



Warszawa, dn. 7 sierpnia 2014 r.

l.dz. DC/PS/075-.....

**Pan Marek Mikos**  
**p.o. Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego**  
**Urząd m. st. Warszawy**  
**Pl. Defilad 1**  
**00-901 Warszawa**

**dot. wniosków Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedpola Pałacu Wilanowskiego.**

*Szanowny Panie Dyrektore!*

w odpowiedzi na Pańskie pismo AM-WPM-S.6721.277.2014.MLM z 7 lipca 2014 r. (data wpływu do muzeum - 15 lipca 2014 r.) dziękuję za umożliwienie muzeum poznania i zajęcia stanowiska wobec projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedpola Pałacu Wilanowskiego.

Uznaję to za postępowanie w dostrzeżeniu związków terenu objętego planem z nieruchomością w granicach muzeum we wspólnych dla nich ramach wartościowych przestrzeni publicznych:

- (-) obszaru historycznej rezydencji królewskiej i
- (-) wilanowskiego założenia krajobrazowego.

Związek ten wynika nie tylko z powodu formalnego, jakim jest bliskie sąsiedztwo, ale również ze względów merytorycznych. W sposób oczywisty biorą się one z historycznego, ważnego dla Polaków znaczenia siedziby króla Jana III. Niezagospodarowany fragment planu przedpola należy do jej założenia wielkoprzestrzennego w części reprezentacyjnej. Nie ogranicza się ona do wodnego Kanału Sobieskiego, powstałego za życia króla, i pasowej oprawy w postaci alei i lip w szpalerach. Należą do niej również położone wzdłuż kanału kwatery parkowe w formie geometrycznych boskietów, wyznaczonych szpalerami lip (pojedynczymi lub podwójnymi z aleją pomiędzy nimi) jako zielonych ścian dla dywanu słonecznej łąki pośrodku. Cień i ekspozycja słoneczna oraz ich zaplanowana gra, odpowiadające odmiennym potrzebom użytkowników, są językiem repertuaru sztuki ogrodowej omawianego miejsca. Inne rozwiązania są mu obce, jak zaproponowane w projekcie planu. Tradycja miejsca daje gotowy projekt parku miejskiego.

Muzeum dysponuje odpowiednią wiedzą, która powinna być wykorzystywana przez planistów w kształtowaniu zagospodarowania terenów miasta w obrębie dawnej rezydencji królewskiej.



Projekt planu miejscowego należy zmienić w taki sposób, aby w najpełniejszy sposób zachować przestrzenne i funkcjonalne walory niezabudowanych jeszcze terenów, zwłaszcza na historycznym przedpolu pałacowym (nie mylić z nazwą planu). Obecne, niezabudowane przedpole nadal powinno przestrzennie korespondować z siedzibą króla wzdłuż dawnego Kanału Królewskiego i kanału widokowego wzdłuż osi rezydencji od Pałacu Wilanowskiego po Pałac Ursynowski. Poza kanałem wodnym i pasem zieleni wzdłuż niego formy zaproponowane w projekcie planu są nie tylko obce miejscu, ale zacierają „tożsamościową” i wizerunkową właściwość wilanowskiej przestrzeni historycznej o bardzo dużym walorze dla odpoczynku sąsiednich mieszkańców. Plan powinien tę właściwość podkreślić, a nie zniekształcać. Tworzyć atrakcyjność miejsca dla społeczności lokalnej i przejezdnych dość licznych turystów w postaci parku miejskiego. Nawiązywać do tradycyjnych elementów historycznego krajobrazu, tworząc spójny wizerunek miejsca i stolicy państwa, dbających o dziedzictwo kulturowe i przyrodnicze.

Osobną kwestią jest nieoficjalny nurt ideowy urbanizacji pól wilanowskich. Pojawiająca się czasem argumentacja o konieczności maksymalizacji ich zabudowy, wskazuje park muzealny po wschodniej stronie ul. Przyczółkowej jako zasób równoważący pod względem przyrodniczym i rekreacyjnym potrzeby mieszkańców osiedla. W ten sposób łamana jest zasada zrównoważonego rozwoju w obrębie jednej jednostki planistycznej i jednej własności. Kompensacja niedostatków cudzymi dobrami łamie zasady co najmniej etyki życia społecznego. Wprowadzenie zatem do projektu planu nowej zabudowy przy osi pałacowej w miejscu terenu zieleni w obowiązującym obecnie planie miejscowym jest regresem planistycznym i kontynuuje degradację wartości kulturowych miejsca, czyli ponownie w domyśle czy niedomówieniu ponawia tezę, iż w pobliżu jest i tak park muzealny. Zabieg ten jest nieuprawnioną kreacją niedostatku zieleni i pozostaje w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju w granicach omawianego projektu planu.

Aby poprawić warunki życiowe w nowej dzielnicy, w założeniu ekskluzywnej na warunki polskie, warto ponadto zwiększyć w nowym planie miejscowym powierzchnię terenów zieleni. Z pewnością gest taki zyska aprobatę mieszkańców.

