

UCHWAŁA NR XXXVIII/972/2016
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
z dnia 15 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu
ulicy Żelaznej - część północna C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.¹⁾) w związku z uchwałą Nr LVII/1711/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 18 czerwca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej²⁾, Rada m.st. Warszawy, stwierdzając zgodność niniejszego planu z ustaleniami 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.³⁾, uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej - część północna C zwany dalej planem, obejmujący działkę ewidencyjną o numerze 49/1 z obrębu 60104.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1.

3. Lista uwag wniesionych do mpzp rejonu ulicy Żelaznej - część północna C obejmująca uwagi nieuwzględnione przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz sposób rozpatrzenia tych uwag przez Radę m.st. Warszawy stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych określono w załączniku nr 3 do uchwały.

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21 i poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133, z 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890.

²⁾ Zmienioną: uchwałą nr LW1594/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 23 maja 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej, uchwałą nr LXI/1681/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej, uchwałą nr LXXXII/2079/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 maja 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej.

³⁾ Zmienionym: uchwałą Nr L/1521/2009 z dn. 26.02.2009; uchwałą Nr LIV/1631/2009 z dn. 28.04.2009; uchwałą Nr XCII/2689/2010 z dn. 7.10.2010, uchwałą LXI/1669/2013 z dn. 11.07.2013 oraz uchwałą XCII/2346/2014 z dn. 16.10.2014.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) obszarze planu - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną o numerze 49/1 z obrębu 60104;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięta żadna nadziemna część realizowanego budynku z pominięciem gzymsów, balkonów, loggii i wykuszy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m; warstwy termomodernizacji budynków, podziemne kondygnacje zabudowy, schody ewakuacyjne z kondygnacji podziemnych, strefy zjazdów i wyjazdów z garaży podziemnych oraz obiekty małej architektury, z wykluczeniem wind, czerpni i wyrzutni powietrza, mogą być lokalizowane przed liniami;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć działalność nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, w tym w szczególności usługi oświaty, usługi zdrowia, usługi handlu i gastronomii, z dopuszczeniem handlu prowadzonego w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi kultury, prowadzenie biur, hoteli i pensjonatów z wykluczeniem hoteli pracowniczych;
- 8) usługach uciążliwych, obiektach uciążliwych lub urządzeniach uciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, obiekty lub urządzenia, które powodują zanieczyszczenia środowiska w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;
- 9) lokalizacji usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków, - należy przez to rozumieć obowiązek sytuowania lokali usługowych w parterach wznoszonych lub istniejących budynków, dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu od strony przestrzeni publicznej, zajmujących co najmniej 50% powierzchni całkowitej parteru i co najmniej 50% długości elewacji frontowej względem przestrzeni publicznej, z zapewnieniem możliwości usytuowania na parterze wszystkich niezbędnych do funkcjonowania budynku pomieszczeń i urządzeń, a w szczególności: wejść, holi wejściowych, klatek schodowych z windami prowadzących do pozostałych części budynków, wbudowanych pomieszczeń na odpady, trafostacji, garaży oraz zjazdów do garaży;
- 10) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć dostosowanie istniejącej zabudowy do współczesnych wymogów funkcjonalnych i technicznych;
- 11) garażu podziemnym - należy przez to rozumieć garaż jednokondygnacyjny lub wielokondygnacyjny, usytuowany w całości pod powierzchnią terenu z wyjątkiem czerpni i wyrzutni powietrza oraz stref zjazdu i wyjazdu;
- 12) ciągu pieszego o charakterze ogólnodostępnym - należy przez to rozumieć przeznaczoną do ruchu pieszego ogólnodostępną trasę o dowolnej szerokości:
 - a) posiadającą utwardzoną nawierzchnię o minimalnej szerokości 2,0 m z fakultatywnie towarzyszącym jej zagospodarowaniem w postaci obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej, w tym także w postaci zieleni w donicach,

- b) niezadaszoną - z wyjątkiem odcinków biegnących w podcieniach budynków, przez przejścia i przejazdy bramowe lub odcinków biegnących w budynkach, w miejscach dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
- c) z zapewnieniem przejścia tj. niezamykaną - z wyjątkiem:
 - dopuszczenia czasowego zamykania w porze nocnej,
 - dopuszczenia czasowego zamykania w dni świąteczne odcinków biegnących w budynkach, w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 13) systemie NCS - należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu - B i zieleni – G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 14) Miejskim Systemie Informacji – należy przez to rozumieć system lokalnego oznakowania Warszawy za pomocą tablic, słupków i strzałek obejmujący swym zakresem m.in. nazwy ulic, dzielnic, numery porządkowe budynków, ważne obiekty i instytucje, szlaki i tereny turystyczne;
- 15) 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.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenów;
- 4) symbole literowe dla poszczególnych przeznaczeń terenów;
- 5) wskaźniki dla terenów i parametry zabudowy: maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) zasięg lokalizacji usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków;
- 8) ciąg pieszy o charakterze ogólnodostępnym.

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

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów:

- 1) U - teren usług;
- 2) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 3) KD-Z - teren ulicy publicznej klasy zbiorczej.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) teren ulicy publicznej 1 KD-Z;
- 2) niezabudowane i zabudowane części wszystkich nieruchomości gruntowych, przez

które będą lub będą biec ciągi infrastruktury miejskiej, w szczególności sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, gazowe, telekomunikacyjne, i na których zlokalizowane są lub będą urządzenia infrastruktury miejskiej - w zakresie zapewniającym lokalizację i eksploatację sieci oraz urządzeń infrastruktury miejskiej.

§ 5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) kształtowanie przestrzeni i definiowanie sposobu zagospodarowania obszaru objętego planem w sposób adekwatny dla centrum miasta poprzez zwiększenie intensywności zabudowy brutto;
- 2) uwzględnienie usytuowania obszaru planu w strukturze przestrzennej miasta, a w szczególności zewnętrznych powiązań przestrzennych poprzez nadanie reprezentacyjnego charakteru ulicy Prostej;
- 3) ochronę i adaptację zabytkowych budynków dawnych zakładów Norblina, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
- 4) wprowadzenie układu linii zabudowy umożliwiającego ukształtowanie pierzei ulic;
- 5) wzbogacenie przestrzeni publicznej poprzez lokalizację ciągów pieszych o charakterze ogólnodostępnym;
- 6) obszar zabudowy śródmiejskiej obejmujący cały obszar planu;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie 1A U.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie usługowej w postaci urządzonej zieleni dekoracyjnej, z dopuszczeniem zastosowania zieleni w donicach, powiązanej z wyznaczonymi na rysunku planu ciągami pieszymi o charakterze ogólnodostępnym;
- 2) nakaz podłączenia wszystkich budynków z wyjątkiem budynków gospodarczych do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 3) kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren o przeznaczeniu oznaczonym symbolem U należy traktować jako „teren w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) fragmenty terenu na których:
 - będzie lokowana zabudowa związana ze stałym bądź wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w szczególności szkoły, przedszkola, żłobki, kluby dziecięce i ośrodki opiekuńczo-wychowawcze, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym bądź wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska,
 - będą lokowane szpitale należy traktować jako „tereny szpitali w miastach” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska,
 - będą lokowane domy opieki społecznej należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się zespół budynków przemysłowych Walcowni Metali Nieżelaznych „Warszawa” dawnych Zakładów Norblina przy ul. Żelaznej 51/53 wraz z ich wyposażeniem technicznym, wpisany do rejestru zabytków nieruchomych pod nr 1195 dnia 28.04.1982 r. oraz pod nr 1195 dnia 18.06.1984 r., wskazany na rysunku planu, podlegający ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków;

- 2) granice wymienionego w pkt. 1 zespołu budynków przemysłowych, oznaczone symbolem KZ – RZ, wskazane są na rysunku planu.

