

**UCHWAŁA
KOMISJI STRATEGII
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
RADY DZIELNICY WILANÓW M.ST. WARSZAWY
z dnia 21 października 2015 r.**

**w sprawie złożenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu Przedpola Pałacu Wilanowskiego**

Na podstawie § 38 ust. 1 Statutu Dzielnicy Wilanów miasta stołecznego Warszawy stanowiącego załącznik Nr 15 do uchwały Nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. Nr 32, poz.453 z póź. zm.) – **Komisja uchwala co następuje:**

§ 1

Wnioskuje o przeanalizowanie możliwości prac nad innymi wariantami podstawowej koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedpola Pałacu Wilanowskiego.

§ 2

Komisja Strategii i Planowania Przestrzennego Rady Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy wnioskuje o uwzględnienie kluczowych postulatów z zakresu: formy i jakości obiektu handlowego, rozwiązań komunikacyjnych i przestrzennych, środowiskowych, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedpola Pałacu Wilanowskiego, w szczególności:

1. Wnioskuje się o wprowadzenie podziału faktycznego zabudowy w obszarze 13.U/UC, który odpowiada zapisom obecnie obowiązującego planu, a także nawiązuje do przestrzeni miejskiej Wilanowa Zachodniego w obszarze 19.MW; należy, zatem rozważyć możliwość podziału zabudowy na 3 strefy, co nie stoi w sprzeczności z możliwością realizacji przestrzeni handlu pow. 2000 m², a tym samym z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy.
2. Wnioskuje się o wpisanie do projektu planu nakazu realizacji na terenie oznaczonym symbolem 13 U/UC, między poszczególnymi budynkami/kwartalami zabudowy, dwóch ogólnodostępnych całą dobę ciągów pieszo-rowerowych prostopadłych do ulicy Przyczółkowej i ulicy Gieysztor - nawiązujących do układu ulic obszaru 19 MW.
3. Wnioskuje się o wykreślenie z projektu planu dopuszczenia realizacji 4-metrowych kominów i urządzeń oraz pomieszczeń technicznych na dachu przyszłej galerii, a także i w szczególności na 18-metrowej zwyzce od ul. Przyczółkowej; urządzenia mogą wówczas sięgać nawet do 22 metrów; przestrzeń dachu winna być estetyczna, a z uwagi na sąsiedztwo Pałacu w Wilanowie stanowić punkt widokowy, przestrzeń zieloną i wyjątkową, z udziałem gastronomii, a nie zeszpeconą elementami technicznymi.
4. Wnioskuje się o przeanalizowanie możliwości realizacji 3 poziomów parkingów podziemnych na terenie oznaczonym symbolem 13 U/UC – w oparciu

o analizę uwarunkowań środowiskowych i wpływu na lokalne środowisko przyrodnicze.

5. Wnioskuje się o realizację głównej obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 13 U/UC wyłącznie od strony ulicy Przyczółkowej oraz dodatkowo wjazdem podziemnym w rejonie skrzyżowania ulic Branickiego i Gieysztora – wyłączenie ulicy Gieysztora z obsługi komunikacyjnej projektowanej galerii.
6. Wnioskuje się o nakaz realizacji wejść do lokali handlowo-usługowych na terenie 13 U/UC z poziomu ulic i placów – należy zwrócić uwagę na zapisy definiujące użyteczność pierzei od ul. Przyczółkowej, ulicy Branickiego oraz Gieysztora (wejścia, okna), aby nie doprowadzić do możliwości ich budowy, jako nieestetycznej, ślepej i nieprzeszklonej fasady.
7. Wnioskuje się o wprowadzenie do projektu planu zapisu o zakazie umieszczania reklam i szyldów na elewacji galerii – teren oznaczony symbolem 11 U/UC i 13 U/UC. Wnosi się o analizę i doprecyzowanie możliwości dopuszczenia w odpowiedniej kolorystyce i formie określonych szyldów na elewacji obiektów handlowych.
8. Wnioskuje się o rozważenie wprowadzenia zapisu dla terenów 11 U/UC i 13 U/UC o realizacji 10 % powierzchni biologicznie czynnej.
9. Wnioskuje się o wprowadzenie bezwzględnego zakazu parkowania na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 10 ZU oraz rozważenie możliwości realizacji miejsc parkingowych wzdłuż ulicy 14.3. KD-D.
10. Wnioskuje się o wprowadzenie zakazu grodzenia terenu oznaczonego symbolem 3 ZP(U) i dla stref mieszkalnych objętych planem z wyłączeniem placów zabaw.
11. Wnioskuje się dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 8 MW o wyznaczenie terenu zieleni publicznej w jego części południowej – zgodnie z zapisami studium uwarunkowań dla m. st. Warszawy oraz zgodnie ze stanem faktycznym.
12. Wnioskuje się o wprowadzenie zapisów nakazujących realizację zieleni na dachu obiektu zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 13 U/UC.
13. Wnioskuje się o zapewnienie w projekcie planu dla terenów oznaczonych symbolami 11 U/UC lub 13 U/UC realizacji obiektu usług kultury – np. teatru.
14. Wnioskuje się o umieszczenie obowiązujących wskaźników powierzchni biologicznie czynnej dla terenów placów miejskich.
15. Wnioskuje się o realizację placów miejskich zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego w obecnym projekcie planu symbolem 11 U/UC.

16. Wnioskuje się o dodatkowy materiał stanowiący integralny załącznik planu i kolejno uchwały Rady m.st. Warszawy, tj. Planszę z obsługą komunikacyjną. Z uwagi na charakter planu, w szczególności dla obszarów 13.U/UC oraz 11.U/UC, oczekujemy dokładnego wskazania i rozrysowania obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązań parkingowych.
17. Wnioskuje się o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 70 % dla terenu oznaczonego symbolem 3. ZP(U).
18. Wnioskuje się o wykreślenie dopuszczenia obiektów biur i administracji na terenie oznaczonym symbolem 3. ZP(U).
19. Wnioskuje się o doprecyzowanie renty planistycznej dla terenu objętego projektem planu.
20. Wnioskuje się o uniemożliwienie zastawienie w dowolnym procencie placów miejskich ogródkami gastronomicznymi, a także ich zadaszania - powinny pozostać otwarte place publiczne, a funkcja komercyjna winna być ograniczona (maksymalnie 5%-10% powierzchni).
21. Wnioskuje się o realizację obiektów A i B galerii handlowej w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego.
22. Wnioskuje się o niedopuszczenie do całościowego zespolenia budynków A i B przyszłej galerii handlowej na poziomach ponad parterem; przejścia pomiędzy budynkami powinny być jedynie lekkimi kładkami dla pieszych, wąskimi, nielicznymi i przeszklonymi, bez handlu wewnątrz.

§ 3

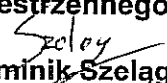
Jednocześnie w załączeniu przedkłada się wszystkie uwagi złożone przez Mieszkańców Dzielnicy Wilanów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedpola Pałacu Wilanowskiego.

§ 4

Wnioskuje się o przekazanie do Komisji uwag zgłoszonych przez Zarząd Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy do projektu planu po ich przesłaniu do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.

§ 5

Uchwała podlega przekazaniu Przewodniczącemu Rady Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy.

**Przewodniczący
Komisji Strategii i Planowania
Przestrzennego**

Domini~~k~~ Szela

Uzasadnienie:

W dniu 22.11.2012 r. została podjęta Uchwała Rady m.st. Warszawy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedpola Pałacu Wilanowskiego.

Podstawą do podjęcia uchwały było uszczegółowienie zapisów obowiązującego miejscowego planu w zakresie wielkopowierzchniowych funkcji handlowych i usługowych oraz wskazanie właściwej obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania na przedmiotowym obszarze.

