

Tekst ujednolicony

uchwały Nr LXII/1775/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej, uwzględniający zmiany wynikające z uchwały LXXVI/1960/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 13 lutego 2014 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 645) i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.¹), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z uchwałą Nr LXII/1775/2005 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej, Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej, który dzieli się na dwie części, w celu uchwalenia w pierwszej kolejności planu miejscowego dla części I, a w dalszej kolejności dla części II. Ustala się następujące granice dla poszczególnych części:

1) część I:

- **od wschodu:** zachodnia linia rozgraniczająca wschodniej ul. Patriotów od przedłużenia południowej linii rozgraniczającej ulicy Odeskiej, przedłużenie i północna granica działek przy ul. Patriotów o nr ew. 7/2, 7/1 i 70 z obrębu 3-11-57 i jej przedłużenie w kierunku ulicy Mrówczej, linia prostopadła do ul. Mrówczej, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Mrówczej, południowa granica działek nr ew. 70 i 71 z obrębu 3-11-44 i jej przedłużenie, zachodnia linia rozgraniczająca wschodniej ul. Patriotów do linii stanowiącej przedłużenie granicy działki nr ew. 7/1 z obrębu 3-11-44;
- **od północy:** linia będąca przedłużeniem północnej granicy działki nr ew. 7/1 z obrębu 3-11-44 od zachodniej linii rozgraniczającej wschodniej ul. Patriotów, północna granica obrębu 3-11-42, północna granica dz. nr ew. 1 z obrębu 3-11-42, zachodni brzeg Kanału Zagożdźniańskiego, północna granica działek nr ew. 24, 25, 30 z obrębu 3-13-28, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Wiązanej, północna linia rozgraniczająca ul. Kombajnistów, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Trakt Lubelski, północna granica ul. Bronowskiej do zachodniej granicy działki nr ew. 39 z obrębu 3-13-30;
- **od zachodu:** zachodnia granica działki nr ew. 39 z obrębu 3-13-30 od północnej linii rozgraniczającej ul. Bronowskiej, zachodnia granica działek nr ew. 40, 43 i 46 z obrębu 3-13-30, linia stanowiąca jej przedłużenie do południowej granicy działki nr ew. 33/1, południowa granica działki nr ew. 33/1, zachodnia granica działek nr ew.: 2/1, 2/2, 5, 6, 7, 9, 10/1, 10/2 z obrębu 3-13-36, jej przedłużenie do północno-zachodniej granicy działki nr ew. 15/11 z obrębu 3-13-36, zachodnia i południowa granica obrębu 3-13-36 do wschodniej linii rozgraniczającej ul. Trakt Lubelski;
- **od południa:** wschodnia linia rozgraniczająca ul. Trakt Lubelski, południowa linia

¹ Zmiany tekstu 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, z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21 i poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446

rozgraniczająca ul. Cylichowskiej, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Mrówczej, południowa linia rozgraniczająca ul. Odeskiej i jej przedłużenie do zachodniej linii rozgraniczającej wschodniej ul. Patriotów

z wyłączeniem obszaru, którego granice wyznaczają:

- **od wschodu:** projektowana zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Kwiatów Polskich do przecięcia z północną linią rozgraniczającą projektowanej ulicy Nowo – Zwoleńskiej;
- **od północy:** projektowana południowa linia rozgraniczająca ulicy Zwoleńskiej od projektowanej zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Kwiatów Polskich do przecięcia z wschodnią linią rozgraniczającą projektowanej ulicy Nowo – Bora Komorowskiego;
- **od zachodu:** wschodnia linia rozgraniczająca projektowanej ulicy Nowo- Bora Komorowskiego do przecięcia z północną linią rozgraniczającą projektowanej ulicy Nowo – Zwoleńskiej;
- **od południa:** północna linia rozgraniczająca projektowanej ulicy Nowo – Zwoleńskiej do przecięcia z projektowaną zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Kwiatów Polskich

2) część II:

- **od wschodu:** projektowana zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Kwiatów Polskich do przecięcia z północną linią rozgraniczającą projektowanej ulicy Nowo – Zwoleńskiej;
- **od północy:** projektowana południowa linia rozgraniczająca ulicy Zwoleńskiej od projektowanej zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Kwiatów Polskich do przecięcia z wschodnią linią rozgraniczającą projektowanej ulicy Nowo – Bora Komorowskiego;
- **od zachodu:** wschodnia linia rozgraniczająca projektowanej ulicy Nowo- Bora Komorowskiego do przecięcia z północną linią rozgraniczającą projektowanej ulicy Nowo – Zwoleńskiej;
- **od południa:** północna linia rozgraniczająca projektowanej ulicy Nowo – Zwoleńskiej do przecięcia z projektowaną zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Kwiatów Polskich

2. Granice obszaru objętego projektem planu określa załącznik nr 1 do uchwały.

3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

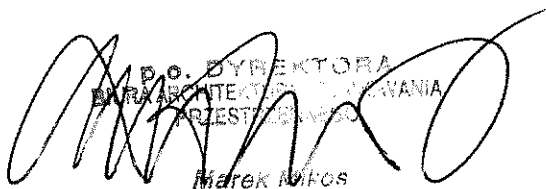
§ 2 Plan zostanie sporządzony w skali 1:1000.

§ 3 Traci moc uchwała Nr XLIV/1054/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 16 grudnia 2004 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej.

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

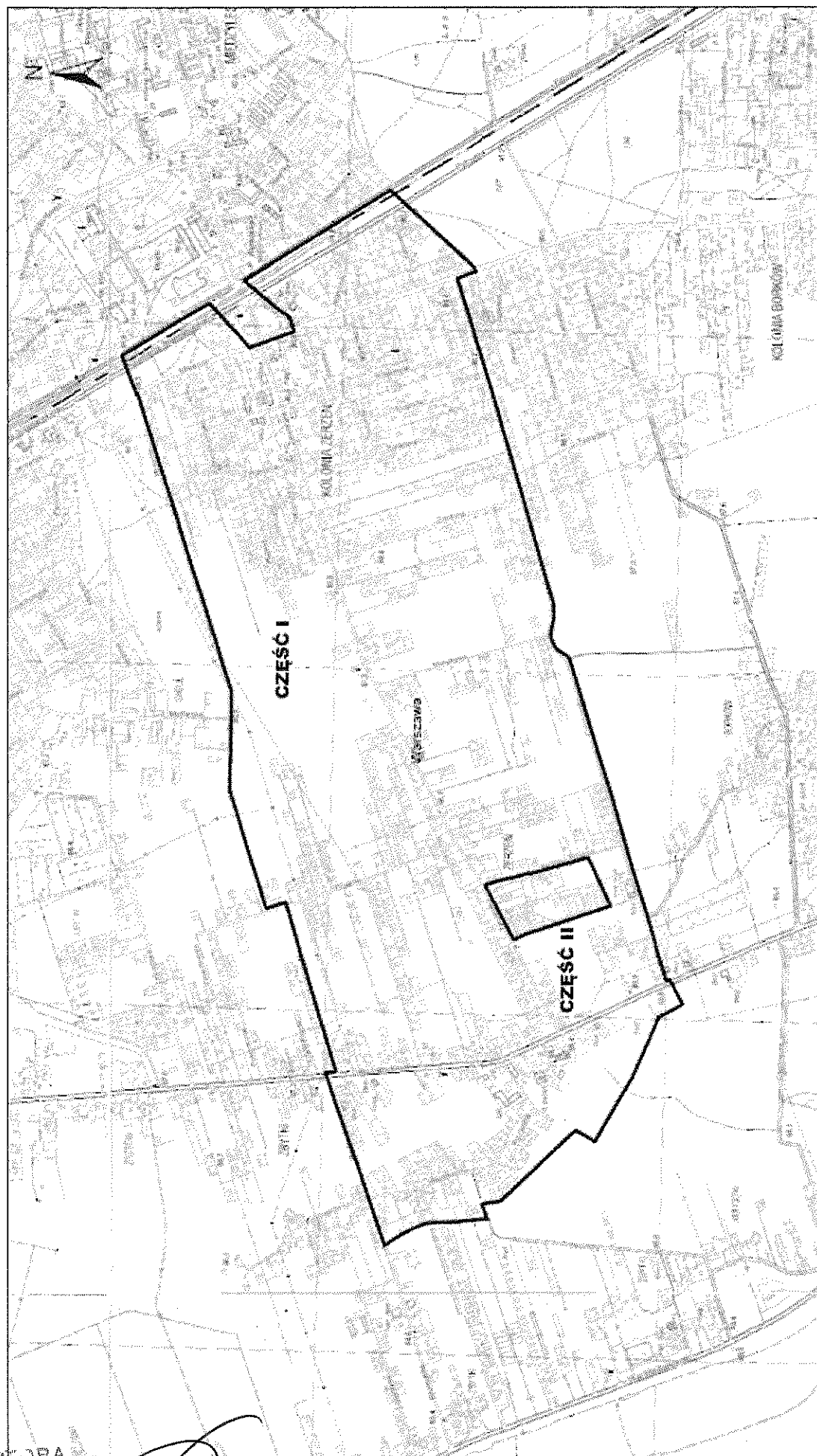
§ 5 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy


p.o. DYREKTORA
BUREAU ARCHITEKTURA I PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO
Marek Młoch

Załącznik ^{nr 1}
do Uchwały Nr LXII/1975/2005
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 24.11.2005

skala 1:15000



DR. DYPLOMA
BUDOWNICTWA
PRZESTRZENNEGO
Marek Mikos

ANALIZA
dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany obszar położony jest blisko centrum dzielnicy Wawer, obejmuje teren o powierzchni ok. 268ha, którego granice wyznaczają:

- 1) **od wschodu:**
 - zachodnia linia rozgraniczająca wschodniej ul. Patriotów od południowej linii rozgraniczającej Drogi Królewskiej,
 - północna granica działek przy ul. Patriotów o nr ew. 7/2, 7/1 i 70 z obrębu 3-11-57, linia prostopadła do ul. Mrówczej,
 - zachodnia linia rozgraniczająca ul. Mrówczej,
 - południowa granica działek nr ew. 70 i 71 z obrębu 3-11-44,
 - zachodnia linia rozgraniczająca wschodniej ul. Patriotów do linii stanowiącej przedłużenie granicy działki nr ew. 7/1 z obrębu 3-11-44,
- 2) **od północy:**
 - linia będąca przedłużeniem północnej granicy działki nr ew. 7/1 z obrębu 3-11-44 od zachodniej linii rozgraniczającej wschodniej ul. Patriotów, południowa granica obrębu 3-11-41, północna granica dz. nr ew. 1 z obrębu 3-11-42,
 - zachodni brzeg Kanału Zagożdżańskiego, północna granica obrębu 3-13-33,
 - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Wiązanej,
 - północna linia rozgraniczająca ul. Kombatantów,
 - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Trakt Lubelski,
 - północna granica ul. Bronowskiej do zachodniej granicy dz. nr ew. 39 z obrębu 3-13-30,
- 3) **od zachodu:**
 - zachodnia granica działki nr ew. 39 z obrębu 3-13-30 od północnej linii rozgraniczającej ul. Bronowskiej, zachodnia granica dz. nr ew. 40, 43 i 46 z obrębu 3-13-30, linia stanowiąca jej przedłużenie do południowej granicy działki nr ew. 33/1, południowa granica działki nr ew. 33/1 z obrębu 3-13-30, zachodnia granica działek nr ew.: 2/1, 2/2, 5, 6, 7, 9, 10/1, 10/2 z obrębu 3-13-36, jej przedłużenie do półn. zach. granicy działki ew. nr 15/11 w obr. 3-13-36, zachodnia i południowa granica obrębu 3-13-36 do wschodniej linii rozgraniczającej ul. Trakt Lubelski,
- 4) **od południa:**
 - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Trakt Lubelski,
 - południowa linia rozgraniczająca ul. Cylichowskiej,
 - zachodnia linia rozgraniczająca ul. Mrówczej,
 - południowa linia rozgraniczająca ul. Odeskiej i jej przedłużenie do zachodniej linii rozgraniczającej wschodniej ul. Patriotów.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Teren planu jest korzystnie położony, blisko centrum dzielnicy Wawer, w niedalekiej odległości cennego przyrodniczo Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Krajobraz zdominowany jest przez zabudowę jednorodziną ekstensywną, na ogół w dobrym stanie technicznym. Zabudowa wielorodzinna występuje lokalnie. Dobre warunki wodno-gruntowe predestynują teren pod zabudowę mieszkaniową. Tereny zabudowane posiadają ustaloną kwartałową strukturę przestrzenną. Powoli urbanizują się tereny rolne w otoczeniu Rowu Zagożdżańskiego oraz

