

**UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WIŚNIEWO W REJONIE UL. FLEMINGA**

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Fleminga prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr LXXVIII/2000/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Fleminga.

Zgodnie z uchwałą intencyjną granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają:

- od południowego - wschodu: południowa granica dz. ew. nr 37/1 z obrębu 4-04-20, wschodnie granice dz. ew. nr 20/2, 21/25, 21/27, 21/36 z obrębu 4-04-20, linia łącząca zachodni i wschodni narożnik dz. ew. nr 22/35 z obrębu 4-04-20, wschodnia granica dz. ew. nr 22/37 z obrębu 4-04-20, zachodnia i południowa granica dz. ew. nr 22/30 z obrębu 4-04-20, linia łącząca wschodni narożnik dz. ew. nr 22/30 z obrębu 4-04-20 z punktem zlokalizowanym w odległości 8m od północnego narożnika na wschodniej granicy dz. 26 z obrębu 4-04-20, południowo-wschodnia linia rozgraniczającej ul. Powatów, linia łącząca północno-wschodni narożnik dz. nr ew. 28 z obrębu 4-04-20 z północno - wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Fleminga,
- od północnego - wschodu: północno - wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Fleminga,
- od północnego - zachodu: południowo - zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Śąsiedzkiej,
- od południowego - zachodu: północno - wschodnie granice działek ew. nr: 24 z obrębu 4-03-10 oraz 36 z obrębu 4-03-09.

Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Fleminga jest uporządkowanie zasad zagospodarowania terenu i możliwości wprowadzenia nowej zabudowy, oddzielenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od jednorodzinnej oraz uszczegółowienie lokalizacji zabudowy usługowej. W planie przewidziano zachowanie istniejącego układu przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy usługowej oraz uzupełnienie zabudowy. Ponadto w planie ustala się zasady uporządkowania układu komunikacyjnego (tam gdzie to możliwe - doprowadzenie do przekrojów zgodnych z aktualnymi przepisami z zakresu dróg publicznych) oraz zasady organizacji miejsc parkowania.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w zachodniej części dzielnicy Białołęka o powierzchni około 21 ha. Teren objęty planem ograniczony jest ulicami: Śąsiedzką, Fleminga, Powatów oraz Modlińską. Obszar opracowania jest w znacznym stopniu zurbanizowany. Na przedmiotowym terenie przeważającą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej zlokalizowana głównie w rejonie ulic: Kołacińskiej, Szałasza i Fleminga. Występuje tu również nielicznie

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej, skupiająca się w rejonie ul. Fleminga 37 i zabudowa wielorodzinna. Uzupełnienie funkcji mieszkaniowej stanowią obiekty handlowe zlokalizowane wzdłuż ul. Modlińskiej (sklepy, salony samochodowe, salony meblowe), składy budowlane, obiekty magazynowo - biurowe (rejon ul. Modlińskiej i Duninów) oraz stacja obsługi - warsztat napraw (ul. Powatów). W ostatnich latach składane były wnioski o wydanie pozwolenia na budowę dla zabudowy wielorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej oraz budynków gospodarczych w tych terenach.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. z późn. zm.) teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Fleminga zlokalizowany jest w ramach strefy miejskiej. Przeważająca część obszaru planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem M2, dla którego Studium ustala priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskaźnik intensywności zabudowy brutto na terenie M2 studium ustala na poziomie 1,0 a kategorię wysokości zabudowy - 12 m. Dopuszczone jest lokalizowanie usług nieuciążliwych jako towarzyszących, przy zaleceniu by udział tej funkcji kształtował się do 40% ogólnej powierzchni terenu. W północnej części analizowanego terenu studium ustala przebieg ulicy Kołacińskiej Z – ulicy zbiorczej, natomiast po stronie zachodniej – ulicy Modlińskiej GP – ulicy głównej ruchu przyspieszonego, wraz ze ścieżką rowerową. Do głównych elementów kształtujących strukturę przestrzenną i krajobraz miasta należą: układ przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązania wraz z ciągami wielofunkcyjnymi - rejon skrzyżowania ulicy Światowida z ulicą Modlińską oraz centra dzielnicowe (miejsca identyfikacji przestrzennej) - centrum Białołęki (rejon ul. Światowida i Modlińskiej).