Lokalizacja tzw. agory, czyli po polsku rynku na terenie parkowym, czyli wspomnianych wyżej boskietów, jest pomysłem chybnym. Pod względem funkcjonalnym miejsce lokalnego rynku jest przy lub w planowanej, największej nie tylko w Warszawie galerii handlowej w najbliższym sąsiedztwie proponowanego parku miejskiego. Nie jest zatem celowe mnożenie przestrzeni handlowej. Ponadto trzeba podkreślić, że na historycznych terenach przedpałacowych nigdy nie prowadzono tego typu działalności. W Wilanowie nawet w czasach PRL nie kreowano tego typu nowinek gospodarczych, uznając prymat wartości miejsca. „Agora” przed pałacem obniży wartość i prestiż miejsca. Będzie sprzeczna z tradycją miejsca i jego kulturową tożsamością. Dalsze zatarcie tych historycznych wartości będzie społecznie szkodliwe.

W projekcie planu warto również wyeksponować przestrzenne powiązanie z lokalnym, zabytkowym cmentarzem.

Załącznik graficzny do niniejszego pisma koryguje dyspozycję przestrzenną części zielonej przedpola językiem projektu planu.

Proponowane w projekcie planu powiększenie powierzchni zabudowy terenu w miejscu terenów zielonych – nb. bez wskazania dojazdu - w stosunku do obecnego planu nie jest celowe pod względem konserwatorsko-historycznym. Niewiedza historyczna w tym zakresie nie usprawiedliwia wprowadzania obcych miejsc rozwiązań.



Takie rozumienie kontekstu planowania przestrzennego na terenie objętym projektem planu skłania mnie do złożenia załączonych do niniejszego pisma uwag do projektu uchwały w jej części tekstowej i do załącznika graficznego.

Podkreślę, że muzeum jest przeciwne ukształtowaniu znaczącej części przedpola, zaproponowanemu w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Szkoda, że nie w zasadzie w większości pominięto postulaty muzeum z 30 kwietnia 2013 r. (l.dz. DC/PS/075-2/1/2013), które zachowują swoją aktualność. Dlatego postuluje ich uwzględnienie w korektach projektu planu miejscowego.

Zaznaczam zatem, że załączone uwagi muzeum w znacznej części są powtórzeniem uwag zgłoszonych już w piśmie z 30 kwietnia 2013 roku, a także, że:

- projekt planu miejscowego dotyczy terenu objętego w całości granicami Wilanowskiego Parku Kulturowego, dlatego - poza tym, iż powinien być zgodny z planem ochrony Parku - winien uwzględniać sam fakt przesłanek stojących za jego utworzeniem przez Radę m. st. Warszawy, w tym wolę uwypuklenia wartości krajobrazowych, kulturowych i przyrodniczych urbanizowanych obecnie terenów dawnej rezydencji wilanowskiej i dążenia do harmonijnego wpisywania nowych form zagospodarowania w wilanowski krajobraz, w tym przez komponowanie terenów zielonych,

- w projekcie planu miejscowego mogą i powinny być wykorzystane i wyeksponowane historyczne zasady komponowania terenów rezydencji wilanowskiej, w tym przede wszystkim moduł przestrzenny kwater parkowych przed bramy pałacowej (na parkowym przedpolu pałacowym) i towarzyszące mu osie wschód-zachód. Niezbudowany jeszcze teren Przedpola daje jeszcze takie możliwości (w załączeniu przedstawiamy naniesienie modułu rezydencji na teren Przedpola).

- ustalenia projektu planu winny uwzględniać społeczne znaczenie Przedpola jako bezpośredniego sąsiedztwa i kontekstu terenów objętych licznymi formami ochrony prawnej – dla przypomnienia: Pomnik Historii na mocy zarządzenia Prezydenta RP, założenie pałacowo-ogrodowe wpisane do rejestru zabytków, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (nie wspominając kilkudziesięciu pomników przyrody i obiektów indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego). Determinuje to obowiązek zagospodarowania w szczególności obszaru przy osi głównej założenia wilanowskiego nie jako karykatury rynku miejskiego, a jako harmonijnej kontynuacji układu przestrzennego rezydencji służącej raczej spacerom wśród zieleni parkowej, niż kumulowaniu efektu hałaśliwego skrzyżowania przez funkcje „agory”. Tego rodzaju pomysł jest kontynuacją nieudanego przedsięwzięcia pn. „Plaża Wilanów” – i, jak wynika z głosów kierowanych także do muzeum, nie cieszącego się uznaniem mieszkańców Miasteczka Wilanów, preferujących wzorce kultury, zgodne z tradycyjnym duchem i kształtem miejsca. Wzorce te były jednym z ważnych elementów marketingowych lokalnych deweloperów. Oczekiwana jest raczej duża przestrzeń zielni parkowej, która jednocześnie będzie mogła oferować formy rekreacji „na trawie”, które nie są możliwe w parku muzealnym, kultywującym historyczny charakter miejsca. Park muzealny nie jest i nie może być kompensacją przyrodniczą dla ścisłej zabudowy Przedpola – to w ramach samego Przedpola powinna być zaaranżowana wystarczająco duża przestrzeń parkowa, która będzie nie tylko harmonijnym dopowiedzeniem kompozycji historycznej rezydencji, ale zapewni przestrzeń wypoczynku dla już ponad 10 000 nowych mieszkańców Wilanowa. Takie są znane muzeum oczekiwania społeczne i zmiana planu jest najlepszą okazją dla ich zrealizowania. Do tej liczby realnych użytkowników dodajmy klientelę sąsiedniej galerii handlowej, liczoną w założeniach inwestycyjnych rocznie na co najmniej 12 mln osób! Niech tylko jej 1% zapragnie spaceru w najbliższym parku! Park muzealny jest dalej i ma odmienne funkcje od parku miejskiego.



Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie, będąc otwarte na wszelkie potrzeby publiczności, analizuje warunki swojej działalności i możliwości realizacji misji muzealnej. Powyższe uwagi wynikają z przekonania, iż społeczność bez historii nie tworzy narodu. W większości przyjezdni spoza Warszawy mieszkańcy Miasteczka w Wilanowie powinni być przekonani, iż są częścią lokalnej społeczności, której podatki podnoszą jakość wspólnego życia. **Pierwszy park miejski w Wilanowie będzie ziszczeniem nowoczesnych zasad urbanizacji!**



Paweł Jaskanis  
Dyrektor  
Muzeum Pałacu Króla Jana III  
w Wilanowie

W załączeniu:

- uwagi do części tekstowej projektu planu,
- załącznik graficzny uwzględniający uwagi do części tekstowej projektu planu,
- schemat modułu przestrzennego rezydencji wilanowskiej.

Do wiadomości:

- Pani Prof. dr hab. Małgorzata Omilanowska  
Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego  
ul. Krakowskie Przedmieście 15/17  
00-071 Warszawa,
- Pan Maciej Klimczak  
Podsekretarz Stanu w Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej  
ul. Wiejska 10  
00-902 Warszawa,
- Pani Hanna Gronkiewicz-Waltz  
Prezydent m. st. Warszawy  
Plac Bankowy 3/5  
00-950 Warszawa,
- Pan Piotr Brabander  
Stołeczny Konserwator Zabytków  
ul. Nowy Świat 18/20  
00-373 Warszawa,
- Pan Jacek Kozłowski  
Wojewoda Mazowiecki  
Plac Bankowy 3/5  
00-950 Warszawa,
- Pan Rafał Nadolny  
Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków  
ul. Nowy Świat 18/20  
00-373 Warszawa,
- Pan Ludwik Rakowski  
Burmistrz Dzielnicy Warszawa-Wilanów  
ul. St. Kostki Potockiego 11  
02-958 Warszawa

Uwagi Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie do treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedpoła Pałacu Wilanowskiego (projekt z czerwca 2014 r.)

par. 7.

dopisanie do pkt 3 treści j.n.:

„c) układ liniowy zaznaczający boczne osie barokowego założenia (zg. z zał. graficznym) ogrodowego do ochrony i uwypuklenia w zagospodarowaniu obszaru 3.ZP(U) i uwzględnienia w projektowaniu elementów zagospodarowania ulic 1.KD-GP, 4 KD-L, 14.1.KD-D i 14.3.KD-D; d) linia wyznaczona na przedłużeniu alei Cmentarza Wilanowskiego do uwypuklenia w zagospodarowaniu obszaru 3.ZP(U);

par. 8 ust. 2

jest:

„Na terenach 1.KD-GP, 3.ZP(U), 9.UAp i 10.ZU ustala się realizację ogólnodostępnej przestrzeni w formie placu miejskiego w ramach wskazanej na rysunku planu strefy ogólnodostępnej – „Agora Wilanowska”...”

powinno być:

„Na terenach 11.U/UC i 15 ZU ZP(U) ustala się realizację ogólnodostępnej przestrzeni w formie placu miejskiego w ramach wskazanej na rysunku planu strefy ogólnodostępnej – „Agora Wilanowska”...”.

par 10. pkt 8

jest:

„...ustala się, że tereny 3.ZP(U), 4.ZP, 9.UAp, 10.ZU, 11.U/UC, 15.ZU i 16.KPj są terenami służącymi organizacji imprez masowych, w tym sezonowych wystaw i targów, kiermaszów, festynów i występów artystycznych..”

powinno być:

„...ustala się, że tereny 11.U/UC, 15.ZU ZP (U) są terenami służącymi organizacji imprez masowych, w tym sezonowych wystaw i targów, kiermaszów, festynów i występów artystycznych...”.

par. 21

§ 21.1. Dla terenu 3.ZP(U) określa się:

2) przeznaczenie dopuszczalne usługi z zakresu ~~gastroonomii, handlu, administracji.~~

...