§ 8. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasięg przestrzeni publicznych na obszarze planu: teren ulicy publicznej 1KD-Z, teren drogi wewnętrznej 1B KDW oraz, na odcinku biegnącym poza budynkami, ciąg pieszy o charakterze ogólnodostępnym;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) lokalizację usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków, o zasięgu co najmniej zgodnym z rysunkiem planu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - b) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy w metrach,
 - e) linie zabudowy;
- 2) zasady dotyczące kolorystyki elewacji:
 - a) odnośnie ścian zewnętrznych:
 - w przypadku zastosowania na ścianach zewnętrznych tynków wprowadza się ograniczenie kolorystyki ścian poprzez wyznaczenie według systemu NCS przedziału dopuszczalnych do zastosowania kolorów od Y01R do Y50R przy jednoczesnym stopniu szernienia, określonym przez dwie pierwsze cyfry w systemie zapisu barwy, nie większym niż 30 i stopniu nasycenia kolorem chromatycznym, określonym przez następne dwie cyfry w systemie zapisu barwy nie większym niż 40 oraz przedziału dopuszczalnych kolorów od Y51R do Y99R przy jednoczesnym stopniu szernienia nie większym niż 30 i stopniu nasycenia kolorem chromatycznym nie większym niż 10 z dopuszczeniem stosowania również kolorów z przedziału od R01B do R99B przy jednoczesnym stopniu szernienia, określonym przez dwie pierwsze cyfry w systemie zapisu barwy, nie większym niż 80 i stopniu nasycenia kolorem chromatycznym, określonym przez następne dwie cyfry w systemie zapisu barwy nie większym niż 10,
 - dopuszcza się stosowanie kolorów spoza wyznaczonych w tiret pierwszym przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 20% powierzchni każdej ściany,
 - dopuszcza się naturalny kolor zastosowanego kamienia, cegły ceramicznej, betonu, metalu lub drewna,
 - dopuszcza się stosowanie kolorów spoza wyznaczonych w tiret pierwszym przedziałów na powierzchniach ścian budynków przekraczających 20% powierzchni każdej ściany wyłącznie w przypadku konieczności użycia znaków firmowych i barw firmowych,
 - dopuszcza się stosowanie kolorów opisanych innymi systemami niż NCS mieszczących się w przedziałach kolorów określonych w tiret pierwszym,
 - ograniczenia kolorystyki ścian zewnętrznych nie dotyczą zastosowanego na elewacjach szkła,
 - b) odnośnie dachów w przypadku zastosowania dachów spadzistych:
 - dopuszcza się następujące materiały pokrycia dachowego: kamień, trawa i inna roślinność w kolorach dla nich naturalnych, dachówka ceramiczna w odcieniach

- z węższego zakresu Y40R – Y80R, przy stopniu szernienia nie większym niż 30% wg systemu NCS – naturalny kolor dachówki, blacha płaska w naturalnym kolorze zastosowanego materiału lub w kolorach achromatycznych,
- dopuszcza się stosowanie kolorów opisanych innymi systemami niż NCS mieszczących się w przedziałach kolorów określonych w tiret pierwszym,
- 3) zasady lokalizowania ogrodzeń:
- a) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń na terenie 1A U, z wyjątkiem przestrzeni ciągu pieszego o charakterze ogólnodostępnym na odcinku położonym poza budynkami, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń tymczasowych ogródków kawiarnianych w przestrzeni ciągu pieszego o charakterze ogólnodostępnym na odcinku położonym poza budynkami, pod warunkiem zachowania, w miejscu usytuowania ogrodzenia, minimalnej szerokości trasy przeznaczonej do ruchu pieszego zgodnie z § 2 pkt 12,
 - c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na terenach 1B KDW i 1 KD-Z;
- 4) zasady rozmieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
- a) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych wyłącznie w formie:
 - banerów reklamowych i wykorzystanych do ekspozycji reklamy siatek ochronnych umieszczanych na rusztowaniu lub ogrodzeniu placu budowy w trakcie prowadzonych robót budowlanych,
 - szyldów,
 - b) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie:
 - ażurowych neonów, w których elementy informacyjne, takie jak napis czy znak graficzny są pozbawione tła,
 - wolnostojących słupów ogłoszeniowo-reklamowych w formie walca z zadaniem o średnicy od 1,2 do 1,6 m, wysokości od 1,8 do 3,6 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,7 m lub w historycznej formie wg wzoru z 1895 r.,
 - szyldów,
 - c) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o ekspozycji elektronicznej, w których powierzchnię ekspozycyjną stanowi wyświetlacz,
 - d) umieszczone na rusztowaniu banery reklamowe i reklamy na siatkach ochronnych:
 - mogą być instalowane jedynie podczas trwania robót budowlanych dotyczących elewacji budynku, na okres nie przekraczający 6 miesięcy i jednokrotnie w ciągu 10 lat,
 - maksymalna powierzchnia zajmowana przez treści reklamowe nie może być większa niż 30% powierzchni całej siatki ochronnej,
 - e) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych w postaci ażurowych neonów na:
 - terenach i budynkach usług oświaty, żłobków, klubów dziecięcych i ośrodków opiekuńczo-wychowawczych lokalizowanych w ramach przeznaczenia oznaczonego symbolem U,
 - ogrodzeniach,
 - f) na terenach i budynkach nie wymienionych w lit. e dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci ażurowych neonów:
 - na elewacjach i dachach budynków usługowych, z ograniczeniem maksymalnej wysokości neonu do 1/8 wysokości budynku, z zastrzeżeniem tiret drugiego,
 - na elewacjach i dachach budynków usług kultury - przeznaczonych wyłącznie do prezentacji działalności własnej,
 - g) urządzenia reklamowe w postaci wolnostojących słupów ogłoszeniowo-

reklamowych należy sytuować:

