

02.292.7681

**UCHWAŁA Nr 900
RADY GMINY WARSZAWA-WILANÓW**

z dnia 8 października 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego uchwalonego uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 52, poz. 496), w części dotyczącej działek nr ew. 2/11 z obrębem 1-10-37 i nr ew. 7/2 z obrębem 1-10-26.

(Warszawa, dnia 12 listopada 2002 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz uchwały nr 707 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 20 marca 2002r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego w części dotyczącej działek nr ew. 2/11 z obrębem 1-10-37 i nr ew. 7/2 z obrębem 1-10-26, na wniosek Zarządu - Rada Gminy Warszawa-Wilanów uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego w części dotyczącej działek nr ew. 2/11 z obrębem 1-10-37 i nr ew. 7/2 z obrębem 1-10-26 zwaną dalej planem, ustalając w dalszych przepisach niniejszej uchwały przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów określonych w § 2 ust. 2 oraz oznaczonych na rysunku planu, o którym mowa w § 4 ust. 1.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- od północy południowa linia rozgraniczająca ulicy Klimczaka określona na mapie zasadniczej miasta jako BPRW 4890/dt/M/99 z dnia 13 października 1999r.,
- od wschodu zachodnia linia rozgraniczająca projektowanej ulicy Sobieskiego-Bis wyznaczona na mapie zasadniczej miasta jako BPRW 4890/dt/M/99 z dn. 19 października 1999r.,
- od południa północna linia rozgraniczająca ulicy oznaczonej symbolem 18 KD₀ wyznaczona na mapie zasadniczej miasta jako BPRW 4890/dt/M/99 z dn. 13 października 1999r.,
- od zachodu zachodnia granica działki nr ew. 2/11 w obrębie 1-10-37.

2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, o którym mowa w § 4 ust. 1 uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone pod realizację obiektów kultu religijnego, nauki i kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem UK.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, funkcje uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego oraz funkcji uzupełniających i funkcji dopuszczalnych, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1.000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu określa ustalenia zawarte w niniejszej uchwale dla terenu objętego granicami planu.

3. Na rysunku planu określa się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o odmiennym sposobie użytkowania,
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających,
- 4) obowiązujące otwarcia i powiązania widokowe,
- 5) strefa uciążliwości układu drogowego 60dB.

4. Na rysunku planu określa się jako elementy o charakterze informacyjnym geometryczny układ jezdni i klasyfikację funkcjonalną ulic przyległych do terenu objętego planem.

§ 5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 8 niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, układu drogowo-ulicznego, zasad

obsługi inżynierskiej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7 niniejszej uchwały.

§ 6. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o którym mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Warszawa-Wilanów w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego w części dotyczącej działek nr ew. 2/11 z obrębem 1-10-37 i nr ew. 7/2 z obrębem 1-10-26, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz Normy Polskie,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
- 8) obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) powierzchni aktywnej biologicznie - należy przez to rozumieć powierzchnie niezabudowane powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiące nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, z gruntem rodzimym pokrytym trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Powierzchnię aktywną biologicznie stanowią w szczególności tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Za powierzchnię aktywną biologicznie nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych,
- 10) powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zgodnie z definicją określoną w Normach Polskich,
- 11) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 12) liniach zabudowy tworzących zamknięcia uliczne - należy przez to rozumieć architektoniczne zamknięcia widokowe tworzone przez pierzeje budynków, trwałe ogrodzenia o wypracowanych formach lub inne bariery przestrzenne nadające charakter uliczny ciągom komunikacyjnym,
- 13) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej netto budynków do powierzchni terenu, przy czym do powierzchni tej nie wlicza się wielopoziomowych garaży podziemnych,
- 14) nieprzekraczalnej wysokości budynków określonej w uchwale - należy rozumieć jako odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego, a kalenicą - najwyższym punktem dachu budynku,
- 15) utrzymaniu i ochronie istniejących terenów aktywnych biologicznie - należy przez to rozumieć zakaz uszczuplania powierzchni oraz utrzymanie ich charakteru biologicznego i krajobrazowego. W szczególności zakazuje się działań prowadzących do niekorzystnego obniżania zwierciadła wód gruntowych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni

§ 7. Ustala się:

- 1) rejon lokalizacji Świątyni Opatrzności Bożej i towarzyszącej jej strefy usługowej w rejonie skrzyżowania ul. Klimczaka i ul. Sobieskiego-Bis,
- 2) wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych, chyba że przepis uchwały mówi inaczej,
- 3) wykluczenie obiektów usług handlu i sportu.

