

Tekst ujednolicony

Uchwały Nr LXXVII/2419/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc, uwzględniający zmiany wynikające z Uchwały Nr LXXVI/1962/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 13 lutego 2014 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc

UCHWAŁA LXXVII/2419/2006 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 22 czerwca 2006 roku

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami²) na wniosek Prezydenta m.st. Warszawy, po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały określonych w art. 14 ust. 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z uchwałą Nr LXXVII/2419/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc, Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

§1.1 Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc w dwóch częściach: pierwszej i drugiej, w celu uchwalenia w pierwszej kolejności planu miejscowego na części pierwszej, w dalszej kolejności na części drugiej i wyznacza się ich następujące granice:

1) Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc -część I:

- **od północy:** południowa pierzeja ul. Gagarina na odcinku od ul. Belwederskiej do linii przedłużającej w kierunku południowym wschodnią granicę Zespołu Pałacowo-Ogrodowego Łazienki Królewskie, wschodnia i południowa granica Zespołu Pałacowo-Ogrodowego Łazienki Królewskie, południowa i wschodnia granica terenu jednostki wojskowej do stacji benzynowej przy ul. Suligowskiego, północna linia rozgraniczająca ul. Suligowskiego;
- **od wschodu:** zachodnia linia rozgraniczająca ul. Czerniakowskiej na odcinku od ul. Nowosieleckiej do Al. Witosa, północno-zachodnia linia rozgraniczająca Al. Witosa na odcinku od ul. Czerniakowskiej do projektowanej ul. Beethovena;
- **od południa:** północna i północno-wschodnia linia rozgraniczająca projektowanej ul. Beethovena na odcinku od Al. Witosa do ul. Piaseczyńskiej, ciąg pieszy znajdujący się przy południowej granicy terenu zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ulicą Konduktorską a projektowaną ul. Beethovena, na odcinku od ul. Piaseczyńskiej do ul. Dolnej,
- **od zachodu:** wschodnia pierzeja ul. Ludowej i linia ją przedłużająca w kierunku południowym - od ul. Dolnej do ul. Huculskiej, oś ul. Huculskiej, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Konduktorskiej do ul. Promenada, północna linia rozgraniczająca ul. Promenada do ul. Belwederskiej, oś ul. Belwederskiej do ul. Gagarina,

¹ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 poz. 951, poz. 1145, z 2013 r. poz. 21, poz. 405.

² Zmiany 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, z 2012 poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21 i poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446.

z wyłączeniem obszaru obejmującego działki ewidencyjne o numerach 17/1, 17/3, 17/4, 12/13 z obrębu 1-03-02 oraz obszaru o następujących granicach:

- **od północy:** południowa pierzeja ul. Gagarina na odcinku od osi ul. Belwederskiej wzdłuż północnej granicy dz. ew. 124 z obrębu 1-03-04 i jej przedłużenia;
- **od wschodu:** wschodnia granica dz. ew. 124 z obrębu 1-03-04 ;
- **od południa:** północna granica dz. ew. 22/3, 22/2, 22/1 z obrębu 1-03-04 i jej przedłużenie do osi ul. Belwederskiej;
- **od zachodu:** oś ul. Belwederskiej na odcinku od przedłużenia północnej granicy dz. ew. 22/1 z obrębu 1-03-04 do południowej pierzei ul. Gagarina.

2) **Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc -część IIa:** obszar obejmuje działki ewidencyjne o numerach 17/1, 17/3, 17/4, 12/13 z obrębu 1-03-02;

3) **Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc -część IIb** obszar o następujących granicach:

- **od północy:** południowa pierzeja ul. Gagarina na odcinku od osi ul. Belwederskiej wzdłuż północnej granicy dz. ew. 124 z obrębu 1-03-04 i jej przedłużenia;
- **od wschodu:** wschodnia granica dz. ew. 124 z obrębu 1-03-04 ;
- **od południa:** północna granica dz. ew. 22/3, 22/2, 22/1 z obrębu 1-03-04 i jej przedłużenie do osi ul. Belwederskiej;
- **od zachodu:** oś ul. Belwederskiej na odcinku od przedłużenia północnej granicy dz. ew. 22/1 z obrębu 1-03-04 do południowej pierzei ul. Gagarina.

2. Granice obszarów, o których mowa w ust. 1 określa się w załączniku graficznym nr 1, stanowiącym integralną część uchwały.

3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2

Plan zostanie sporządzony w skali 1:1000.