- wyłącznie na terenie 1KD-Z,
- w odległości minimum 50 m od pomników i miejsc pamięci,
- w odległości minimum 10 m od znaków drogowych i wolnostojących elementów MSI usytuowanych po tej samej stronie ulicy,
- w odległości minimum 2,5 m od krawężnika jezdni oraz minimum 10 m od linii zatrzymania i krawężników na skrzyżowaniu ulic,
- w odległości minimum 30 m od siebie,

h) zasady rozmieszczania szyldów:

- dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie w parterach budynków, z wyjątkiem szyldów w postaci ażurowych neonów, które należy sytuować na dachach budynków zgodnie z zapisami w lit. f,
- łączna powierzchnia szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości $\frac{1}{5}$ powierzchni tej ściany w poziomie parteru,
- szyldy umieszczone obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,

i) dopuszcza się umieszczanie markiz w parterach budynków usługowych; grafika i napisy mogą być umieszczane wyłącznie na lambrekinach, a ich treść musi odnosić się wyłącznie do działalności własnej,

j) dopuszcza się przesłanianie okien reklamą i informacją wizualną jedynie w strefie parteru, maksymalnie do 30% powierzchni otworu okiennego – ustalenie to nie dotyczy banerów reklamowych i siatek ochronnych, o których mowa w lit. a;

5) zasady rozmieszczania elementów MSI:

a) elementy z informacją o nazwach ulic oraz informujące o położeniu poszczególnych obiektów w przestrzeni miejskiej należy sytuować w liniach rozgraniczających ulicę,

b) elementy z informacją adresową oraz tablice związane z historią miasta lub poszczególnych obiektów należy sytuować na budynkach.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 11. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości gruntowych:

- 1) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalenia i podziału - 18 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalenia i podziału - 100 m;
- 3) nakaz wytyczania granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału pod kątem prostym do linii rozgraniczających ulice publiczne z możliwym odchyleniem od kąta prostego do 20%.

§ 12. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) teren ulicy zbiorczej 1KD-Z zgodnie z rysunkiem planu, stanowiący przestrzenną i funkcjonalną kontynuację ulicy Prostej, przylegającej od południa do granicy obszaru objętego planem;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) teren drogi wewnętrznej 1B KDW zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie wprowadzenia innych dróg wewnętrznych do obsługi terenów lub działek budowlanych;
- 5) układ komunikacji pieszej obejmujący:

- a) ciągi piesze o charakterze ogólnodostępnym o przebiegach wyznaczonych orientacyjnie na rysunku planu z dopuszczeniem jego rozbudowy,
 - b) ciągi piesze w postaci chodników w ulicy publicznej i na terenie drogi wewnętrznej lokalizowane na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) obsługę obszaru planu komunikacją zbiorową poprzez istniejącą komunikację autobusową w ulicy Żelaznej, tramwajową i autobusową w ulicy Prostej i podziemną linię metra z wyjściami/wejściami przy Rondzie ONZ i Rondzie Daszyńskiego;
- 7) zasady parkowania:
- a) wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów, minimalna liczba miejsc parkingowych - 1:
 - dla biur i usług administracji nie więcej niż 10 miejsc/1000 m² p.u.,
 - dla usług handlu nie więcej niż 15 miejsc/1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla usług handlu prowadzonego w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² nie więcej niż 10 miejsc/1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla banków, usług finansowych, pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości nie więcej niż 20 miejsc/1000 m² p.u.,
 - dla kin, multipleksów, teatrów i sal widowiskowych nie więcej niż 16 miejsc/100 miejsc siedzących,
 - dla restauracji, barów, kawiarni, klubów nie więcej niż 11 miejsc/100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla hoteli, pensjonatów, hoteli turystycznych i domów wycieczkowych nie więcej niż 0,5 miejsca/10 łóżek,
 - dla domów kultury nie więcej niż 8 miejsc/1000 m² p.u.,
 - dla muzeów nie więcej niż 11 miejsc/1000 m² powierzchni wystawowej,
 - dla bibliotek o znaczeniu ponadlokalnym nie więcej niż 4 miejsca/1000 m² p.u.,
 - dla lokalnych punktów usług bytowych, w tym usług rzemieślniczych, nie więcej niż 1 miejsce/1 obiekt,
 - dla szkół pomaturalnych i szkół wyższych nie więcej niż 13 miejsc/100 miejsc dydaktycznych,
 - dla szkół podstawowych, gimnazjów i liceów nie więcej niż 4 miejsca/100 uczniów na zmianę,
 - dla przedszkoli, żłobków i klubów dziecięcych nie więcej niż 4 miejsca/100 dzieci,
 - dla szpitali nie więcej niż 50 miejsc/100 łóżek,
 - dla przychodni zdrowia nie więcej niż 8 miejsc/10 gabinetów,
 - dla domów pomocy społecznej nie więcej niż 3 miejsca/10 łóżek,
 - dla pozostałych usług nie wymienionych wyżej nie więcej niż 15 miejsc/1000 m² p.u.,
- przy czym na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 9 miejsc postojowych, co najmniej 2% miejsc należy przeznaczyć i urządzić dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, nie mniej jednak niż 1 miejsce.
- b) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych dla samochodów w granicach obszaru planu,
 - c) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych,
 - d) zakazuje się na całym obszarze planu lokalizacji:
 - garaży naziemnych wolnostojących,
 - garaży podziemnych wystających ponad powierzchnię terenu,
 - garaży na kondygnacjach nadziemnych zabudowy,

e) wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla rowerów:

- dla biur i usług administracji min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów,
- dla usług handlu min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów,
- dla usług handlu prowadzonego w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów,
- dla banków, usług finansowych, pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów,
- dla kin, multipleksów, teatrów i sal widowiskowych min. 10 miejsc/100 miejsc siedzących, nie mniej jednak niż 10 miejsc postojowych,
- dla restauracji, barów, kawiarni, klubów min. 10 miejsc/100 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej jednak niż 5 miejsc postojowych,
- dla hoteli, pensjonatów, hoteli turystycznych i domów wycieczkowych min. 1 miejsce/10 łóżek, nie mniej jednak niż 5 miejsc postojowych,
- dla domów kultury i bibliotek o znaczeniu ponadlokalnym min. 10 miejsc/1000 m² p.u., nie mniej jednak niż 10 miejsc postojowych,
- dla muzeów min. 10 miejsc/1000 m² powierzchni wystawowej,
- dla lokalnych punktów usług bytowych, w tym usług rzemieślniczych min. 1 miejsce/1 obiekt,
- dla szkół pomaturalnych i szkół wyższych min. 20 miejsc/100 miejsc dydaktycznych,
- dla szkół podstawowych, gimnazjów i liceów min. 10 miejsc/100 uczniów,
- dla szpitali min. 5 miejsc/100 łóżek,
- dla przychodni zdrowia min. 1 miejsce/10 gabinetów, nie mniej jednak niż 5 miejsc postojowych,
- dla domów pomocy społecznej min. 1 miejsce/10 łóżek,
- dla pozostałych usług nie wymienionych wyżej min. 1 miejsce/1 obiekt,

f) wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla rowerów nie dotyczą budynków wpisanych do rejestru zabytków,

g) bilansowanie miejsc postojowych dla rowerów na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji.