5) w ramach wyznaczonych linii zabudowy ustala się realizację budynków parkowych z zakresu przeznaczenia podstawowego określonego w pkt 1 lit.b, dla których:

a) nakazuje się realizację architektury o indywidualnym wyrazie przestrzennym, w charakterze architektury parkowej, wkomponowanej w otoczenie, **nawiązujących do parku wilanowskiego, w wyznaczonym na planie miejscu**

b) ~~nakazuje się realizację akcentu architektonicznego w miejscu wskazanym na rysunku planu,~~

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9,0 m, przy czym dopuszcza się wyniesienie zabudowy o nie więcej niż 6,0 m ponad określoną maksymalną wysokość zabudowy, na nie więcej niż 30% powierzchni ostatniej kondygnacji nadziemnej fragmentu budynku położonego w strefie ogólnodostępnej – „Agory Wilanowskiej”;

d) ustala się minimalną wysokość zabudowy – 7,0 m,

e) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,

f) nakazuje się traktowanie wszystkich elewacji budynków, jako elewacji eksponowanych,



wymagających szczególnego opracowania formy i detalu architektonicznego, dla których należy stosować szlachetne materiały elewacyjne,

g) nakazuje się realizację nie mniej niż 40% powierzchni elewacji, jako szklanej;

h) dla budynków parkowych wskazanych na rysunku planu oznaczonych symbolem A1 i A2 nakazuje się:

— realizację według jednego projektu budowlanego stanowiącego całość kompozycyjną i architektoniczną;

— realizację elewacji o takiej samej wysokości w rejonie wskazanej na rysunku planu strefy wejściowej;

— stosowanie takich samych zewnętrznych materiałów wykończeniowych, — stosowanie takiej samej stolarki okiennej i drzwiowej;

— stosowanie takiej samej kolorystyki ścian zewnętrznych, dachów oraz stolarki okiennej i drzwiowej;

i) dopuszcza się realizację usług z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, wyłącznie, jako wbudowane lokale użytkowe w budynek przeznaczenia podstawowego, przy czym powierzchnia usług każdej funkcji z osobna nie może przekroczyć 10% powierzchni użytkowej budynku;

...

8) wskazuje się na rysunku planu aleje parkowe, dla których: a) ustala się szerokość nie mniejszą niż 3,0 m,

b) nakazuje się realizację oświetlenia wzdłuż alei w sposób zharmonizowany z oświetleniem parku wilanowskiego (analogicznie teren 4.ZP, 5.ZP)

c) nakazuje się stosowanie nawierzchni z materiałów naturalnych, w szczególności kamienia naturalnego, d) dopuszcza się realizację, wzdłuż alei zieleni wysokiej, w szczególności szpalerów, rzędów drzew w formie bindażu – alei obsadzonych obustronnie;

9) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ~~-50%~~ 80%;

11) ~~dopuszcza~~ nakazuje się relokację w ramach terenu, monolitu będącego miejscem pamięci narodowej zlokalizowanego na terenie 1.KD-GP;

12) ~~dopuszcza~~ nakazuje się relokację istniejących pomników poza obszar planu;

**Dodatkowo w treści ustaleń dotyczących obszaru 3.ZP(U) odzwierciedlenie znaleźć powinny następujące, uwidocznione w załączniku graficznym zmiany:**

- wykluczenie strefy ogólnodostępnej „Agora Wilanowska” i przeniesienie jej na obszar 15.ZU, 16.KPj oraz południową część obszaru 11. U/UC (łączenie z przeznaczeniem tej części pod zielenią parkową),

- nakazanie urządzenia na całym obszarze parku publicznego z wymogiem szczegółowego projektu jego urządzenia, w tym z dopuszczalnymi obiektami małej architektury o małej kubaturze z nakazem nawiązania formą do podobnych obiektów na terenie założenia pałacowo-ogrodowego w Wilanowie (analogicznie obszar 10.ZU)

- przeniesienie nakazu urządzenia parku publicznego na sąsiedni teren 1.KD-GP – w miejscu rezerwowanym dla przeniesionej Agory Wilanowskiej,

- wyłączenie z obszaru terenu na przedłużeniu obszaru 4 ZP i włączenie go do tego obszaru aż do linii drogi 1.KD-GP wraz z ustaleniami dot. Osi Królewskiej i Kanału Królewskiego,

- zmiana zaproponowanego układu alei parkowych na taki, który podkreśla boczną oś kompozycyjną założenia pałacowo-ogrodowego w Wilanowie (oś na przedłużeniu linii północnego bastionu tarasu górnego i północnej alei pałacowego przedpola parkowego),

- wprowadzenie w miejscach niezagospodarowanych wymogu podkreślenia nasadzeniami i alejką podziału wynikającego z modułu boskietowego na przedpolu pałacowym,

- rezygnacja z pasa „pierzeja zieleni ozdobnej” na rzecz szpalerów i rzędów drzew i przedłużenie tej linii,



- likwidacja „parku rzeźb” i ograniczenie go do obszaru 4 ZP,
- likwidacja dwóch stref lokalizacji obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej,
- likwidacja ustalenia „a”, „b” - obiekt małej architektury i miejsce możliwe do lokalizacji obiektów małej architektury,
- zmiana ustalenia „pomnik z możliwością relokacji” na pomnik do relokacji,
- likwidacja „budynków” A1 i A2 i przeniesienie strefy dopuszczalnej lokalizacji tego typu obiektu w północno-zachodni narożnik terenu, w układzie uwzględniającym zaznaczoną na planie oś wyznaczoną na przedłużeniu alejki Cmentarza Wilanowskiego,
- likwidacja punktu – akcent architektoniczny.

**par. 22**

§ 22.1. Dla terenu 4.ZP określa się przeznaczenie podstawowe zieleni urządzonej.

2. Dla terenu 4.ZP określa się zasady i wskaźniki zagospodarowania:

1) nakazuje się wspólne zagospodarowanie terenu 4.ZP i 3.ZP(U), ~~w szczególności poprzez wyznaczenie na rysunku planu strefy „parku rzeźb”, dla której ustala się realizację ekspozycji rzeźb i instalacji przestrzennych,~~

2) ~~ustala się realizację zieleni urządzonej oraz wyznaczenie na rysunku planu strefy „parku rzeźb”, dla której ustala się realizację ekspozycji rzeźb i instalacji przestrzennych,~~

3) ~~ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 70%; 80%;~~

...

5) b) ~~nakazuje się realizację oświetlenia wzdłuż alei w sposób zharmonizowany z oświetleniem parku wilanowskiego (analogicznie teren 3.ZP, 5.ZP)~~

5) e) ~~dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego;~~

6) ~~ustala się realizację punktu widokowego, w miejscu wskazanym na rysunku planu, w formie platformy widokowej zrealizowanej, jako placyk lub kładka (mostek) o powierzchni platformy nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>; (przeniesienie na 14.2.KD-D (ZP ) lub na 5 ZP – szczegóły poniżej)~~

9) ~~dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 4.ZP od drogi 14.2.KD-D(ZP);~~

**Dodatkowo w treści ustaleń dotyczących obszaru 4 ZP odzwierciedlenie znaleźć powinny następujące, uwidocznione w załączniku graficznym zmiany:**

- powiększenie obszaru włączonego w projekcie do terenu 3.ZP (U) na odcinku aż do linii ulicy 1.KD-GP wraz z przeniesieniem ustaleń dla Osi Królewskiej z Kanałem Królewskim (nieuwzględnienie przy tym żadnych ustaleń dot. Agory Wilanowskiej do przeniesienia obszar 15.ZU, 16.KPj oraz południową część obszaru 11. U/UC),
- przeniesienie ustaleń dot. urządzenia Osi Królewskiej z Kanałem Królewskim na sąsiedni teren 1.KD-GP – w miejscu rezerwowanym dla przeniesionej Agory Wilanowskiej,
- przeniesienie punktu widokowego na most w ulicy – obszar 14.2.KD-D (ZP ) lub na obszar 5 ZP (w rejon rekonstruowanego zakończenia historycznego Kanału Królewskiego),
- likwidacja dwóch stref lokalizacji obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej (w projekcie to obszar 3.ZP (U)),
- zmiana ustalenia z „pomnik z możliwością relokacji” na pomnik do relokacji (w projekcie znajdował się na obszarze 3.ZP (U)).
- Oś kompozycyjna dawnej rezydencji króla Jana III (oznaczona na rysunku planu jako OŚ KROLEWSKA) jako pałacowa oś widokowa nie powinna być zakłócona jakimikolwiek trwałymi, sezonowymi czy okazjonalnymi formami przestrzennej małej architektury, pomnikami, rzeźbami, latarniami, wieżami widokowymi, drogą dla samochodów, miejscami parkingowymi, ławkami, koszami na śmieci, topiarnymi formami zieleni, wysoką roślinnością, barami, kontenerami, bungalowami czy pionowymi elementami placu zabaw dla



dzieci etc. (Widok od pałacu po skarpę i od niej w stronę pałacu należy do najważniejszych i najcenniejszych wartości kulturowych i krajobrazowych przedpola pałacowego dawnej rezydencji barokowej).

#### **par. 23**

*§ 23.1. Dla terenu 5.ZP określa się przeznaczenie podstawowe zieleni urządzonej.*

*2. Dla terenu 5.ZP określa się zasady i wskaźniki zagospodarowania:*

...

*3) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - ~~70%~~ 80%;*

...

*5) b) nakazuje się realizację oświetlenia wzdłuż alei w sposób zharmonizowany z oświetleniem parku wilanowskiego (analogicznie teren 3.ZP (U) i 4.ZP)*

*5) e) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego;*

...