§ 8. W zakresie struktury przestrzennej ustala się:

- 1) realizacja zabudowy na działce może nastąpić po uzbrojeniu terenu, co najmniej w sieć kanalizacyjną i po podłączeniu jej do czynnej sieci miejskiej,
- 2) dla poszczególnych terenów nieprzekraczalną wysokość zabudowy mierzy się w poziomie kalenicy - najwyższym punkcie dachu budynku. Przekroczenie tej wysokości dopuszczalne jest jedynie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych uchwały,
- 3) maksymalną intensywność zabudowy oraz wymagany procent powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
- 4) obowiązek ujednolicenia form architektonicznych budynków, to jest dostosowania form powstającej zabudowy do budynków powstałych wcześniej.

§ 9. 1. Nie dopuszcza się lokalizowania na terenie reklam wolno stojących.

2. Dopuszcza się instalowanie reklam wyłącznie na budynkach o charakterze usługowym pod warunkiem wkomponowania projektu reklamy w elewację budynku.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie układu drogowo-ulicznego

§ 10. Ustala się, że obsługa terenu objętego planem odbywać się będzie od ulic przyległych, to jest:

- 6KD_L (ul. Klimczaka) - lokalna,
- 3KD_L (ul. Sobieskiego-Bis) - lokalna,
- 18KD_D- dojazdowa.

Dopuszcza się realizację drugorzędnego układu drogowego obsługującego poszczególne inwestycje w klasie ulic dojazdowych.

§ 11. 1. Ustala się minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych: dla biur i usług - 35 stanowisk/1.000m² powierzchni użytkowej;

2. Dopuszcza się w ulicach lokalnych i dojazdowych, jeśli ich szerokość wynosi co najmniej 15,0m, realizację zatok parkingowych.

§ 12. Ustala się, że prowadzenie ruchu rowerowego na ulicach lokalnych i dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 15,0m odbywać się będzie na wydzielonych w przekroju ulicy ścieżkach rowerowych.

Rozdział 4

Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 13. Zaopatrzenie w wodę.

Ustala się, że obszar objęty planem będzie zasilany w wodę z miejskiego systemu Wodociągów Układu Centralnego (WUC) i obsługiwany poprzez układ sieci wodociągowej Wilanowa Zachodniego.

§ 14. Kanalizacja sanitarna i deszczowa.

1. Ustala się, że obszar będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego.

2. Ustala się, że:

- 1) ścieki komunalne z zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów usługowych odprowadzane będą w 100% do kanalizacji sanitarnej,
- 2) ścieki deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej jedynie z:
 - głównych tras komunikacyjnych i parkingów,
 - obiektów usługowych o wydzielonych lokalizacjach, na warunkach określonych przez Zarządzającego odbiornikiem,
- 3) wody opadowe z dachów budynków i drugorzędnych ciągów pieszojezdnych i pieszych powinny być odprowadzone do gruntu (z wyłączeniem pkt 2).

3. Ustala się, że:

- 1) odbiornikiem ścieków komunalnych będzie oczyszczalnia "Południe", skąd po oczyszczeniu odpłyną do rzeki Wisły,
- 2) odbiornikiem ścieków deszczowych dla terenów położonych na południe od ulicy Klimczaka będzie Jezioro Powsinkowskie, za pośrednictwem Rowu Natolińskiego,
- 3) jakość oczyszczonych ścieków odprowadzanych do odbiorników musi odpowiadać wymogom Rozporządzenia MOŚZN i L z 5 listopada 1995r. w/s klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub ziemi (Dz.U. Nr 116 z 16 grudnia 1991r.) lub innym przedmiotowym regulacjom prawnym.

4. Ustala się zasady wprowadzenia na terenie objętym planem tymczasowych rozwiązań kanalizacyjnych:

- 1) po rozpoczęciu budowy układu docelowego dopuszcza się podłączenie projektowanych obiektów do istniejącej w dniu uchwalenia planu sieci kanalizacji (na okres przejściowy),
- 2) ilość ścieków odprowadzanych w okresie przejściowym nie może powodować przeciążenia tej sieci i będzie ustalona każdorazowo na podstawie odrębnych porozumień z eksploatatorem sieci.

§ 15. Elektroenergetyka.

Ustala się, że obszar obsługiwany będzie z miejskiej kablowej sieci elektroenergetycznej 15kV z wewnętrznymi stacjami transformatorowymi 15/0,4kV.

§ 16. Ciepłownictwo.

Ustala się, że obszar będzie obsługiwany z miejskiego systemu ciepłowniczego lub źródeł lokalnych.

§ 17. Gazownictwo.

Ustala się, że obszar może być obsługiwany z miejskiego systemu gazowniczego.