wzdłuż ul. Trakt Lubelski. Rozrastają się one jednak w sposób niekontrolowany. Centrum układu kształtuje się zarówno w rejonie skrzyżowania ul. Zwoleńskiej z ul. Patriotów, przy stacji kolejowej (sklepy, niewielkie biurowce i poczta), jak również w rejonie skrzyżowania ul. Trakt Lubelski z ul. Zwoleńską (sklepy, kościół, szkoła i pętla autobusowa).

Jednakże brak zdefiniowanej hierarchii ważności, struktury oraz urządzenia przestrzeni publicznych wewnątrz tkanki zabudowy. Ponadto na analizowanym obszarze zlokalizowane są miejscowo stanowiska archeologiczne.

Obszar jest dobrze skomunikowany z centrum Warszawy (autobusy miejskie oraz prywatne linie autobusowe w ciągu ul. Patriotów – połączenie pasma z centrum Warszawy - oraz autobusy miejskie w ciągu ul. Zwoleńskiej i ul. Trakt Lubelski, jak również linia kolejowa relacji Warszawa - Otwock).

Na analizowanym obszarze występują dwa ciekły równoległe do biegu Wisły: Kanał Zagoździański i Rów Zerzeński. Wzdłuż ich biegu zlokalizowane są cenne przyrodniczo tereny otwarte pól i łąk. Cenny masów drzew występuje przy ul. Zwoleńskiej. Poza kształtowaną zielenią na posesjach prywatnych reszta istniejącej zieleni jest ukształtowana chaotycznie, słabo pielęgnowana. Brak kształtowanych powiązań przyrodniczo-krajobrazowych z sąsiadującymi terenami leśnymi na południowym wschodzie i na północy. Brak kształtowanej zieleni wzdłuż głównych ciągów ulic.

Generalnie teren, wymaga modernizacji (zwłaszcza układu komunikacyjnego) oraz wprowadzenia regulacji przestrzenno-krajobrazowych.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Do dnia 31 grudnia 2003 r. dla przeważającej, centralnej części przedmiotowego terenu, zawartego pomiędzy zachodnią granicą obszaru, prawym dopływem Rowu Zerzeńskiego i linią będącą jego przedłużeniem w kierunku wschodnim do ul. Trakt Lubelski, ul. Trakt Lubelski a ul. Źródlaną, Zwoleńską i linią będącą przedłużeniem ul. Mydlarskiej w kierunku południowym, obowiązywały ustalenia Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu MU – 19 Julianów (zatwierdzonego uchwałą Nr 50/VIII/94 Rady Gminy Warszawa-Wawer z dnia 22 listopada 1994 r., Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26 z 1994 r., poz. 850).

Analizowany teren położony był w strefie podobszarów typu „P”, obejmując jednostki „P6”, „P7”, „P8” i „P9”. Dla jednostki „P6” Plan ustalał przeznaczenie terenu mieszkaniowo-usługowe (bez wyodrębnienia terenów usługowych), z konieczną rezerwą terenu pod odcinek projektowanej ulicy Bora-Komorowskiego. Dla jednostki „P7” Plan ustalał przeznaczenie terenu mieszkaniowo-usługowe (bez wyodrębnienia terenów usługowych), przy czym teren w granicach: ul. Przygodna-Trakt Lubelski – Cylichowska - zachodnia granica podobszaru stanowi otoczenie obiektu wpisanego do rejestru zabytków, działalność inwestycyjna wymaga opinii Woj. Konserwatora Zabytków. Dla jednostki „P8” Plan ustalał przeznaczenie terenu mieszkaniowo-usługowe (koncentracja zabudowy handlowo-usługowej w środkowej części podobszaru), z konieczną rezerwą terenu pod odcinek projektowanej ulicy Nowozwoleńskiej. Ponadto na terenie przeznaczonym pod obiekty handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwych usług dopuszczona była zabudowa mieszkaniowa na maksimum 10% pow. działki. Dla jednostki „P9” Plan ustalał przeznaczenie terenu mieszkaniowo-usługowe (koncentracja zabudowy handlowo usługowej w pasie przy wschodniej linii rozgraniczającej projektowanej ul. Bora-Komorowskiego), z konieczną rezerwą terenu pod odcinek projektowanej ulicy Bora-Komorowskiego i Nowozwoleńskiej. Ponadto na terenie przeznaczonym pod obiekty handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwych usług dopuszczona była zabudowa mieszkaniowa na maksimum 10% powierzchni działki.

Na pozostałej części analizowanego terenu do dnia 31 grudnia 2003 r. obowiązywały ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (zatwierdzonego 28 września 1992 r. – Uchwała Nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 września 1992 r., Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15 z dnia 15 października 1992 r., poz. 184).

Część wschodnia analizowanego terenu, zawarta pomiędzy wschodnią granicą opracowania a ul. Źródlaną i jej przedłużeniem w kierunku północnym, położona była w strefie mieszkaniowo – usługowej MU-20. Dla strefy tej plan preferował utrzymanie i rozwój:

- funkcji mieszkaniowych wraz z urządzeniami I stopnia obsługi,

- funkcji usługowych w zakresie usług ochrony zdrowia II stopnia obsługi.

Ponadto w obszarze tym Plan dopuszczał utrzymanie i lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi. W obszarze wykluczone było lokalizowanie obiektów, których uciążliwość i szkodliwość dla środowiska wykraczałyby poza granice terenu inwestycji.

Centralna część obszaru, przy zachodniej granicy przebiegu projektowanej trasy Olszynki Grochowskiej, położona była w strefie mieszkaniowo – usługowej MU-18. Dla strefy tej plan preferował utrzymanie i rozwój:

- funkcji mieszkaniowych wraz z urządzeniami I stopnia obsługi,
- funkcji usługowych II i III stopnia obsługi oraz innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi.

Na danym terenie plan wykluczał lokalizowanie obiektów, których uciążliwości i szkodliwości dla środowiska wykraczałyby poza granice terenu inwestycji.

Część zachodnia przedmiotowego terenu, zawarta pomiędzy jego zachodnią granicą a prawym dopływem Rowu Zerzeńskiego i linią będącą jego przedłużeniem w kierunku wschodnim do ul. Trakt Lubelski, i ul. Trakt Lubelski, położona była w strefie ochrony systemu przyrodniczego miasta O-55. Dla strefy tej plan preferował:

- utrzymanie i ochronę lasów, łąk i innych terenów biologicznie czynnych,
- rozwój obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową.

W obszarze tym dopuszczone było utrzymanie funkcji rolniczej bez zabudowy siedliskowej oraz lokalizowanie radio-telewizyjnych urządzeń nadawczych. W obszarze wykluczone było lokalizowanie:

- skoncentrowanego budownictwa mieszkaniowego,
- obiektów produkcyjnych, magazynów, składów,
- wszelkich obiektów uciążliwych z wyjątkiem radiowo-telewizyjnych urządzeń nadawczych.

Wzdłuż projektowanej trasy Olszynki Grochowskiej Plan ustalał zasięg terenów wspomagających układ ekologiczny miasta z określonym minimalnym nieprzekraczalnym procentem zieleni - 80% wraz z niezbędnymi powiązaniami terenów zieleni (ustalenie ogólne nr 12).

Dla części wschodniej analizowanego terenu, zawartej pomiędzy zachodnią granicą obszaru a ul. Źródlaną i jej przedłużeniem w kierunku północnym, Plan wyznaczał zasięg strefy archeologicznej.

Ponadto obszar położony przy skrzyżowaniu projektowanej ul. Nowo-Zwoleńskiej a projektowaną trasą Olszynki Grochowskiej (część południowo-wschodnia) wskazany był przez Plan pod usługi zdrowia II i III stopnia obsługi (ustalenie ogólne nr 2).