Ponadto zmiana planu doprecyzuje kwestie zagospodarowania terenu w najbliższym sąsiedztwie ratusza w Wilanowie oraz na głównych osiach widokowych Miasteczka Wilanów.

W dniu 06.10.2015 r. Zastępca Burmistrza Dzielnicy Wilanów przekazał Komisji Strategii i Planowania Przestrzennego Rady Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy roboczą wersję projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedpola Pałacu Wilanowskiego z prośbą o przedstawienie wniosków i uwag Komisji do powyższego projektu planu.

Zajęcie stanowiska przez Komisję nie wynika z trybu przewidzianego dla procedury uchwalenia planu miejscowego. Ze względu na duże znaczenie powyższego planu dla rozwoju dzielnicy oraz bliskie sąsiedztwo Pałacu w Wilanowie uwagi Komisji wraz z uwagami Zarządu zostaną przesłane do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m. st. Warszawy.

Komisja po spotkaniu i zebraniu uwag od Mieszkańców Dzielnicy proponuje dokonać korekty zapisów planu szczególnie w zakresie powierzchni handlowej przeznaczonej pod przyszłą galerię handlową oraz kubaturę planowanego obiektu. Korekcie winny także podlegać kwestie skomunikowania galerii poprzez lokalne ulice dojazdowe, m.in. Gięsztorą, przeznaczenie terenów pod realizację zieleni publicznej oraz rozwiązanie problemu dostępności miejsc parkingowych.

Uwagi zamieszczone w tekście uchwały wychodzą na przeciw oczekiwaniom mieszkańców, a także uwzględniają swego rodzaju lokalność usług jakie powinny być wprowadzone w bliskim sąsiedztwie Pałacu w Wilanowie.

Zagospodarowanie terenu jednego z najbardziej reprezentacyjnych obszarów Dzielnicy Wilanów powinno stanowić pogodzenie wielowiekowej historii zabudowy Wilanowa z nowoczesną architekturą Miasteczka Wilanów.

Przyszłe tereny usług i handlu, jak i zieleni publicznej powinny być projektowane z poszanowaniem reprezentacyjnych osi widokowych oraz uwzględniać lokalny charakter Wilanowa.

Zrównoważony obszar Przedpola Pałacu w Wilanowie powinien uwzględniać potrzebę otwarcia przestrzeni publicznej dla mieszkańców w formie usług handlu, gastronomii, kultury, zieleni miejskiej, placów i stale dostępnych ciągów komunikacyjnych.

Komisja pozytywnie ocenia tryb prac nad planem, to jest przekazanie właśnie jego roboczej wersji pod konsultacje Komisji Strategii i Planowania Przestrzennego Rady Dzielnicy Wilanów. Jednocześnie, zwracamy dobitnie uwagę na fakt, że mimo wyznaczenia krótkiego czasu na konsultacje dla klubów Rady Dzielnicy Wilanów – sprawa projektu planu zmobilizowała szerokie środowisko mieszkańców, architektów i urbanistów, a co najważniejsze zakres tych postulatów jest zbieżny z uwagami radnych wilanowskich. To wyjątkowa mobilizacja i spójność komunikacji mieszkańców, bowiem właśnie od dzisiejszych decyzji władarzy m.st. Warszawy zależy przyszłość tak ważnego i wyjątkowego obszaru naszej Dzielnicy, ale też miasta i kraju.

W oparciu o opinie mieszkańców oraz eksperckie, a także wieloletnie doświadczenie naszych organizacji w działaniach na rzecz kształtowania przyjaznej przestrzeni miejskiej, uwzględniając także analizy historyczne Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie, niniejszym prezentujemy główne wnioski i uwagi, które są katalogiem otwartym, jednakże wskazują kierunki w myśleniu i oczekiwaniach strony społecznej, co do procesu planistycznego dla tego obszaru.