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Fleminga położony jest w granicach obecnego planu miejscowego pod nazwą „zmiana uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków - Wiśniewo”, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Warszawa - Białołęka Nr XXI/306/2000 z dnia 07.04.2000 r. (Dz. U. woj. Mazowieckiego Nr 57 z dnia 1.06.2000 r. poz. 588) i sporządzonego w skali 1:2000. W planie tym ustalono rejon koncentracji usług z zabudową mieszkaniową (oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN/MW), obejmujący teren położony pomiędzy ulicami: Modlińską, Kołacińską, Powatów, Fleminga i Trasą Mostu Północnego, z podstawowym przeznaczeniem pod usługi II i III stopnia obsługi, o charakterze ogólnomiejskim, stołecznym i gminnym, z zakresu administracji, gastronomii, handlu, turystyki, bankowości, finansów i ubezpieczeń, kultury, nauki, specjalistycznej służby zdrowia, łączności itp., mieszkalnictwo wielorodzinne, małogabarytowe, o wysokości obiektów do 15,0 m npt., mieszkalnictwo jednorodzinne, we wszelkich formach zabudowy.

#### SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Fleminga, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uwzględniono w następujący sposób:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** - uwzględniono poprzez ustalenie: podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy oraz wytycznych architektonicznych realizacji budynków, ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W kwestii zagospodarowania obszaru w planie ustalono zachowanie i rozwój istniejących funkcji w tym:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - zabudowy usługowej wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych,
  - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscach zabudowy istniejącej oraz wydanych pozwoleń na budowę.

W zakresie komunikacji kwestia przebiegu i klasy dróg wynika z ustaleń studium oraz z analiz stanu istniejącego;

- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** - nie wyznaczono nowych terenów zabudowy w stosunku do planu obowiązującego, a jedynie uporządkowano funkcje zabudowy w obszarze. Wzdłuż dróg ponadlokalnych wyznaczono tereny usług jako bufor dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed uciążliwościami tych dróg. Funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono wyłącznie w miejscu zabudowy wielorodzinnej istniejącej oraz w miejscach gdzie wydano dla takiej zabudowy pozwolenia na budowę. U zbiegu ul. Modlińskiej i Kołacińskiej wyznaczono teren zieleni urządzonej - parku ZP, służący m.in. lepszej ekspozycji tego skrzyżowania i identyfikacji przestrzennej obszaru, zaakcentowany przez ustalenie obowiązujących linii zabudowy, kształtujących pierzeję. W obszarze, poza obiektami ujętymi w Gminnej Ewidencji Zabytków, brak jest zabudowy czy zespołów zabudowy wymagających ochrony, którą miałyby zapewniać ustalenia planu;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami** zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska i przyrody, m.in. poprzez rozwiązania związane z gospodarką wodną, odprowadzaniem ścieków, gospodarką odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. W celu zachowania walorów przyrodniczych obszaru wskazano drzewa i grupy drzew istniejących do zachowania oraz określono zasady ich ochrony. Dopuszczono na całym obszarze stosowanie powierzchniowych lub podpowierzchniowych rozwiązań sprzyjających infiltracji lub retencji wód opadowych. Na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych. W zakresie ochrony akustycznej w planie nakazano zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) **wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały pominięte w przedmiotowym planie z uwagi na brak gruntów leśnych, oraz lokalizację nieruchomości objętych planem w granicach administracyjnych miasta, a tym samym brak przesłanek do ochrony gruntów rolnych;

- 5) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w obszarze występują dwa obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których plan określa zasady ochrony. Poza tym w obszarze nie występują inne obszary ani obiekty zabytkowe;
- 6) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** - w obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani obszary osuwania się mas ziemnych. Występują inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, związane z sąsiedztwem dróg ponadlokalnych – ul. Modlińskiej oraz planowanej Trasy Mostu Północnego. W związku z powyższym wprowadzono ustalenia mające na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak zastosowanie strefy buforowej w postaci terenów zabudowy usługowej pomiędzy nimi a zabudową mieszkaniową. W planie ustalono **zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami** zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 7) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały w planie uwzględnione. W wyniku określenia możliwości zagospodarowania obszaru zwiększy się atrakcyjność inwestycyjna terenów poprzez jednoznaczne określenie przeznaczenia sąsiedztwa (w planie obowiązującym funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej ustalone były jako równorzędne);
- 8) **prawo własności** zostało w planie uwzględnione. Własność gruntów na obszarze planu jest bardzo zróżnicowana. Najwięcej (ok. 86%) stanowi własność osób fizycznych i prawnych i Skarbu Państwa (ok. 10%), a m.st. Warszawy to ok. 4% obszaru;
- 9) plan nie narusza **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa**;
- 10) **potrzeby interesu publicznego** zostały zapewnione m.in. przez określenie zasad realizacji przestrzeni publicznych;
- 11) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** zostały zrealizowane w poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) **zapewniono udział społeczeństwa w procedurze prac nad planem** - przebieg procedury w formie ogłoszeń Prezydenta m.st. Warszawy wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym był publikowany na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy oraz na tablicach urzędowych. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zawiadomiono o tym w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać od 27 listopada 2014 r. do 10 stycznia 2015 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęły wnioski formalne od instytucji oraz indywidualne, które zostały rozpatrzone na etapie sporządzania projektu planu.  
Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie. Nie zaszła konieczność uzgadniania projektu planu w zakresie audytu krajobrazowego w związku z datą uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz z powodu braku występowania w obszarze planu krajobrazów priorytetowych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7 czerwca 2019 r. do 5 lipca 2019 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 18 czerwca 2019 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu w terminie do 29 lipca 2019 r., wpłynęło 160 uwag. Uwagi zgłoszone do planu zostały rozpatrzone przez Prezydenta m.st. Warszawy. Wykaz uwag został opublikowany na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy. W związku z uwzględnieniem części uwag projekt planu wymagał ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się od 7 września do 18 października 2023 r. Dyskusja publiczna odbyła się 14 września 2023 r. Uwagi można było składać do 18 października 2023 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęło 11 uwag, zawierających 19 postulatów.