§ 13. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) ustala się pełną obsługę obszaru objętego planem w oparciu o miejskie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających drogi publiczne;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastrukturalnych w kanałach zbiorczych;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 5) w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę wszystkich wymagających tego obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) wykonywanie nowych ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych i obiektów służby zdrowia w sposób i w ilości zapewniającej ochronę zasobów wodnych poziomu oligoceńskiego;
- 6) w odniesieniu do odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się ogólnospławny system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków z wszystkich wymagających tego obiektów budowlanych do miejskiej sieci

kanalizacji ogólnospławnej,

b) zasady odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych w obiektach istniejących w sposób dotychczasowy,
- ustala się z nawierzchni utwardzonych dróg – bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej,
- ustala się z terenów zabudowy - do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej bezpośrednio lub pośrednio poprzez zbiorniki retencyjne, o których mowa w tiret czwartym,
- dopuszcza się realizacji zbiorników retencyjnych jako odbiorników wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się wykorzystania wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów budynków do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- nakazuje się kształtowania powierzchni działki w sposób zabezpieczający przed wpływem z niej wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich,

7) w odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło wszystkich wymagających tego obiektów budowlanych z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych obiektów z urządzeń zasilanych z miejskiej sieci gazowej lub z sieci elektroenergetycznej w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- c) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w zintegrowanych plastycznie z elewacją budynku kolektorach słonecznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

8) w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz wszystkich wymagających tego obiektów gazem niskoprężnym lub średnioprężnym z miejskiej sieci gazowej,
- b) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze oraz do zasilania urządzeń kogeneracyjnych użytkowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

9) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną wszystkich wymagających tego obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej,
- b) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- c) dopuszcza się lokalizowanie wewnętrznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących, podziemnych lub wbudowanych w budynki usługowe, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- d) ustala się skablowanie linii wszystkich napięć na obszarze planu,
- e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w zintegrowanych plastycznie z elewacją budynku odnawialnych źródłach energii, nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z miejskiej sieci gazowej,
- f) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltanicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) w odniesieniu do telekomunikacji:

- a) ustala się obsługę telekomunikacyjną z sieci kablowej lub z sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych

- telefonii komórkowej,
- b) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na stałe łącza telefoniczne,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych inwestycji z zakresu łączności publicznej, spełniających warunki wynikające z norm i przepisów odrębnych;
- 11) w odniesieniu do zaopatrzenia w chłód na potrzeby klimatyzacji:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie wszystkich wymagających tego obiektów w chłód z central wody lodowej za pośrednictwem sieci chłodniczej lub z indywidualnych agregatów chłodniczych zainstalowanych w obiekcie, zasilanych z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie wszystkich wymagających tego obiektów w chłód z innych niż wymienione w lit. a źródeł;
- 12) w odniesieniu do gospodarki odpadami obowiązek wyposażenia zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia i miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie.

§ 14. W zakresie zasad i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem robót budowlanych, lokalizowanych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja - na czas realizacji inwestycji.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15% dla terenu 1A U; dla pozostałych terenów nie ustala się stawki procentowej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenu 1A U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,85,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,6,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 41 m,
 - f) linie zabudowy - wg rysunku planu,
 - g) nakaz lokalizacji usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków, o zasięgu wyznaczonym na rysunku planu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, obiektów uciążliwych i urządzeń uciążliwych, wolnostojących stacji paliw i dystrybucji gazów oraz wolnostojących myjni,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, śmietników wolnostojących, zadaszonych o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów, niezbędnych do funkcjonowania terenu,
 - c) ustala się 30 000 m² jako maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

- d) ustala się nakaz lokalizacji całej powierzchni sprzedaży, wymienionej w lit. c, na powierzchni terenu nie większej niż 0,5 ha,
 - e) dopuszcza się, w zakresie ograniczonym przez wyznaczone linie zabudowy, lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy terenu 1B KDW, z możliwością sytuowania okien w ścianach do niej przylegających;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od ulicy Łuckiej, od ulicy Prostej 1 KD-Z oraz poprzez drogę wewnętrzną na terenie 1B KDW,
 - b) lokalizacja ciągów pieszych o charakterze ogólnodostępnym – wg rysunku planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację wewnątrz budynku odcinka ciągu pieszego o charakterze ogólnodostępnym prostopadłego do ulicy Łuckiej,
 - d) dopuszcza się czasowe zamykanie ciągów pieszych o charakterze ogólnodostępnym zgodnie z zapisem § 2 pkt 12.

§ 17. Dla terenu 1B KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) liczba jezdni drogi wewnętrznej – 1,
 - b) chodnik po wschodniej stronie jezdni;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń uciążliwych,
 - b) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych,
 - c) dopuszcza się na terenie 1A U, w zakresie ograniczonym przez wyznaczone linie zabudowy, lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy terenu 1B KDW, z możliwością sytuowania okien w ścianach do niej przylegających;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) włączenie drogi wewnętrznej do ulic publicznych Prostej 1KD-Z i Łuckiej,
 - b) lokalizacja ciągu pieszego o charakterze ogólnodostępnym – wg rysunku planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: przez teren biegnie wskazana na rysunku planu granica oznaczona symbolem KZ-RZ zespołu budynków wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych, wymienionego w § 7 pkt 1, podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków.

§ 18. Dla terenu 1KD-Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ulicy publicznej;
- 2) klasa ulicy: zbiorcza;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) liczba jezdni: 1,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) chodnik po południowej stronie jezdni,
 - d) przez teren biegnie wskazana na rysunku planu granica oznaczona symbolem KZ-RZ zespołu budynków wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych, wymienionego w § 7 pkt 1.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

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

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXVIII/972/2016
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 15 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy w sprawie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna C

UWAGA NR 1.

Data wpływu uwagi: 23.10.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: ARTN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Żelazna 51/53 00-841 Warszawa reprezentowana przez: r.pr. dr. Maksymiliana Cherkę, adres do korespondencji: Elżanowski Cherka & Wąsowski Kancelaria Prawna Spółka komandytowa ul. Kruczkowskiego 8 00-380 Warszawa.

Treść uwagi:

1. Wnoszę o wykreślenie § 16 pkt 3 lit. d Projektu Planu.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona ponieważ jest niezgodna ze Studium UiKZP m.st. Warszawy. Projekt planu musi być zgodny ze Studium. Przywołane w uzasadnieniu złożonej uwagi zapisy Rozdziału XXIII Studium nie znoszą ograniczeń zawartych w nagłówku Tabeli Nr 18 umieszczonej w Rozdziale XII. Zapisy Rozdziału XXIII formułują dodatkowe, a nie jedyne, wymagania dla terenów uznanych, z różnych powodów, za obszary problemowe. W konsekwencji takiego stanu rzeczy – na Rysunku nr 14 Studium teren dawnych Zakładów Norblina (działka ew.49 z obrębu 60104) nie jest wydzielony z otoczenia i opisany jako teren C/UH lub teren UH. Tekst i rysunek Studium są spójne.

