



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 5 marca 2025 r.

Znak sprawy: GP-KR.0006.49.2025.BZI

**Pani
Ewa Malinowska-Grupińska
Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy**

Dotyczy: projektu uchwały druk nr 690

Szanowna Pani Przewodnicząca,

w załączeniu przesyłam uchwałę Nr XI/89/2025 Rady Dzielnicy Białoteka z 4 marca br., opiniującą projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II – **druk nr 690**, przesłanego przy piśmie GP-KR.0006.49.2025.BZI w dniu 27 lutego br, z prośbą o dostarczenie radnym jako materiał informacyjny.

2 powołanie

[Signature]

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

[Signature]

Renata Kaznowska
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy

UCHWAŁA NR XI/89/2025
RADY DZIELNICY BIAŁOŁĘKA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 4 marca 2025 r.

w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej - część II

Na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 lit c Statutu Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik nr 2 do Uchwały Nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie nadania statutów dzielnicom miasta stołecznego Warszawy zmienionej Uchwałą Nr XXI/539/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r., poz. 9305 t.j.) uchwala co następuje:

§ 1. Rada Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy pozytywnie opiniuje projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej - część II i jednocześnie zgłasza uwagi dotyczące terenu oznaczonego symbolem 3.UO przeznaczonego pod planowaną placówkę oświatową:

- 1) zmiana wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na 1,2 w odniesieniu do powierzchni działki;
- 2) zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy na 50% powierzchni działki.

§ 2. Uchwałę przekazuje się Prezydentowi m.st. Warszawy oraz Przewodniczącej Rady m.st. Warszawy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY
DZIELNICY BIAŁOŁĘKA M.ST. WARSZAWY

Piotr Jaworski

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XI/89/2025
RADY DZIELNICY BIAŁOŁĘKA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 4 marca 2025 r.

Prezydent m.st. Warszawy pismem z 14 lutego 2025 r., znak: AM-ZP-N.6721.3.2023.MGO zwrócił się do Przewodniczącego Rady Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy o zaopiniowanie projektu uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej - część II.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej - część II został przygotowany w oparciu o uchwałę nr LXXXVI/2540/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej, zmienioną uchwałą nr XXXIX/1018/2017 Rady m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2017 r. Prace planistyczne prowadzono w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Podjęta w 2010 roku uchwała, o której mowa powyżej, obejmowała obszar zwany Kępą Tarchomińska w Dzielnicy Białoleka o łącznej powierzchni 193 ha. Projekt planu Kępy Tarchomińskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień, następnie w 2014 roku został wyłożony do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie, do Prezydenta m.st. Warszawy wpłynęło 150 uwag dot. projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Ponieważ przeprowadzona procedura planistyczna, a zwłaszcza wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, ujawniło wiele różnorodnych problemów w poszczególnych częściach obszaru planu, 19 stycznia 2017 roku Rada m.st. Warszawy uchwałą nr XXXIX/1018/2017 zdecydowała o podziale terenu objętego projektem planu Kępy Tarchomińskiej na cztery części. Zabieg ten miał na celu umożliwienie dalszego procedowania przedmiotowego dokumentu celem uchwalenia, bez konieczności zawieszania procedury planistycznej dla całego planu.

Zgodnie z uchwałą w sprawie podziału obszaru objętego sporządzeniem planu na cztery części, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II obejmuje obszar o powierzchni około 31,6 ha, zawarty pomiędzy wałem przeciwpowodziowym wzdłuż rzeki Wisły, ulicą Gładioli, zachodnią granicą obszaru osiedla Buchnik i północną linią rozgraniczającą planowanej ulicy Aluzyjnej. Jest to teren w przeważającej części niezabudowany i niezagospodarowany, z bardzo dużą ilością terenów otwartych odznaczających się wysokim stopniem naturalności. Dominują tu nieużytki w różnym stopniu sukcesji naturalnej, z licznymi zadrzewieniami i zakrzaczeniami o charakterze łąkowym i łąkowym oraz wilgotne łąki. Szczegółowa inwentaryzacja przyrodnicza przeprowadzona na tym obszarze w 2011 roku wykazała występowanie zbiorowisk roślinnych wymienionych w załączniku nr I i w załączniku nr II do Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, a także w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000. Ponadto,