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Przewiduje się zachowanie terenów już zainwestowanych zabudowy mieszkaniowej, uzupełnione o enklawy wolnych terenów, dla których przyjmuje się następujące funkcje i sposoby zagospodarowania:

- czytelne ukształtowanie, uporządkowanie struktury przestrzennej osiedla (wprowadzenie wyraźnej hierarchii przestrzeni publicznych, zdefiniowanie położenia, zasięgu i struktury lokalnych centrów usługowych),
- obok zasadniczej funkcji mieszkaniowej i usługowej, jak handel i gastronomia należy uwzględnić funkcję obsługi mieszkańców w zakresie kultury, szkolnictwa, sportu i rekreacji (obiekty o charakterze użyteczności publicznej),
- określenie możliwości i zasięgu realizacji zabudowy na niezagospodarowanych działkach leśnych i rolnych przy zachowaniu dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych,
- określić strukturę zabudowy na obecnych terenach rolno-osadniczych,
- należy ustalić obowiązujące linie zabudowy, wysokość zabudowy i zasady podziału na działki budowlane,

- należy utrzymać podmiejski charakter miejscowości na południe od projektowanej ul. Nowozwoleńskiej,
- należy utrzymać przewagę zabudowy jednorodzinnej,
- należy zachować policentryczny układ terenów zabudowy, jako kontynuację tradycji wawerskich,
- należy stosować ogrodzenia głównie ażurowe,
- należy zachować większą powierzchnię terenów pól i łąk wzdłuż Kanału Zagożdźciańskiego i Rowu Zerzeńskiego, jako istotny element struktury przyrodniczej analizowanego obszaru,
- należy wprowadzić zielen izolacyjną, szpalery drzew wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- zaleca się stosowanie zieleni zgodnej z naturalnym typem siedliska,
- poszerzenie ul. Patriotów w kierunku torów kolejowych,
- potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy przewidzieć wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- eliminacja uciążliwości związanych z ul. Patriotów oraz linią kolejową poprzez wprowadzenie ekranów akustycznych oraz projektowanej zieleni izolacyjnej,
- należy ograniczyć lokalizację zabudowy mieszkaniowej w strefie uciążliwości od projektowanych tras komunikacyjnych: Olszynki Grochowskiej, Bora-Komorowskiego i ul. Nowozwoleńskiej, z uwagi na uciążliwości. Ponadto uciążliwości należy minimalizować poprzez wprowadzenie ekranów akustycznych oraz projektowanej zieleni izolacyjnej,
- należy wprowadzić priorytet dla komunikacji tzw. proekologicznej rowerowej i publicznej,
- określenie sposobu likwidacji, unieszkodliwiania lub gromadzenia odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo, tak w odniesieniu do odpadów komunalnych, jak i opadów z lokalnego przemysłu, służby zdrowia, rzemiosła i usług,
- należy zapewnić miejsca na 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne (szkło, makulaturę, odpady organiczne oraz inne).

Z uwagi na specyficzny charakter obszaru należy w nim wykluczyć prowizoryczne formy zagospodarowania i użytkowania terenu.

Powyższe rozwiązania zostały wypracowane na podstawie uchwały Nr 151/XVII/99 Rady Gminy Warszawa-Wawer z dnia 27 października 1999 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar gminy Warszawa-Wawer w granicach administracyjnych.

Prace projektowe prowadzone były zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami).

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, to jest Raport o stanie istniejącym wraz z analizami, Studium programowo – przestrzenne zagospodarowania rejonu oraz Koncepcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizowanego obszaru, należy uznać za podstawowe materiały wyjściowe dla nowego 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.

Przeważająca część analizowanego obszaru położona jest w strefie mieszkaniowo-usługowej

– MU (ustalenie wiążące nr 3). Dla strefy tej ustala się rozwój funkcji mieszkaniowej z usługami

o znaczeniu lokalnym wraz z towarzyszącymi obiektami użyteczności publicznej.

W strefie tej obowiązuje:

- zakaz lokalizowania i rozbudowy 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.

Ponadto na terenie położonym przy północnej granicy opracowania został ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70% (ustalenie wiążące Nr 12).

Obszar położony przy południowo - zachodniej granicy opracowania znajduje się w strefie przyrodniczej O-2.2. Dla strefy tej ustala się realizację wyłącznie obiektów i urządzeń związanych

z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej na działkach o powierzchni min. 1500m², przy zachowaniu min. 70% powierzchni biologicznie czynnej, a także inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych wynikających z ustaleń wiążących. Wzdłuż projektowanej trasy Olszynki Grochowskiej ustalone są powiązania przyrodnicze terenów wspomagających strefę przyrodniczą (ustalenie wiążące Nr 12).