Treść uwagi:

3. Jeżeli wprowadzenie zmiany o której mowa w pkt. 2 powyżej okazałaby się niemożliwa, wówczas wnoszę o wykreślenie w § 16 pkt. 3 lit. f oraz w § 17 pkt. 3 lit. d Projektu Planu, słowa „tymczasową” oraz „docelowo”, tak, żeby oba identyczne paragrafy otrzymały brzmienie: „Dopuszcza się lokalizację drogi wewnętrznej, przewidzianej na terenie IB KDW, w części na terenie IB KDW, a w części na terenie 1A U.”

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona z powodu pozytywnego rozpatrzenia uwagi z pkt 2.

Na skutek pozytywnego rozpatrzenia uwagi z pkt 2. nastąpi wykreślenie w tekście projektu planu § 16 pkt. 3 lit. f oraz § 17 pkt. 3 lit. d

Treść uwagi:

4. Wnoszę o zmianę załącznika graficznego nr 1, poprzez: a) częściową likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy w zachodnio-południowym narożniku terenu 1A U zgodnie z rysunkiem poniżej, zaznaczone graficznie szarą chmurą.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona z powodu pozytywnego rozpatrzenia uwagi z pkt 6.

Treść uwagi:

5. Jeżeli wprowadzenie zmiany o której mowa w pkt. 4 powyżej okazałaby się niemożliwa, wówczas wnoszę o zmianę załącznika graficznego nr 1, poprzez: a) przesunięcie fragmentu nieprzekraczalnej linii zabudowy w zachodnio-południowym narożniku terenu 1A U zgodnie z rysunkiem poniżej, zaznaczone zieloną linią przerywaną, na granice obszarów:

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona z powodu pozytywnego rozpatrzenia uwagi z pkt 6.

Treść uwagi:

7. Jeżeli wprowadzenie zmiany o której mowa w pkt. 4, 5 i 6 powyżej okazałaby się niemożliwa, wówczas wnoszę o dodanie w § 16 pkt. 3 lit. g Projektu MPZP, zapisu: g) „dopuszcza się zlokalizowanie strefy zjazdu i wyjazdu z garażu podziemnego poza nieprzekraczalną linią zabudowy od zachodniej strony obszaru 1A U”.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona z powodu pozytywnego rozpatrzenia uwagi z pkt 6.

Treść uwagi:

9. Jeżeli wprowadzenie zmiany o której mowa w pkt. 8 powyżej okazałaby się niemożliwa, wówczas wnoszę o dodanie w § 16 pkt. 4 lit. h Projektu MPZP, zapisu: d) „*dopuszcza się zlokalizowanie schodów ewakuacyjnych z kondygnacji podziemnych, poza nieprzekraczalną linią zabudowy od zachodniej strony obszaru 1A U*”.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona z powodu pozytywnego rozpatrzenia uwagi z pkt. 8.

Treść uwagi:

11. Jeżeli wprowadzenie zmiany o której mowa w pkt. 10 powyżej okazałaby się niemożliwa, wówczas wnoszę o dodanie w § 16 pkt. 4 lit. d Projektu MPZP, zapisu: d) „*dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika miejsc postojowych przewidzianych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne do 2%, ze względu na obecność budynków wpisanych do rejestru zabytków, występujących na obszarze 1A U*”.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona z powodu pozytywnego rozpatrzenia uwagi z pkt 10.

Treść uwagi:

13. Jeżeli wprowadzenie zmiany o której mowa w pkt. 12 powyżej okazałoby się niemożliwa, wówczas wnoszę o dodanie w § 16 pkt. 4 lit. e Projektu MPZP, zapisu: *d) „dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika miejsc postojowych przewidzianych dla rowerów do 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów, ze względu na obecność budynków wpisanych do rejestru zabytków, występujących na obszarze 1A U”*

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona z powodu pozytywnego rozpatrzenia uwagi z pkt 12.

Treść uwagi:

14. Wnoszę o wprowadzenie do § 9 punkt 4 Projektu MPZP postanowienia: „dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy wyłącznie w formie wolnostojących słupów ogłoszeniowo-reklamowych, podświetlanych nośników reklamy umieszczonych na dachach, reklam podświetlanych, podświetlanych nośników reklamy wbudowanych w konstrukcję ścian wiat na przystankach komunikacji zbiorowej, reklamy wewnątrz budynków oraz w liniach ogólnodostępnych ciągów pieszych i reklamy remontowo-budowlanej”.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga jest częściowo bezprzedmiotowa:

- 1) na obszarze objętym planem nie ma przystanków komunikacji zbiorowej,
- 2) określanie zasad umieszczania reklamy wewnątrz budynków nie należy do materii planu,
- 3) projekt planu dopuszcza określone formy reklamy remontowo-budowlanej,
- 4) zasady umieszczania reklamy w przestrzeni ogólnodostępnych ciągów pieszych pośrednio zawarte są w projekcie planu - opisano w rozpatrzeniu uwagi z pkt 17.
- 5) projekt planu dopuszcza wolnostojące słupy ogłoszeniowo-reklamowe oraz podświetlane nośniki reklamy umieszczone na dachach - w postaci ażurowych neonów.

Uwaga jest nieuwzględniona w pozostałym zakresie, ponieważ zaproponowany zapis :

- 1) jest katalogiem zamkniętym nie zawierającym, istotnych z punktu widzenia funkcji przyszłej zabudowy, sztyldów,
- 2) zawiera zapisy dotyczące obiektów nie występujących na obszarze planu,
- 3) zawiera zapisy zbieżne z już istniejącymi w projekcie planu (w tym zakresie jest zbędny)
- 4) jest niekompatybilny z definicjami odnoszącymi się do reklamy zawartymi w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) nie precyzuje czym są wymienione „podświetlone nośniki reklamy” i „reklamy podświetlone”.

Treść uwagi:

15. Wnoszę o wprowadzenie do §9 punkt 4 Projektu MPZP postanowienia: „zakazuje się umieszczania nośników reklamy na budynkach o funkcji wyłącznie mieszkaniowej i ogrodzeniach, a także na ogólnodostępnych placach wyznaczonych na rysunku planu - z wyjątkiem wolnostojących słupów ogłoszeniowo-reklamowych. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską w planie - w przypadku uzyskania zgody właściwego konserwatora zabytków, udzielonej w przepisanej prawem formie”.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w części, w której jest bezprzedmiotowa :

- 1) w projekcie planu nie ma budynków o funkcji mieszkaniowej i ogólnodostępnych placów.
- 2) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na ogrodzeniach (z wyjątkiem ogrodzenia placu budowy) sformułowany jest wprost w §9 pkt. 4 lit c tiret trzecie, a także pośrednio wynika z treści pozostałych zapisów § 9 pkt. 4.
- 3) w Projekcie planu nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską w planie – są tylko budynki wpisane do rejestru zabytków.
- 4) Projekt planu dopuszcza umieszczanie szyldów na budynkach wpisanych do rejestru zabytków w § 9 pkt. 4 lit h.