Rozdział 5

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 18. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie na środowisko wykluczałoby poza teren lokalizacji,
2. zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczenia powietrza, z wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczonych na obszarze planu; lokalizacja takich obiektów musi być zgodna z właściwymi przepisami prawa w dziedzinie zakresu emisji zanieczyszczeń i ich monitoringu,
3. nakaz podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskich sieci uzbrojenia,

4. wymóg wprowadzenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu warunków dotyczących zabezpieczania na terenach budowlanych miejsc selektywnej zbiórki odpadów.

§ 19. W zakresie kształtowania środowiska ustala się minimalny procent powierzchni aktywnej biologicznie na terenach działek inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 6

Zasady ochrony środowiska kulturowego

§ 20. Ustala się obowiązek uzgadniania z Konserwatorem Zabytków decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz koncepcji budynków i obiektów przylegających lub eksponowanych od strony ulicy Klimczaka.

Rozdział 7

Ustalenia przejściowe

§ 21. Realizacja zabudowy musi być poprzedzona szczegółowymi badaniami geotechnicznymi.

§ 22. Nie dopuszcza się realizacji obiektów tymczasowych o charakterze trwałych obiektów budowlanych.

DZIAŁ II

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 23. Ustala się szczegółowe przeznaczenie oraz warunki zabudowy, zagospodarowania, zasady kształtowania przestrzeni oraz warunki ochrony przyrodniczej dla terenu oznaczonego symbolem UK.

1.	Przeznaczenie terenu: teren przeznaczony na obiekty kultu religijnego, nauki i kultury
1.1.	Przeznaczenie podstawowe zespół zabudowy Świątyni Opatrzności Bożej; zabudowa o funkcji nauki i kultury;
1.2.	Przeznaczenie uzupełniające obiekty towarzyszące Zespołowi Świątynnemu;
1.3.	Przeznaczenie dopuszczalne drugorzędny układ komunikacyjny;
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
2.1.	Strefy uciążliwości hałasowej w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
2.2.	Powierzchnia aktywna biologicznie minimalnie 35% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.3.	Powierzchnia zabudowana maksymalnie 65% dla każdej działki inwestycyjnej;
2.4.	Wysokość zabudowy a) dla obiektu Świątyni Opatrzności Bożej 75,0m przy czym wysokość tę należy mierzyć od poziomu zera wejścia do nawy głównej obiektu; najwyższego punktu obiektu; b) dla pozostałych obiektów 14,5m i IV kondygnacje naziemne;
2.5.	Intensywność zabudowy do 3,0;
2.6.	Minimalna wielkość działki budowlanej nie określa się;
2.7.	Przykrycie budynków z wyjątkiem Świątyni Opatrzności Bożej - dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się przykrycie płaskie lub tarasy dachowe pod warunkiem wkomponowania budynku w rytm elewacji obiektów sąsiadujących;
2.8.	Dostępność komunikacyjna od strony ulicy Sobieskiego-Bis, Klimczaka, Zdrowej;
2.9.	Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie podziemne w jednym poziomie oraz naziemne wielopoziomowe do 3 kondygnacji;
3.	Zasady kształtowania przestrzeni
3.1.	Dominanty wysokościowe ustala się lokalizację dominanty wysokościowo-przestrzennej na terenie obiektu Świątyni Opatrzności Bożej;
3.2.	Otwarcia widokowe ustala się obowiązujące otwarcia widokowe (w postaci ulic wewnętrznych, ciągów pieszych lub terenów zieleni otwartej) na obiekt Świątyni Opatrzności Bożej z kierunku południowego i północnego ulicy Sobieskiego-Bis (wg rysunku planu);
3.3.	Linie zabudowy od strony drugorzędного układu drogowego ustala się linię zabudowy w odległości co najmniej 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy;
3.4.	Ogrodzenia ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu
	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych;
5.	Infrastruktura techniczna
	dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni ścieków deszczowych; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4kV;
6.	Warunki ochrony przeciwpowodziowej ustala się nakaz wprowadzania rozwiązań technicznych i przestrzennych minimalizujących skutki zalewu lub podtopienia przy realizacji inwestycji o szczególnym znaczeniu dla kultury narodowej.

DZIAŁ III

Rozdział 9

Skutki prawne uchwalenia planu

§ 24. 1. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na 25%.

2. Powyższa opłata będzie ulegała zmniejszeniu proporcjonalnie do wielkości terenu przekazanego nieodpłatnie Gminie na cele publiczne określone tekstem planu na obszarze objętym planem.

Rozdział 10

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 25. W odniesieniu do obszarów objętych granicami niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego uchwalonego uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 18 stycznia 2001r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 52, poz. 496).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Wilanów.

§ 27. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU WILANOWA ZACHODNIEGO UCHWAŁĄ NR 405 RADY GMINY WARSZAWA WILANÓW Z DNIA 18 STYCZNIA 2001R.
SKALA 1 : 2.000**

(grafikę pominięto)