Wschodnia część terenu opracowania objęta jest zasięgiem potencjalnego zagrożenia powodziowego tzw. wody stuletniej (ustalenie wiążące Nr 15).

Porównując koncepcję programowo-przestrzenną wypracowaną na podstawie uchwały Nr 151/XVII/99 Rady Gminy Warszawa-Wawer z dnia 27 października 1999 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego dalej planem, obejmującego obszar gminy Warszawa-Wawer w granicach administracyjnych, należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania są zgodne ze Studium m.st. Warszawy.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, stopnia zaawansowania rozpoczętej procedury, opracowanych w jej ramach materiałów analitycznych i projektowych, zgodności proponowanych zmian ze studium, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że **przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne.**

Większa, centralna część analizowanego terenu do dnia 31 grudnia 2003 r. była objęta ustaleniami Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu MU – 19 Julianów (zatwierdzonego uchwałą Nr 50/VIII/94 Rady Gminy Warszawa-Wawer z dnia 22 listopada 1994 r., Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26, poz. 850). Jednakże, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w/w plan stracił moc, co uniemożliwia dalszą realizację zagospodarowania na przedmiotowym terenie.

Należy przystąpić do sporządzenia planu w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy mając na uwadze konieczność modernizacji układu przestrzenno-krajobrazowego analizowanego obszaru w powiązaniu z planowaną realizacją Trasy na Zaporze, Olszynki Grochowskiej, i Bora-Komorowskiego. Istotne jest określenie możliwości i zasięgu realizacji zabudowy na niezagospodarowanych działkach leśnych i rolnych przy zachowaniu dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych, jak również kształtowanie powiązań przyrodniczo-krajobrazowych z terenem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, z wykorzystaniem terenów otwartych pól i łąk wzdłuż Kanału Zagoździańskiego i Rowu Zerzeńskiego.

W celu określenia charakteru przekształceń należy opracować szczegółowe zasady, metody i środki kształtowania ładu przestrzennego, prawidłowego funkcjonowania przyrodniczego oraz zasady dysponowania terenem. Należy również precyzować zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów zieleni oraz ich funkcje.

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 planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury

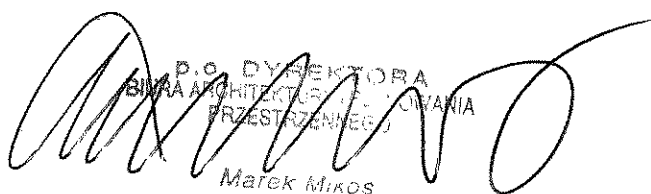
z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii następujących sekcji mapy zasadniczej: 5S₃O₅, 1S₃O₆, 2S₃O₆, 8S₃O₅, 9S₃O₅, 10S₃O₅, 6S₃O₆, 7S₃O₆, 8S₃O₆, 15S₃O₄, 11S₃O₅, 12S₃O₅, 13S₃O₅, 14S₃O₅, 15S₃O₅, 11S₃O₆, 12S₃O₆, 13S₃O₆, 20S₃O₄, 16S₃O₅, 17S₃O₅, 18S₃O₅, 19S₃O₅, 20S₃O₅, 16S₃O₆, 17S₃O₆, 18S₃O₆, 25S₃O₄, 21S₃O₅, 22S₃O₅, 23S₃O₅, 24S₃O₅, 25S₃O₅, 21S₃O₆, 22S₃O₆, 23S₃O₆, 5S₄O₄, 1S₄O₅, 2S₄O₅, 3S₄O₅, 4S₄O₅, 5S₄O₅, 1S₄O₆, 2S₄O₆, 3S₄O₆, 10S₄O₄, 6S₄O₅, 7S₄O₅, 8S₄O₅, 9S₄O₅, 10S₄O₅, 11S₄O₅, 12S₄O₅, 13S₄O₅.

Umowy i środki finansowe

Środki na realizację miejscowego planu są zarezerwowane w Budżecie Biura Naczelnego Architekta Miasta, dział 710, rozdział 71004, paragraf 4300, zadanie „plany miejscowe”.


P.O. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURA I PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO
Matek Mikos