Treść uwagi:

16. Wnoszę o usunięcie z § 9 punkt 4 lit. d tiret 1 Projektu MPZP sformułowania: „(...) z ograniczeniem maksymalnej wysokości neonu do 1/8 wysokości budynku (...)”.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Przyjęta w projekcie planu wielkość mieści się w przedziale wskazanym w Studium (1/6 – 1/10 wysokości budynku).

Treść uwagi:

17. Wnoszę o wyraźne wskazanie w § 9 punkt 4 Projektu MPZP, że dopuszczalna jest lokalizacja nośników reklamy w liniach ogólnodostępnych ciągów pieszych

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

W projekcie planu ogólnodostępne ciągi piesze nie są wyznaczone liniami, tak więc sformułowanie „w liniach” jest nieadekwatne do zapisów planu. Zgodnie z zapisami projektu planu w przestrzeni ogólnodostępnego ciągu pieszego tablice i urządzenia reklamowe mogą wystąpić jedynie w formie szyldów i ażurowych neonów umieszczonych na budynkach wydzielających przestrzeń ciągu pieszego oraz w postaci opisanych w tekście projektu planu określonych form reklamy remontowo-budowlanej.

Zapisy projektu planu, zgodnie z przyjętą ustawą o .zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U.2015 poz.774) mają ograniczyć powszechne obecnie zjawisko „zaśmiecania” przestrzeni miejskiej nadmiarem reklam i przypadkowo zlokalizowanych wolnostojących niewielkich obiektów handlowych. Lokalizacja WOH na obszarze planu nie zmienia tego faktu, w szczególności ze względu na obecność obiektów zabytkowych, które powinny być wyeksponowane ,a nie stanowić tło do reklam . Standardowa dla WOH ilość reklam może być umieszczona wewnątrz obiektów, ponieważ plan tego nie reguluje, ale i tu w przypadku zabytkowych wewnątrz zalecany byłby umiar.

Treść uwagi:

18. Wnoszę o dopuszczenie w § 9 punkt 4 Projektu MPZP umieszczania na lambrekinach markiz napisów lub grafiki o treści reklamowej lub informacyjnej

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga częściowo bezprzedmiotowa. - na lambrekinach markiz można umieszczać grafikę i napisy o treści odnoszącej się do działalności własnej (§ 9 pkt. 4 lit g).

Użycie lambrekinów do reklamy niezwiązanej z działalnością własną prowadzi do zwiększenia chaosu informacyjnego.

UWAGA NR 2.

Data wpływu uwagi: 06.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Towarzystwo Turystów Przyrodników i Krajoznawców ul. F. Pancera 11 lok. 11, 03-187 Warszawa.

Treść uwagi:

1. W tekście projektu planu oraz w załącznikach graficznych nie wykazano istnienia zachowanych elementów architektury podziemnej stanowiącej część linii technologicznych pochodzących z czasów budowy d. zakładu Norblina.

podziemia te ze względu na swoją powierzchnię, rozległość i łatwą dostępność były absolutnie niemożliwe do przeoczenia podczas wizji terenowych autorów wspomnianego opracowania. Również podczas analiz literaturowych z pewnością uwzględniono monografię naukową „Zabytki Architektury Podziemnej i Obronnej w Warszawie – inwentaryzacja krajoznawcza”, która wspomina istnienie oryginalnych, zachowanych podziemi.

Tym bardziej zastanawiający jest fakt planów realizacji na omawianym obszarze garaży podziemnych, których budowa może spowodować utratę materii zabytkowej wspomnianych podziemi.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

W tekście oraz na rysunku Projektu planu wskazano obiekty zabytkowe zgodnie z wpisem do rejestru zabytków nieruchomych.

Treść uwagi:

2. Towarzystwo Turystów Przyrodników i Krajoznawców wnosi o wpisanie do § 7.1 projektu planu ochronę - „zachowanych elementów architektury podziemnej stanowiących część ciągów technologicznych d. fabryki Norblina” - na obszarze objętym niniejszym MPZP.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

W tekście oraz na rysunku Projektu planu wskazano obiekty zabytkowe zgodnie z wpisem do rejestru zabytków nieruchomych. Obiekty te podlegają ochronie nie na podstawie zapisów w planie lecz na podstawie przepisów o ochronie zabytków.

UWAGA NR 3

Data wpływu uwagi: 09.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Wydział Estetyki Przestrzeni Publicznej ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa

Treść uwagi:

1. Odnośnie części słownikowej (§ 2):

W projekcie planu brak jest większości ważnych definicji dot. problematyki reklamowej. Jest to znaczne niedopatrzenie, wprowadzając bowiem pełną dowolność interpretacyjną uniemożliwia się w praktyce korzystanie z ustaleń planu w tym zakresie. Konieczne jest wprowadzenie następujących definicji:

Nośnik reklamy lub szyldu dalej zwany nośnikiem - urządzenie w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06m² - 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.

Nośnik 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.

Nośnik ażurowy - należy przez to rozumieć taki nośnik służący do ekspozycji reklamy lub szyldu, 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 nośnika.

Reklama - przekazywana w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informacja o towarach, usługach i markach, zachęcająca do ich nabycia również poza nieruchomością, na której jest umieszczana.

Reklama remontowo-budowlana - reklama umieszczona na rusztowaniu oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowana 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, na okres nie przekraczający 6 miesięcy i jednokrotnie w ciągu 10 lat. Maksymalna powierzchnia zajmowana przez treści reklamowe nie może być większa niż 30% powierzchni całej siatki ochronnej.

Słup ogłoszeniowo-reklamowy - szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 270 do 360 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 470 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz reklam.

Szyld - przekazywana w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika informacja o podmiocie działającym na nieruchomości na której szyld jest umieszczany, w tym:

Definicja systemu NCS jest pobieżna, prosimy o wprowadzenie następującego zapisu:

NCS (Natural Colour System) - system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci - Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni -G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych.

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KD-W, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia do projektu planu zaproponowanych definicji nośników, reklamy, reklamy remontowo-budowlanej i szyldu. Projekt planu musi być zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Studium UiKZP m.st. Warszawy. Zapisy dotyczące umieszczania reklam zapisano w projekcie planu w oparciu o definicje ustawowe.

Ze względu na porządek prawny nie jest możliwe wprowadzenie do projektu planu zaproponowanych definicji nośników, reklamy, reklamy remontowo-budowlanej i szyldu.