§ 3

Traci moc:

- 1) uchwała Nr 275/XVIII/99 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 16 grudnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc;
- 2) uchwała 2091/LXXXIII/2002 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 10 października 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr 275/XVIII/99 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 16 grudnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielc.

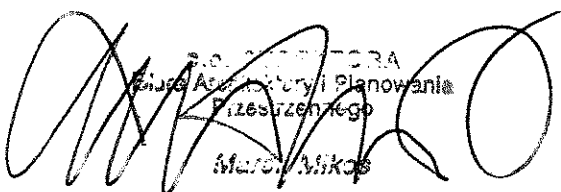
§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

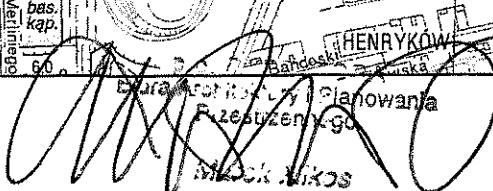
§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**


M. Mikos
Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy

skala 1:10000



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
LXXVII/2419/2006
Rady m.st. Warszawy
z dnia 22 czerwca 2006 r.

ANALIZA
dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru Sielce i stopnia zgodności przewidywanych
rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego m.st. Warszawy

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Teren objęty analizą to obszar o powierzchni ok. 184,5 ha, którego granice zostały określone w § 1 ust. 1 uchwały.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Sielce do początku XX w. były wsią leżącą w sąsiedztwie Warszawy. W 1916 r. zostały włączone w granice administracyjne miasta - wykształcony wtedy czytelny układ ulic prawie w całości przetrwał do dzisiaj.

Analizowany obszar charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą zagospodarowania: 20% obszaru zajmuje zabudowa, 30% powierzchnie biologicznie czynne, 11% drogi i parkingi, 39% - chodniki, place asfaltowe, tereny zajezdni autobusowej oraz powierzchnie utwardzone znajdujące się pomiędzy zabudowaniami na terenach produkcji, składów i magazynów. W funkcji zabudowy dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa z przewagą budynków biurowych. Zabudowa jednorodzinna stanowi około 5% ogółu zabudowy i jest zlokalizowana w okolicach Parku Sieleckiego.

Łączna powierzchnia terenów zieleni w granicach opracowania wynosi ok. 30%. Wszystkie występujące tu formy zieleni urządzonej są użytkowane lokalnie i w większości pełnią rolę przestrzeni publicznych, podstawę kompozycji w systemie terenów otwartych stanowi Park Sielecki.

Powiązania komunikacyjne analizowanego obszaru z układem miasta odbywają się za pośrednictwem ulic ponadlokalnych: Czerniakowskiej, Trasy Siekierskiej, J. Sobieskiego, Gagarina.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Do dnia 31 grudnia 2003 r. na analizowanym terenie obowiązywały ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała Nr XXXV/199/92 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 września 1992 r., Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15 z dnia 15.10.1992 r. poz. 184).

Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy

W ww. planie Sielce znajdowały się w obszarze funkcjonalnym MU-23 tj. mieszkaniowo-usługowym.

W obszarze plan preferował utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych wraz z urządzeniami I stopnia obsługi oraz funkcji usługowych II i III stopnia.

Plan dopuszczał utrzymanie i lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi.

W obszarze plan wykluczał lokalizowanie obiektów, których uciążliwości i szkodliwości dla środowiska wykraczałyby poza granice terenu inwestycji.

Dla terenów położonych wzdłuż tzw. Traktu Królewskiego (Sobieskiego-Belwederska) zalecany był szczególnie dobór programu uwzględniający reprezentacyjny charakter ciągu, z wykluczeniem prowizorycznych form zagospodarowania i użytkowania terenu.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Działania planistyczne powinny zmierzać do uporządkowania przestrzeni publicznych terenów otwartych zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, zachowania i kształtowania czytelnych pierzei ulic - szczególnie o znaczeniu ponadlokalnym (ul. Sobieskiego), prowadzenia działań porządkujących istniejący czytelny układ urbanistyczny zabudowy mieszkaniowej, prowadzenia działań porządkujących i kształtujących przestrzeń terenów przemysłowych poprzez nadanie im tożsamości i nowej jakości funkcjonalnej. Ze względu na wysokie walory krajobrazowe, zabytkowe i przyrodnicze Parku Sieleckiego należy dążyć do ochrony tych wartości, ale także zmierzać do większego udostępnienia tej przestrzeni z uwzględnieniem istniejących obiektów objętych prawną ochroną konserwatorską.

Ponieważ prace nad planem nie zostały zaawansowane do etapu umożliwiającego ich kontynuację zgodnie z w/w ustawą, niezbędne jest podjęcie nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717).

Materiały sporządzone w trakcie prac nad planem należy uznać za podstawowe materiały wejściowe do projektu planu.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM m. st. WARSZAWY

W 2001 roku opracowany został Plan zagospodarowania m.st. Warszawy z określeniem ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXVIII/492/2001 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2001 r., Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 165, poz. 2515), który zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy z dnia 15 marca 2002 r. (Dz. U. Nr 41, poz. 361) pełni funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizowany teren położony jest w strefie MU – mieszkaniowo-usługowej oraz częściowo w strefie UM (południowy kraniec obszaru). Zachodnia część obszaru leży w strefie ochrony Skarpy Warszawskiej.

Teren po stronie wschodniej ul. Iwickiej i ul. Stępińskiej położony jest w zasięgu obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego, spowodowanego zalewem tzw. wodą stuletnią.

Ustalenie Nr 3 dotyczące strefy mieszkaniowo-usługowej MU:

Dla strefy mieszkaniowo-usługowej ustala się rozwój funkcji mieszkaniowej z usługami o znaczeniu lokalnym wraz z towarzyszącymi obiektami użyteczności publicznej.

W strefie tej obowiązuje:

- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców w tym: inwestycji infrastrukturalnych

i komunikacyjnych przy zastosowaniu najkorzystniejszego wariantu dla środowiska wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

- zakaz realizacji obiektów wymagających ustanowienia wokół nich stref ograniczonego użytkowania, jeżeli ich zasięg wykraczałby poza granice działki,
- nakaz ograniczenia do granic własnej działki uciążliwości wywołanych przez istniejące obiekty lub prowadzoną działalność.

Ustalenie Nr 4 dotyczące strefy usługowo- mieszkaniowej UM:

Dla tej strefy ustala się rozwój funkcji usługowych z zakresu administracji, organizacji politycznych i społecznych, współpracy gospodarczej, finansów, kultury, nauki, sportu, turystyki oraz mieszkalnictwa.

Ustalenie wiążące Nr 13 dotyczące ochrony Skarpy Warszawskiej

A. Ustala się zasięg strefy ochrony Skarpy Warszawskiej, gdzie obowiązuje:

- ochrona historycznych elementów krajobrazu kulturowego i przyrodniczego;
- zakaz lokalizowania, rozbudowy i nadbudowy wszelkich obiektów produkcyjnych, urządzeń przemysłowych, budynków przeznaczonych na cele magazynowe oraz baz transportowych, wolnostojących masztów antenowych, składowisk odpadów;
- zakaz prowadzenia przedsięwzięć technicznych, gospodarczych i inwestycyjnych niekorzystnie wpływających na stosunki wodne lub zagrażających stabilności skarpy, poza inwestycjami wynikającymi z ustaleń wiążących.

B. Ustala się w strefie ochrony Skarpy Warszawskiej następujące obszary:

1. Bezpośredniej ochrony stoku, wskazany na rysunku ustaleń wiążących;
2. Pośredniej ochrony stoku, w odległości min. 50 m od górnej i min. 100 m od dolnej linii stoku, bądź do linii rozgraniczającej drogi publicznej biegnącej wzdłuż Skarpy, w których ustala się:
 - obowiązek wykonywania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej wraz z prognozą zmian w środowisku i wpływu na stateczność stoku – dla wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych,
 - obowiązek stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność stoku, w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
 - zakaz lokalizowania inwestycji równoległych do stoku, w sposób zagrażający stabilności skarpy,
 - zakaz odprowadzania wód deszczowych w sposób zorganizowany na teren stoku,
 - nakaz utrzymania istniejącej i wprowadzania nowej roślinności ograniczającej erozję stoku.

Ustalenie wiążące Nr 14 dotyczące zieleni miejskiej:

Ustala się Park Sielecki położony przy ul. Sieleckiej jako teren zieleni miejskiej

Na terenach tych obowiązuje:

- zakaz lokalizowania wszelkich obiektów nie służących świadczeniu usług w zakresie rekreacji

i wypoczynku lub nie będących obiektami architektury ogrodowej, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych wynikających z ustaleń wiążących,

- zakaz czasowego użytkowania terenu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
- zakaz zmniejszania powierzchni istniejącej zieleni urządzonej o więcej niż 10% przy realizowaniu obiektów służących zabezpieczeniu usług w zakresie rekreacji i wypoczynku lub obiektów architektury ogrodowej dla projektowanych terenów zieleni miejskiej
 - konieczność zapewnienia minimum 90% powierzchni terenu jako zieleni urządzonej, z wyłączeniem wód powierzchniowych,
- obowiązek zapewnienia na poziomie lokalnej obsługi mieszkańców (parki osiedlowe, osiedlowe ogrody dziecięce itp. w izochronie dojścia pieszego 500 m) wskaźnika 10 m² terenów zieleni na mieszkańca.