**13) dopuszcza się zachowanie na Osi Królewskiej wody powierzchniowej - zbiornika retencyjnego;**

**Dodatkowo w treści ustaleń dotyczących obszaru 5 ZP odzwierciedlenie znaleźć powinny następujące, uwidocznione w załączniku graficznym zmiany:**

- zastosowanie tych samych ustaleń dot. układu Osi Królewskiej z Kanałem Królewskim jak na obszarze 4. ZP

- ew. przesunięcie punktu widokowego z terenu 3.ZP(U) w rejon rekonstruowanego zakończenia historycznego Kanału Królewskiego.

- **dopuszcza się zachowanie na Osi Królewskiej wody powierzchniowej - zbiornika retencyjnego (analogicznie do obszaru 5.ZP);**

- Oś kompozycyjna dawnej rezydencji króla Jana III (oznaczona na rysunku planu jako OŚ KROLEWSKA) jako pałacowa oś widokowa nie powinna być zakłócona jakimikolwiek trwałymi, sezonowymi czy okazjonalnymi formami przestrzennej małej architektury, pomnikami, rzeźbami, latarniami, wieżami widokowymi, drogą dla samochodów, miejscami parkingowymi, ławkami, koszami na śmieci, topiarnymi formami zieleni, wysoką roślinnością, barami, kontenerami, bungalowami czy pionowymi elementami placu zabaw dla dzieci etc. (Widok od pałacu po skarpę i od niej w stronę pałacu należy do najważniejszych i najcenniejszych wartości kulturowych i krajobrazowych przedpola pałacowego dawnej rezydencji barokowej).

#### **par. 24**

*§ 24.1. Dla terenu 6.ZP określa się przeznaczenie podstawowe zieleni urządzonej.*

*2. Dla terenu 6.ZP określa się zasady i wskaźniki zagospodarowania:*

...

*2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 70%; 80%;*

...

*5) b) nakazuje się realizację wzdłuż ciągu oświetlenia wzdłuż alei w sposób zharmonizowany z oświetleniem parku wilanowskiego (analogicznie teren 5.ZP i 4.ZP)*

**Dodatkowo w treści ustaleń dotyczących obszaru 5 ZP odzwierciedlenie znaleźć powinny następujące, uwidocznione w załączniku graficznym zmiany:**

- zastosowanie tych samych ustaleń dot. układu Osi Królewskiej z Kanałem Królewskim jak na obszarze 4. ZP

- Oś kompozycyjna dawnej rezydencji króla Jana III (oznaczona na rysunku planu jako OŚ KROLEWSKA) jako pałacowa oś widokowa nie powinna być zakłócona jakimikolwiek trwałymi, sezonowymi czy okazjonalnymi formami przestrzennej małej architektury,

0



pomnikami, rzeźbami, latarniami, wieżami widokowymi, drogą dla samochodów, miejscami parkingowymi, ławkami, koszami na śmieci, topiarnymi formami zieleni, wysoką roślinnością, barami, kontenerami, bungalowami czy pionowymi elementami placu zabaw dla dzieci etc. (Widok od pałacu po skarpę i od niej w stronę pałacu należy do najważniejszych i najcenniejszych wartości kulturowych i krajobrazowych przedpola pałacowego dawnej rezydencji barokowej).

#### **par. 27**

*§ 27.1. Dla terenu 9.UAp określa się:*

~~3) nakazuje się realizację ogólnodostępnej przestrzeni w formie placu miejskiego w ramach wskazanej na rysunku planu strefy ogólnodostępnej „Agora Wilanowska” zgodnie z ustaleniami §8 ust.2;~~ **dla wschodniego narożnika obszaru ustala się zagospodarowanie terenu jako łącznika pomiędzy obszarem 4.ZP i 10.ZU**

**Dodatkowo w treści ustaleń dotyczących obszaru 9.UAp odzwierciedlenie znaleźć powinny następujące, uwidocznione w załączniku graficznym zmiany:**

- likwidacja ustalenia dot. punktu „akcent architektoniczny”,
- wskazanie miejsca dla relokowanego z obszaru 1.KD-GP Przyczółkowa obiektu „Miejsce Pamięci Narodowej”,
- przeniesienie strefy ogólnodostępnej „Agora Wilanowska” na obszar 15.ZU, 16.KPj i na fragmentu obszaru 11. U/UC,
- zmiana ustalenia dla wschodniego narożnika obszaru (zg. z oznaczeniem na zał. graficznym) ze „strefy ogólnodostępnej” na „strefę zieleni parkowej: jako łącznika między obszarem 4.ZP a 10.ZU.

#### **par. 28**

*§ 28.1. Dla terenu 10.ZU określa się przeznaczenie podstawowe ~~zielenie~~ **zieleń urządzona**.*

~~2) nakazuje się realizację ogólnodostępnej przestrzeni w formie placu miejskiego w ramach wskazanej na rysunku planu strefy ogólnodostępnej „Agora Wilanowska” zgodnie z ustaleniami §8 ust.2;~~

...

*5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – ~~40%~~ **80%**;*

...

~~7) dopuszcza się~~ **nakazuje się** ~~relokację~~ **relokację** w ramach terenu 9.UAp, monolitu będącego miejscem pamięci narodowej zlokalizowanego na terenie 1.KD-GP;

~~8) dopuszcza się~~ **nakazuje się** ~~relokację~~ **relokację** wskazanych na rysunku planu, istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;

**Dodatkowo w treści ustaleń dotyczących obszaru 10.ZU odzwierciedlenie znaleźć powinny następujące, uwidocznione w załączniku graficznym zmiany:**

- wykluczenie strefy ogólnodostępnej „Agora Wilanowska” i przeniesienie jej na obszar 15.ZU, 16.KPj oraz południową część obszaru 11. U/UC (łączenie z przeznaczeniem tej części pod zieleń parkową),
- zmiana ustaleń dot. charakteru obszaru z „ogólnodostępnej przestrzeni i strefa zieleni urządzonej” na „strefę zieleni urządzonej” wraz z wymogiem szczegółowego projektu urządzenia parku, w tym z dopuszczalnymi obiektami małej architektury o małej kubaturze z nakazem nawiązania formą do podobnych obiektów na terenie założenia pałacowo-ogrodowego w Wilanowie (analogicznie do ustaleń dla terenu 3.ZP(U),

0



- zmiana podziemnego przebiegu Kanału Wolickiego tak, aby możliwe było zrekonstruowanie alei na osi tzw. gęsiej stopki wilanowskiej,
- zmiana pierzei zieleni ozdobnej na pas szpalerów i rzędów drzew (pierzeja wzdłuż granicy z 9.UAp),
- przedłużenie pasa szpalerów i rzędu drzew po dwóch stronach alei parkowej na osi tzw. gęsiej stopki wilanowskiej,
- przesunięcie linii HISTORYCZNY TRAKT (ta wyznaczona na planie to OŚ WIDOKOWA NA KOPULĘ KOŚCIOŁA ŚW. ANNY)
- zmiana na planie zamiast HISTORYCZNY TRAKT powinno być: **OŚ WIDOKOWA NA KOPULĘ KOŚCIOŁA ŚW. ANNY**
- zmiana pierzei zieleni ozdobnej na pas szpalerów i rzędów drzew wzdłuż całej ulicy 4.KD-L Klimczaka
- likwidacja dwóch obszarów „woda powierzchniowa”, zmiana fragmentu Kanału Wolickiego z projektowanego powierzchniowego na kanał przykryty,
- likwidacja obiektu „b” - miejsce możliwe do lokalizacji obiektów małej architektury,
- likwidacja strefy lokalizacji obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej.

**par. 29**

§ 29.1. Dla terenu 11.U/UC określa się przeznaczenie podstawowe usługi oraz usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - ~~18,0 m;~~ **14m;**

**Dodatkowo w treści ustaleń dotyczących obszaru 11.U/UC odzwierciedlenie znaleźć powinny następujące, uwidocznione w załączniku graficznym zmiany:**

- przeniesienie wszystkich ustaleń dotyczących „Agory Wilanowskiej” przeniesionej z terenów 3.ZP (U), 9.UAp i 10.ZU,
- zmiana funkcji części południowej terenu, wyłączenie go spod zabudowy i włączenie go do terenu 15.ZU wraz z ustaleniami wynikającymi z jego zmienionych funkcji.

**par. 31**

§ 31.1. Dla terenu 13.U/UC określa się przeznaczenie podstawowe usługi oraz usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

6) ustala się:

a) ~~maksymalną~~ **maksymalną** wysokość zabudowy – ~~14,5 m,~~ **14m;**

b) ~~maksymalną~~ **maksymalną** wysokość zabudowy dla zwyzek – ~~18,0 m,~~ **lokalizowanych zgodnie**

**Dodatkowo w treści ustaleń dotyczących obszaru 13.U/UC odzwierciedlenie znaleźć powinny następujące, uwidocznione w załączniku graficznym zmiany:**

- rozczłonkowanie elewacji, na co najmniej trzy części – trzy oddzielne budynki (teren znajduje się na obszarze parku kulturowego obowiązywać, więc winna zasada minimum harmonii krajobrazowej i architektonicznej, zaprojektowany w taki sposób monolit wprowadzi ekstremalną dysharmonię między proponowaną zabudową po wschodniej stronie ul. Przyczółkowej i istniejącą zabudową po jej stronie zachodniej – małe domki „bliźniaki” z lat 50-tych XX w. wpisane do ewidencji zabytków m.st. Warszawy)

**par. 33**

§ 33.1. Dla terenu 15.ZU określa się przeznaczenie podstawowe ~~zielenie~~ **zieleni urządzonej.**

2. Dla terenu 15.ZU określa się zasady i wskaźniki zagospodarowania:

...

4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 60%; **80%;**



Dodatkowo w treści ustaleń dotyczących obszaru 15.ZP(U) odzwierciedlenie znaleźć powinny następujące, uwidocznione w załączniku graficznym zmiany:

- powiększenie obszaru o południową część obecnego obszaru 11.U/UC i obszar ulicy 16.KPj,
- zmiana charakteru i funkcji powiększonego terenu z zieleńca na teren zieleni urządzonej
- przeniesienie na powiększony teren ustaleń dotyczących „Agory Wilanowskiej” przeniesionej z terenów 3.ZP (U), 9.UAp i 10.ZU,
- wymagany jest szczegółowy projekt urządzenia parku publicznego z dopuszczalnymi obiektami małej architektury o małej kubaturze swoją formą nawiązującą do podobnych obiektów na terenie założenia pałacowo-ogrodowego w Wilanowie.

### **Uwagi do ustaleń dotyczących terenów ulic:**

#### **1.KD-GP Przyczółkowa**

- jest: „drzewo do zachowania” (drzewo w sąsiedztwie Osi Królewskiej) powinno być: „**drzewo do usunięcia**” – drzewo znajduje się w świetle głównej osi założenia wilanowskiego.
- usunięcie ustaleń dotyczących „Agory Wilanowskiej” (do przeniesienia do stref 15.ZU, 16.KPj i fragmentu obszaru 11. U/UC) a wpisanie ustaleń dot. przedłużenia układu Osi Królewskiej z Kanałem Królewskim z obszaru 4. ZP oraz parku publicznego z terenu 3 ZP (U),
- uzupełnienie pasa lokalizacja szpalerów i rzędów drzew wzdłuż granicy z obszarem 3.ZP (U),
- wydłużenie linii szpalerów i rzędów drzew wzdłuż granicy z obszarem 10.ZU (po obu stronach Kanału Wolickiego),
- rozważenie możliwości realizacji pasa szpalerów i rzędów drzew wzdłuż południowej linii Potoku Służewieckiego,
- zmiana podziemnego przebiegu Kanału Wolickiego (na tym obszarze i na obszarze 10.ZU) tak, aby możliwe było zrekonstruowanie alei na osi tzw. gęsiej stopki wilanowskiej,
- likwidacja obecnej konstrukcji mostku na Potoku Służewieckim,
- relokacja obiektu „Miejsce Pamięci Narodowej” na obszar 9.UAp.
- Oś kompozycyjna dawnej rezydencji króla Jana III (oznaczona na rysunku planu jako OŚ KROLEWSKA) jako pałacowa oś widokowa nie powinna być zakłócona jakimikolwiek trwałymi, sezonowymi czy okazjonalnymi formami przestrzennej małej architektury, pomnikami, rzeźbami, latarniami, wieżami widokowymi, drogą dla samochodów, miejscami parkingowymi, ławkami, koszami na śmieci, topiarnymi formami zieleni, wysoką roślinnością, barami, kontenerami, bungalowami czy pionowymi elementami placu zabaw dla dzieci etc. (Widok od pałacu po skarpe i od niej w stronę pałacu należy do najważniejszych i najcenniejszych wartości kulturowych i krajobrazowych przedpola pałacowego dawnej rezydencji barokowej).

#### **14.1.KD-D**

- uzupełnienie szpaleru/rzędu drzew wzdłuż zachodniej linii 3.ZP(U).

#### **14.2.KD-D (ZP)**

- uzupełnienie szpaleru/rzędu drzew wzdłuż zachodniej linii 4.ZP oraz Osi Królewskiej,
- ew. miejsce przeniesienia punktu widokowego z obszaru 4 ZP (inna lokalizacja – obszar 5 ZP).
- Oś kompozycyjna dawnej rezydencji króla Jana III (oznaczona na rysunku planu jako OŚ KROLEWSKA) jako pałacowa oś widokowa nie powinna być zakłócona jakimikolwiek



trwałymi, sezonowymi czy okazjonalnymi formami przestrzennej małej architektury, pomnikami, rzeźbami, latarniami, wieżami widokowymi, drogą dla samochodów, miejscami parkingowymi, ławkami, koszami na śmieci, topiarnymi formami zieleni, wysoką roślinnością, barami, kontenerami, bungalowami czy pionowymi elementami placu zabaw dla dzieci etc. (Widok od pałacu po skarpę i od niej w stronę pałacu należy do najważniejszych i najcenniejszych wartości kulturowych i krajobrazowych przedpola pałacowego dawnej rezydencji barokowej).

#### **14.3.KD-D**

- wprowadzenie pasa pierzeja zieleni ozdobnej wzdłuż wschodniej krawędzi ulicy.

#### **16.KPj**

- włączenie ulicy do obszaru 15.ZU (15,ZP(U)) (po zmianie funkcji części terenu 11.U/UC) ulica nie wydaje się być już potrzebna).

D Y R E K T O R  
Muzeum Pałacu  
Króla Jana III w Wilanowie  
*mgr Paweł Jaskanis*