potwierdzono występowanie przedstawicieli licznych gatunków fauny, w tym gatunków chronionych. Cały omawiany obszar zlokalizowany jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Zabudowa jest tu stosunkowo nieliczna, ekstensywna i koncentruje się głównie wzdłuż ulic: Kępa Tarchomińska, Gładioli i Gerberowa. Są to przede wszystkim budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej z pojedynczymi obiektami usługowymi. Największym istniejącym kompleksem zabudowy jest niedawno zrealizowane osiedle Kępa Tarchomińska 6 składające się z kilkunastu zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, po cztery segmenty. Lokalizacja zabudowy w omawianym obszarze ograniczana jest głównie warunkami gruntowo-wodnymi, co potwierdzają również przeprowadzone na potrzeby projektu planu analizy historyczne. Pomimo, że niemalże cały teren znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, to najlepsze warunki do posadowienia budynków znajdują w zachodniej części terenu, wzdłuż wału przeciwpowodziowego. Cała wschodnia część obszaru planu w rejonie Kanału Henrykowskiego i Rowu Winnickiego charakteryzuje się wysokim stanem wód gruntowych grożącym podtopieniami budynków, dlatego w tym rejonie zabudowa nie powinna być lokalizowana. W obszarze planu istnieje tylko jeden obiekt zabytkowy widniejący w gminnej ewidencji zabytków – cmentarz ewangelicki osadników niemieckich, będący reliktem dawnego osadnictwa.

Oprócz warunków przyrodniczych i środowiskowych, elementem determinującym zagospodarowanie przestrzeni jest gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą bezpieczeństwa, w zasięgu której obowiązuje zakaz zabudowy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. z późn. zm.), teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II, zlokalizowany jest w strefie przedmieść, w granicach jednostki planistycznej oznaczonej symbolem M2.12 – tereny o przebudowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W jednostce tej ustalono priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych. Jednocześnie dopuszczono lokalizowanie funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie. Uśredniony w ramach jednostki bilansowej wskaźnik intensywności zabudowy brutto na terenie M2, zgodnie ze Studium, wynosi 0,6, a uśredniona wysokość zabudowy 12 m. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę nie może być mniejszy niż 70%. Ponadto, teren w całości znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy. W zakresie układu drogowego wskazano jedynie istniejącą ulicę Kępa Tarchomińska, którą włączono do jednostki M2.

Dla obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępa Tarchomińska – część II brak jest przepisów lokalnych w postaci obowiązującego planu miejscowego. W związku z tym procesy inwestycyjne są tu w istotnym stopniu ograniczone, gdyż znaczna część

nieruchomości nie spełnia wymogów ustawowych pozwalających na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności nie posiada właściwego dostępu do dróg publicznych. Natomiast z przeprowadzonych konsultacji społecznych i udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania dokumentu wynika, że zainteresowanie rozwojem budownictwa w tym rejonie jest znaczne. Mając na względzie przesłanki wynikające z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium, jak również z konsultacji społecznych, po podziale pierwotnego obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego Kępy Tarchomińskiej, w części II projektu planu zwiększono ilość terenów przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, tak aby stanowiły one ponad 50% powierzchni obszaru opracowania.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku (z późn. zm.).

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II jest umożliwienie realizacji nowej zabudowy w wykreowanej przestrzeni o wysokiej jakości urbanistycznej, przy jednoczesnym zabezpieczeniu najcenniejszych terenów otwartych. Szczegółowa inwentaryzacja przyrodnicza, urbanistyczna oraz wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla omawianego terenu, pozwoliły na delimitację obszaru wedle jego przydatności do różnych form zagospodarowania, dlatego też pod rozwój zabudowy wskazano obszary najmniej narażone na niekorzystne warunki środowiskowe, to znaczy obszary położone najwyżej. Obszary podmokłe odznaczające się jednocześnie najwyższymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, powiązane z terenami otwartymi poza obszarem planu, zachowano jako tereny zieleni naturalnej. W planie przeważającą część terenów przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej. Pomiedzy zabudową mieszkaniową wyznaczono tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, a w centralnej części obszaru opracowania, na działkach komunalnych wyznaczono teren do realizacji obiektów związanych z usługami oświaty, w szczególności szkoły podstawowej. Wzdłuż Kanału Henrykowskiego i Rowu Winnickiego ustalono tereny publicznej zieleni urządzonej, które zapewnią miejsce do rekreacji zarówno mieszkańcom osiedla Kępa Tarchomińska, jak i osiedla Buchnik.

Nieuwzględnienie przedłożonych uwag dotyczących terenu 3.UO uniemożliwi realizację placówki oświatowej na tym obszarze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17. Posiada wszystkie

niezbędne, wymagane prawem uzgodnienia formalne. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Do projektu miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego (drogi, infrastruktura techniczna, usługi oświaty, zieleni urządzonej), co wynika także z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.). Równocześnie w wyniku realizacji ustaleń planu mogą pojawić się zyski dla budżetu miasta wynikające głównie z podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej.

W wyniku uchwalenia planu mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Koszty na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.