Ustalenie wiążące Nr 15 dotyczące terenów zagrożenia powodziowego:

Na obszarze tym obowiązuje m.in. nakaz wprowadzania rozwiązań technicznych i przestrzennych minimalizujących skutki zalewu lub podtopienia przy realizacji nowych inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska oraz inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, a także inwestycji o szczególnym znaczeniu dla kultury narodowej. Część nadbrzeżna analizowanego obszaru znajduje w zasięgu bezpośredniego zagrożenia powodziowego Wisły.

Ustalenie wiążące Nr 18 dotyczące miejskiego systemu drogowego

Na analizowanym obszarze ustala się przebieg i przeznaczenie terenu dla ulic głównych G istniejących:

- ulicy Gagarina od Belwederskiej do Wisłostrady Lewobrzeżnej;
- ulicy Belwederskiej od ul.Bagatela do ul.Chełmskiej;
- ulicy Sobieskiego od ul.Chełmskiej do Al.Wilanowskiej;

projektowanych:

ulicy Beethovena od ul.Puławskiej do ul.Witosa.

Przewidywane rozwiązania powinny być zgodne z uchwałą Nr XXXVIII/492/2001 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2001 r. w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania m.st. Warszawy i zatwierdzenia ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pełniącego funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, stopnia zaawansowania rozpoczętej procedury i opracowanych w jej ramach materiałów analitycznych i projektowych, zgodności proponowanych zmian z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st.

Warszawy, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu obszaru Sielec jest zasadne.

Należy przystąpić do sporządzenia planu w celu ustalenia przeznaczenia terenów, określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz zasad przekształceń, sprzyjających rozwojowi funkcji o charakterze ogólnomiejskim, ze szczególnym uwzględnieniem walorów krajobrazowych, zabytkowych i przyrodniczych Parku Sieleckiego.

Działania planistyczne powinny zmierzać do uporządkowania przestrzeni publicznych terenów otwartych zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, zachowania i kształtowania czytelnych pierzei ulic - szczególnie o znaczeniu ponadlokalnym (ul. Sobieskiego), prowadzenia działań porządkujących istniejący czytelny układ urbanistyczny zabudowy mieszkaniowej, prowadzenia działań porządkujących i kształtujących przestrzeń terenów poprzemysłowych poprzez nadanie im tożsamości i nowej jakości funkcjonalnej. Ze względu na wysokie walory krajobrazowe, zabytkowe i przyrodnicze Parku Sieleckiego należy dążyć do ochrony tych wartości, ale także zmierzać do większego udostępnienia tej przestrzeni z uwzględnieniem istniejących obiektów objętych prawną ochroną konserwatorską.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania:

Zgodnie z opisem w pkt I analizy.

Zakres merytoryczny:

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Po przeprowadzeniu analizy stwierdzono, że oprócz elementów wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje potrzeba określenia w planie granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, (art. 15, ust. 3 pkt 2, 3).

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii następujących sekcji mapy zasadniczej:

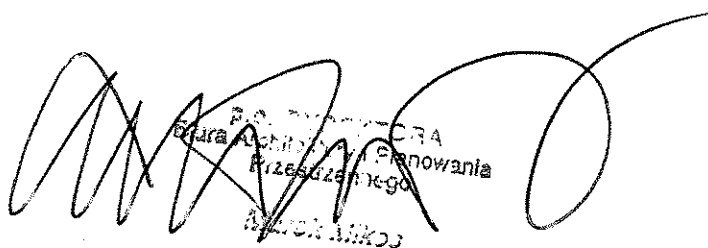
S₃O₁, - 4, 5, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 23, 24, 25;

S₄O₁, - 3, 4, 5, 9, 10;

S₂O₂, - 21, 22;

S₃O₂, - 1, 2, 6, 7, 11, 12, 16, 17, 18, 21, 22, 23;

S₄O₂, - 1, 2, 3, 6, 7.



Urząd Planowania i Budownictwa
Przestrzennego
Miasta Stołecznego Warszawy