Zaproponowana w uwadze definicja słupa ogłoszeniowo-reklamowego jest rozbieżna ze Studium w zakresie minimalnej wysokości i formy.

Treść uwagi:

2. W zapisach dot. kolorystyki elewacji (§ 9, pkt 2) prosimy ograniczyć ustalenia lit. a tiret 1 do powierzchni tynkowanych.

W miejsce ustaleń lit. b prosimy wprowadzić następującą regulację dot. sposobu kształtowania dachów spadzistych:

„Dopuszcza się następujące materiały pokrycia dachowego:

kamień, drewno, trawa i inna roślinność, strzecha w kolorach dla nich naturalnych, dachówka ceramiczna w odcieniach z węższego zakresu Y40R - Y80R, przy stopniu szernienia nie większym niż 30% wg systemu NCS (naturalny kolor dachówki), blacha płaska w naturalnym kolorze zastosowanego materiału lub w kolorach achromatycznych.”

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia strzechy i drewna jako pokrycia dachowego ze względu na położenie obszaru objętego planem w centrum Miasta.

Treść uwagi:

3. W odniesieniu do zasad rozmieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych (§ 9, pkt 4):

Pojęcia „tablicy reklamowej” i „urządzenia reklamowego” są zdefiniowane ustawowo, jednak ich rozróżnienie znaczeniowe nastręcza trudności. W związku z tym prosimy o sformułowanie zapisów lit. a, tiret 2 w oparciu o pojęcie „nośnika reklamy lub szyldu”, zaś w miejsce opisowej formy lit. a, tiret 1 wprowadzić pojęcie reklamy remontowo-budowlanej, rozumianej zgodnie z podaną powyżej definicją.

Wprowadzone w lit. b, tiret 1 pojęcie „neonu” nie jest zdefiniowane w części słownikowej, przez co tworzy się sugestię, że dopuszczone są jedynie nośniki wykonane w technologii lamp wyładowczych. Za właściwsze uznajemy stosowanie w tym kontekście pojęcia „ażurowego nośnika (reklamy lub szyldu)”. Zakaz wprowadzony w lit. c nie powinien odnosić się do ażurowych nośników szyldu zlokalizowanych w strefie parteru budynków.

W lit. d, tiret 1 prosimy o usunięcie możliwości lokalizowania nośników na elewacjach budynków poza strefą parteru (nie dotyczy nośników dachowych).

W zasadach dot. rozmieszczania szyldów (lit. f) należy wprowadzić zastrzeżenie wobec ustaleń lit. d, zezwalających na lokalizację ażurowych nośników powyżej ścian budynków.

Prosimy ponadto, by idąc za ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, wprowadzić następujący zapis:

„Dopuszcza się przesłanianie okien jedynie w strefie parteru, maksymalnie do 30% powierzchni otworu okiennego - ustalenie nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych”

Należy również wprowadzić całkowity zakaz umieszczania nośników o ekspozycji elektronicznej.

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie:

1) sformułowania zapisów lit. a, tiret 2 w oparciu o pojęcie „nośnika reklamy lub szyldu”, zaś w miejsce opisowej formy lit. a, tiret 1 wprowadzenia pojęcia reklamy remontowo-budowlanej, rozumianej zgodnie z podaną definicją.

Zapisy Projektu planu, restrykcyjne w stosunku do reklam, są sformułowane w oparciu o definicje ustawowe. Ze względu na porządek prawny nie jest możliwe wprowadzenie do Projektu planu zaproponowanych definicji nośników, reklamy, reklamy remontowo-budowlanej i szyldu, a w konsekwencji sformułowanie w oparciu o nie zapisów planu.

W Uzpi pp dokonano prostego podziału „nośników” reklamy pozwalającego na ujęcie wszystkich możliwych przypadków. Podstawową różnicą między zdefiniowanymi ustawowo „tablicą reklamową” i „urządzeniem reklamowym” jest to, że „tablica” jest płaska, a „urządzenie” nie jest płaskie, ma dowolną formę. W konsekwencji zdefiniowany ustawowo szyld może być zarówno tablicą jak i urządzeniem – zależnie od jego formy.

2) zniesienia zakazu sformułowanego w lit. c, ponieważ nie ma żadnej potrzeby lokalizowania ażurowych neonów na wymienionych obiektach i terenach.

3) wprowadzenia w lit. d postulowanego zakazu, ponieważ uniemożliwiłby on realizację urządzeń reklamowych w układzie pionowym np. na narożniku budynku.

Treść uwagi:

4. Niewłaściwy jest w opinii tut. Wydziału brak choćby częściowego rozstrzygnięcia kwestii linii zabudowy oraz ograniczenia wysokości zabudowy od ulic Żelaznej i Łuckiej. Obecne ustalenia umożliwiają inwestorowi z jednej strony całkowitą rezygnację z wyznaczania linii zabudowy mimo historycznego i centralnego charakteru omawianego obszaru, z drugiej zaś jej ewentualne przeskalowanie, które negatywnie wpłynęło by na jakość przestrzeni publicznej ulic o ograniczonym przekroju, tj. Żelaznej i Łuckiej.

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Zapisy projektu planu odnośnie wysokości zabudowy i linii zabudowy od ulic Żelaznej i Łuckiej są zgodne z wydaną decyzją o warunkach zabudowy i pozwoleniem na budowę. Dodatkowo były uzgodnione z WKZ.

UWAGA NR 4

Data wpływu uwagi: 10.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa "Klub Dwustu" 02-798 Warszawa, ul. Ekologiczna 22

Treść uwagi:

1. należy wykreślić pkt 7 w par. 5 - dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw jest niezgodne z pkt 7 rozdziału XXIII Studium Uwarunkowania i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy (zwane dalej Studium).

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49/1, obręb 60104 (w treści uwagi podano dz.ew.nr 38/3,50/2, 1/4 z obrębów 6-01-04 i, błędnie, 6-01-06 położone poza obszarem planu; z treści uwagi wynika jednak, że odnosi się ona do dz. ew. nr 49/1 z obrębu 60104).

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw na terenie d. zakładów Norblina jest dopuszczona w Studium w Rozdziale XII (Tabela Nr 18). Zapisy Rozdziału XXIII formułują dodatkowe wymaganie określenia w mpzp dopuszczalnej (ale większej niż 2000 m.kw.) powierzchni sprzedaży.

Treść uwagi:

2. w punkcie 7 par. 12 należy zwiększyć ilość miejsc parkingowych dla biur do 18, dla usług handlu do 25 co jak dla strefy Ic zgodnie z tabelą 24 wskaźniki parkingowe Studium.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49/1, obręb 60104 (w treści uwagi podano dz.ew.nr 38/3,50/2, 1/4 z obrębów 6-01-04 i, błędnie, 6-01-06 położone poza obszarem planu; z treści uwagi wynika jednak, że odnosi się ona do dz. ew. nr 49/1 z obrębu 60104).

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Obszar objęty projektem planu jest położony w strefie Ib, a nie Ic.

