieszkanie.

Takie rozwiązanie nie zakłóci realizacji funkcji oświatowych na przedmiotowym obszarze, gdyż istniejąca szkoła posiada wystarczający dla ich utrzymania obszar, stanowiący działkę numer 25/1.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Celem sporządzenia projektu planu jest ochrona dotychczasowej funkcji usług oświaty publicznej tj Liceum im. Frycza-Modrzewskiego, 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 LXIII/1732/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu.

UWAGA NR 2

Data wpływu uwagi: 17.09.2014

Uwaga zgłoszona przez: Stowarzyszenie Forum Rozwoju Warszawy

Treść uwagi:

Wnosimy o:

1. wyznaczenie na terenie planu funkcji mieszkaniowo – usługowej wraz z usługami oświaty w proporcjach zabezpieczających dalsze funkcjonowanie szkoły,
 2. wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy wzdłuż granicy planu w pierzei ulic Elektorальной i Przechodniej,
 3. ustalenie lokalizacji usług w parterach budynków,
- wskazanie charakteru zabudowy dopasowanej wysokością oraz skalą, charakterem architektury i opracowaniem elewacji do klasycystycznej zabudowy Placu Bankowego z możliwością lokalizacji niewielkiej dominanty dla podkreślenia narożnika ulic.

Rozstrzygnięcie: Niewwzględniona

Celem sporządzenia projektu planu jest wyłącznie ochrona dotychczasowej funkcji usług oświaty publicznej tj Liceum im. Frycza-Modrzewskiego, 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 LXVIII/1732/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu.

UWAGA NR 3

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: Niewwzględniona

Uwaga ma charakter informacyjny

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XCIV/2416/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 6 listopada 2014 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu nieruchomości przy ul. Elektoralnej 5/7 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 mogą jednak wynikać z ustalenia na odzyskanej prywatnej działce inwestycji celu publicznego (na obecnym boisku szkolnym) zgodnie z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jaką jest szkoła publiczna (teren 1.UO). Grunty pod inwestycjami celu publicznego podlegają wyłączeniu 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 publicznej, co oznacza, że teren jest i pozostaje w dotychczasowym sposobie użytkowania, zatem nie nastąpił ani spadek ani wzrost wartości nieruchomości objętych granicami planu.

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