Część uwag została częściowo uwzględniona, część częściowo lub w całości nieuwzględniona. Rozpatrzenie uwag wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu. Zakres wprowadzonych zmian nie spowodował konieczności ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

- 13) **zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych** przy opracowaniu projektu planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych. Procedura planistyczna planu będącego przedmiotem niniejszej uchwały, przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan 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;
- 14) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zostały zrealizowane poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, która może być rozbudowywana.

Przy ustalaniu przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów **organ ważył interes publiczny i interesy prywatne** właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, m.in. poprzez wyznaczenie na obszarze planu terenów pod realizację celów publicznych i terenów, na których możliwa będzie realizacja nowej zabudowy.

Przy projektowaniu **nowej zabudowy** uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią, w tym w zakresie kształtowania oraz ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych. W planie określono przeznaczenie terenów, ustalając zasadniczo kontynuację dotychczasowego przeznaczenia, przewidując możliwości przekształcania i uzupełniania istniejącej zabudowy.

W planie uwzględniono **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez zachowanie obecnego zagospodarowania, zapewnienie kontynuacji zabudowy i istniejących funkcji, a także utrzymanie istniejących elementów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich modernizacji oraz rozbudowy. Utrzymanie dotychczasowego charakteru zagospodarowania przestrzennego obszaru uwzględniono poprzez ustalenie dla przeważającej części terenów przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz jednorodzinną lub usługową. Zgodnie z głosami mieszkańców tereny zabudowy wielorodzinnej ograniczono do terenów już przekształconych (uszanowano decyzje administracyjne). Atrakcyjność inwestycyjna terenów wzrosnie dzięki obowiązującemu prawu lokalnemu określające zasady zagospodarowania terenów w obszarze planu, możliwości inwestycyjne terenów bądź ich ochronę. Dotychczas obowiązujący plan pozwalał na duże zróżnicowanie zagospodarowania w obrębie poszczególnych terenów, powodując niepewność co do przyszłego sąsiedztwa.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zgodnie z uchwałą nr XIV/284/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, wpływy do budżetu gminy przewidywane w okresie objętym prognozą są niższe niż przewidywane wydatki z budżetu gminy z uwagi na planowaną realizację dróg oraz terenu zieleni. Przewidziane wydatki będą pokrywane z wpływów do budżetu miasta, korzyści pojawią się w wyniku możliwości zrównoważonego rozwoju tego obszaru. W wyniku uchwalenia planu mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu m.st. Warszawa będzie zobowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7 w/w ustawy). Środki finansowe 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 wieloletnim, szeroko uwarunkowanym procesem o nieokreślonym horyzoncie czasowym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Fleminga spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zmianami), może być przedstawiony Radzie m.st. Warszawy do uchwalenia.

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

W związku z § 5 Zarządzenia nr 1610/2023 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 października 2023 roku wyjaśnia się, że zawarte w załączniku nr 2 do przedmiotowego projektu uchwały dane osobowe zamieszczone są jedynie w zakresie niezbędnym, wynikającym z przepisów prawa: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17 pkt 11 i 14 oraz

rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wzór wykazu uwag),  
uwzględniającym imiona i nazwiska osób fizycznych składających uwagi w celu identyfikacji uwag przez osoby fizyczne składające uwagi. Jednocześnie wskazać należy, że dane osobowe nie są zbierane przypadkowo, tylko podawane są dobrowolnie przez osoby składające uwagi.