Treść uwagi:

3. w punkcie 2a par. 16 należy ustalić wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25 % zgodnie z Rozdziałem XIII A .1. Stadium jako dla terenu zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49/1, obręb 60104 (w treści uwagi podano dz.ew.nr 38/3,50/2, 1/4 z obrębów 6-01-04 i, błędnie, 6-01-06 położone poza obszarem planu; z treści uwagi wynika jednak, że odnosi się ona do dz. ew. nr 49/1 z obrębu 60104).

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Teren ma funkcję usługową, a nie mieszkaniową.

Treść uwagi:

4. w punkcie 2c par. 16 należy zmienić maksymalny wskaźnik intensywnej zabudowy na 2,0 zgodnie z przyjętymi wskaźnikami dla strefy śródmieścia funkcjonalnego w Rozdziale XIII A.2. Stadium.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49/1, obręb 60104 (w treści uwagi podano dz.ew.nr 38/3,50/2, 1/4 z obrębów 6-01-04 i, błędnie, 6-01-06 położone poza obszarem planu; z treści uwagi wynika jednak, że odnosi się ona do dz. ew. nr 49/1 z obrębu 60104).

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Obszar objęty planem jest położony na terenach oznaczonych w Studium symbolem C (tereny wielofunkcyjne) w strefie śródmieścia funkcjonalnego. Uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy brutto (do uszczegółowienia w mpzp) na tych terenach wynosi 3,5. Studium dopuszcza zwiększenie wskaźnika dla terenów o wysokości zabudowy powyżej 30m.

Treść uwagi:

5. w punkcie 2 e par. 16 - należy ustalić maksymalną wysokość zabudowy do 30 m ze względu na planowaną zabudowę ul. Prostej o wysokości 30 m oraz istniejącą zabudowę ul. Łuckiej o wysokości 25 m.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49/1, obręb 60104 (w treści uwagi podano dz.ew.nr 38/3,50/2, 1/4 z obrębów 6-01-04 i, błędnie, 6-01-06 położone poza obszarem planu; z treści uwagi wynika jednak, że odnosi się ona do dz. ew. nr 49/1 z obrębu 60104).

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Przyjęta w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy jest zgodna z zapisami Studium oraz wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

Treść uwagi:

6. w punkcie 2 f par. 16 cofnąć linię zabudowy w odległości 10 m od krawędzi jezdni ul. Żelaznej ze względu na bezpieczeństwo pieszych i planowaną ścieżkę rowerową.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49/1, obręb 60104 (w treści uwagi podano dz.ew.nr 38/3,50/2, 1/4 z obrębów 6-01-04 i, błędnie, 6-01-06 położone poza obszarem planu; z treści uwagi wynika jednak, że odnosi się ona do dz. ew. nr 49/1 z obrębu 60104).

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Linia zabudowy wzdłuż ulicy Żelaznej, wyznaczona przez budynki zabytkowe, utrzymuje pierzeję ulicy.

Treść uwagi:

7. punkt 3 c par. 16 wykreślić.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49/1, obręb 60104 (w treści uwagi podano dz.ew.nr 38/3,50/2, 1/4 z obrębów 6-01-04 i, błędnie, 6-01-06 położone poza obszarem planu; z treści uwagi wynika jednak, że odnosi się ona do dz. ew. nr 49/1 z obrębu 60104).

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona. Studium w Rozdziale XXIII wymaga określenia dopuszczonej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. w przypadku m.in. terenu d. zakładów Norblina.

UWAGA NR 5.

Data wpływu uwagi: 10.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami pl. S. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa.

Treść uwagi:

BGN wnosi o zmianę paragrafu 8 oraz zamieszczenie w tekście projektu planu informacji, że ciąg pieszy zaprojektowany na działce 49/1 z obrębu 6-01-04, nie stanowi przestrzeni publicznej.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 49/1, obręb 60104.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1A U, 1B KDW, 1 KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany paragrafu 8. Usunięcie ciągu z listy przestrzeni publicznych miałoby negatywny wpływ na sposób jego zagospodarowania.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXVIII/972/2016
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 15 grudnia 2016 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna C inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

I. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna C inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy.

Podstawą prawną realizacji zadań własnych m.st. Warszawy zapisanych w planie miejscowym są zapisy:

1. Strategii Rozwoju m.st. Warszawy do 2020 r. (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 listopada 2005 r.):

1) Program 1.5.1. Usprawnienie systemu wodno-kanalizacyjnego.

Zadanie 1.5.1.2. Budowa nowych magistrali wodociągowych oraz sieci dystrybucji.

Zadanie 1.5.1.6. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej w systemie ogólnospławnym i sanitarnym.

2) Program 1.6.1. Rozwój systemu drogowego m.st. Warszawy.

Zadanie 1.6.1.4. Budowy i modernizacje pozostałych dróg.

2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z 10 października 2006 r. z późn. zm.), w którym na obszarze objętym planem przewidziano tereny wielofunkcyjne C.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą przez miejskie jednostki organizacyjne właściwe w sprawach przygotowania i realizacji tych inwestycji, takie jak Zarząd Dróg Miejskich, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania w oparciu o prawo zamówień publicznych.

II. Zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna C inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy.

Ustala się następujące źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy, zapisanych w planie miejscowym, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) dochody własne miasta,

2) dotacje,

3) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne,

4) kredyty, pożyczki preferencyjne,

5) środki prywatne (porozumienia publiczno - prywatne).

Koszt realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oszacowano na poziomie:

- wykup gruntów pod ulice publiczne 344 500 zł
- budowa sieci wodociągowej 0 zł
- budowa sieci kanalizacji ogólnospławnej 0 zł
- budowa jezdni i chodników 25 100 zł

Razem: 369 600 zł

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy finansowej skutków uchwalenia przedmiotowego planu. Podane koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów budowlanych.

Omawiane nakłady inwestycyjne równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu miasta w wyniku realizacji planu.

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna C spowoduje wpływy do budżetu miasta przede wszystkim z dwóch źródeł:

- 1) z tytułu opłaty planistycznej (pobieranej w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu),
- 2) z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości (w związku ze zmianą sposobu zagospodarowania i przeznaczenia terenów).

Szacowany na podstawie prognozy finansowej skutków uchwalenia przedmiotowego planu dochód miasta z tytułu opłaty planistycznej wynosi ok. 12 700 800 zł w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu.

Szacowany na podstawie w/w prognozy przyrost dochodu miasta (w stosunku do poziomu obecnego) z tytułu podatku od nieruchomości w 10-tym roku od daty uchwalenia planu wyniesie 10 098 900 zł, a w 20-tym roku 24 852 900 zł (przy założeniu, że w ciągu 3 lat od daty uchwalenia planu obszar objęty planem zostanie zabudowany w sposób wykorzystujący do maksimum dopuszczone planem wskaźniki).

Inwestycje miejskie wynikające z planu miejscowego powinny być wprowadzone do Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska