

DRUK NR 2112
9.08.09

**Uchwała Nr /2009
Rady miasta stołecznego Warszawy
z dnia 2009 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta m.st. Warszawy, po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały określonych w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej, którego obszar wyznaczają:

- od północnego-zachodu i od północnego-wschodu: granica obszaru objętego przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Trasy Mostu Północnego na odcinku od ulicy Modlińskiej do Trasy Olszynki Grochowskiej określona w uchwale Nr XXXI/651/2004 z dnia 27 maja 2004 roku i w uchwale Nr XXV/843/08 z dnia 28 lutego 2008 roku;
- od południowego-wschodu: północno-zachodnia linia brzegowa Kanału Żerańskiego (Królewskiego);
- od południowego-zachodu: odcinek łączący północno-zachodnią linię brzegową Kanału Żerańskiego (Królewskiego) z południowo-zachodnią granicą działki ewidencyjnej z obrębu 4-07-01 o numerze 51/1, południowo-zachodnie granice działek ewidencyjnych z obrębu 4-07-01 o numerach: 44/1, 55, 24/2, 16/3, 16/4, 14/2, 19/1, 12/1.

2. Granice obszaru objętego projektem planu określa się w załączniku graficznym, stanowiącym integralną część uchwały.

§ 2.

Plan zostanie sporządzony w skali 1:1000.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca Rady
m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska

z up. PREZYDENTA
Miasta Stołecznego Warszawy

Włodzimierz Paszyński
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy

p.o. DYREKTORA
Biura Architektury i Planowania
Przestrzennego

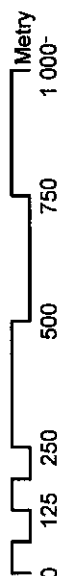
Małgorzata Mikos

KRYSZYNA TRAFALSKA
radca prawny

Wydano opinię
Skarbnika m. st. Warszawy
z dnia 04.09.09..... Jowita

do Uchwały Nr /2009
Rady miasta stołecznego Warszawy
z dnia 2009

1:15 000



Wydano opinie

Skarbnika m. st. Warszawy
z dnia 04-09-09 7241.

~~Marek Mikos~~

Uzasadnienie
do Uchwały Nr /2009
Rady miasta stołecznego Warszawy
z dnia 2009 roku

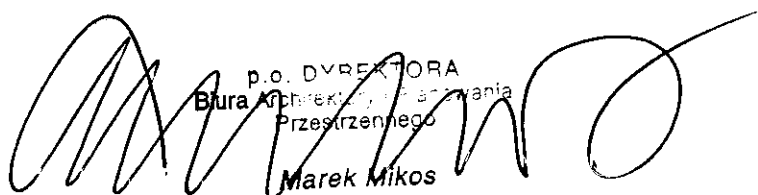
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej

Na części obszaru przewidzianego do objęcia planem miejscowym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Bruszewskiej (Nr uchwały Rady m.st. Warszawy XXIII/392/2003 z dnia 18 grudnia 2003 roku, Dz. U. Woj. Maz. Nr 8, z dnia 14 stycznia 2004 roku, poz. 328) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Smugowej (Nr uchwały Rady m.st. Warszawy XXIII/393/2003 z dnia 18 grudnia 2003 roku, Dz. U. Woj. Maz. Nr 8, z dnia 14 stycznia 2004 roku, poz. 329). Po przeanalizowaniu ustaleń ww. planów miejscowych, ustaleń Studium UiKZP m.st. Warszawy, uwarunkowań stanu istniejącego, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej jest zasadne.

Objęcie przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego przyczyni się do właściwego zagospodarowania zdegradowanych terenów po dawnej Fabryce Elementów Betonowych FAELBET. Konieczność objęcia rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej planem miejscowym wynika też (w związku z likwidacją Jarmarku „Europa”) z planowanego przeznaczenia części jego obszaru pod Centrum Hal Targowych. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej pozwoli również na uszczegółowienie ustaleń w stosunku do obowiązujących planów miejscowych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) w celu wypracowania dla jego obszaru szczegółowych wytycznych, pomagających właściwie ukierunkować jego dalsze zagospodarowanie.

Należy przystąpić do sporządzenia planu miejscowego w celu uporządkowania terenów położonych w rejonie ulic Marywilskiej i Płochocińskiej w sąsiedztwie kanału Żerańskiego, jak również właściwego powiązania ich z terenami sąsiadującymi. Przewidywane przekształcenia będą zgodne z obowiązującym, przyjętym w dniu 10 października 2006 roku Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy opracowana w oparciu o art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stanowi załącznik do powyższego uzasadnienia.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Po przeanalizowaniu obszaru przewidzianego do sporządzenia planu stwierdzono, że nie istnieje potrzeba określenia w planie elementów wskazanych w art. 15 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie informujemy, że szacunkowy koszt opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej może wynieść około 290 000 zł.


p.o. DYREKTORA
Biura Architektury i Planowania
Przestrzennego
Marek Mikos

Wydano opinię
Skarbnika m. st. Warszawy
z dnia 4.09.09 J. J. J.

**Załącznik do uzasadnienia
do Uchwały Nr..... /2009
Rady miasta stołecznego Warszawy
z dnia..... 2009 roku
w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i
Płochocińskiej**

ANALIZA
zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i
Płochocińskiej
oraz
stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami
Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy

opracowana w oparciu o art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęty został obszar o powierzchni około 215 ha, położony w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy w rejonie ulic Marywilskiej i Płochocińskiej, w bliskim sąsiedztwie Kanału Żerańskiego i projektowanej Trasy Mostu Północnego. Granice analizowanego obszaru wyznaczają:

- od północnego-zachodu i od północnego-wschodu: granica obszaru objętego przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Trasy Mostu Północnego na odcinku od ulicy Modlińskiej do Trasy Olszynki Grochowskiej określona w uchwale Nr XXXI/651/2004 z dnia 27 maja 2004 roku i w uchwale Nr XXV/843/08 z dnia 28 lutego 2008 roku;
- od południowego-wschodu: północno-zachodnią linię brzegową Kanału Żerańskiego (Królewskiego);
- od południowego-zachodu: odcinek łączący północno-zachodnią linię brzegową Kanału Żerańskiego (Królewskiego) z południowo-zachodnią granicą działki ewidencyjnej z obrębu 4-07-01 o numerze 51/1, południowo-zachodnie granice działek ewidencyjnych z obrębu 4-07-01 o numerach: 44/1 55, 24/2, 16/3, 16/4, 14/2, 19/1, 12/1.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Analizowany obszar położony jest w południowo-zachodniej części dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, w rejonie ulic Marywilskiej i Płochocińskiej. Obszar w znacznym stopniu jest zabudowany. Zagospodarowanie obszaru przyszłego planu stanowi przede wszystkim zabudowa usługowa, produkcyjna, magazyny ale też budynki mieszkaniowe: jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe, oraz wielorodzinne (budynki - istniejące III i VI kondygnacyjne oraz nowo budowane V – kondygnacyjne).

Obszar w znacznym stopniu obejmuje dawną Fabrykę Elementów Betonowych FAELBET. Jest to teren silnie przekształcony przez przemysł związany z budownictwem i tworzywami sztucznymi. Obecnie duża jego część jest zdewastowana i nie funkcjonuje. Opiniowany obszar rozdziela na

dwie części wybudowany jako odnoga Kanału Żerańskiego basen portowy, pozwalający na bezpośrednie dostarczanie materiałów (żwir, piasek) służących produkcji elementów betonowych. Zagospodarowanie obszaru stanowi:

- jedno-kondygnacyjna zabudowa o charakterze jednorodinnym znajdująca się w zachodniej części obszaru, przy ulicy Sygnałowej i ulicy Miętowej;
- zespół budynków wielorodzinnych (od III do V kondygnacji) usytuowany przy ulicy Marywilskiej;
- ośrodek pomocy społecznej Markot położony przy skrzyżowaniu ulicy Marywilskiej i ulicy Płochocińskiej;
- budynki byłej fabryki wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych (obecnie tylko część z nich jest wykorzystywana na cele magazynowe i biurowe) znajdujące się w północnej części obszaru;
- działająca obecnie część fabryki FAELBET z placem składowym i kompleksem dużych kubatur hal magazynowych i budynków biurowych zajmująca teren usytuowany na wschód od Markotu do basenu portowego;
- hale magazynowe mieszczące się w centralnej części terenu (z których większość jest eksploatowana na cele usługowo-magazynowe);

Część wschodnia od basenu portowego jest silnie zdegradowana. Pas zabudowy od ulicy Płochocińskiej do ulicy Płytowej jest wykorzystany na cele produkcyjno-magazynowe. W usytuowanym w pobliżu basenu portowego zakładzie Bawerex wytwarzane są elementy budowlane. W pobliżu znajduje się giełda samochodowa. Przy nabrzeżu portowym znajdują się dwa nieczynne silosy żelbetowe o wysokości około 28 m. W centralnej części terenu znajdują się plac produkcyjny z siatką dźwigów suwnicowych. Powyżej tego terenu znajduje się miejska kompostownia odpadów naturalnych. W jej skład wchodzi budynki biurowe i magazynowe oraz place składowe. W sąsiedztwie znajduje się również skup i przeróbka gruzu oraz elementów betonowych. We wschodniej części terenu zlokalizowane są dwa zakłady utylizacji i składowania odpadów. Część obszaru znajdująca się po zachodniej stronie basenu została zdewastowana w niewielkim stopniu, w przeciwieństwie do części wschodniej, gdzie dominujące zainwestowanie stanowią zdegradowane tereny poprodukcyjne. Część zachodnia obszaru charakteryzuje się różnorodnością funkcji i dobrą dostępnością komunikacyjną, zapewnioną przez jezdnię serwisową ulicy Marywilskiej. Rejon zachodni począwszy od linii kolejowej i stacji kolejowej Warszawa-Żerań do ulicy Marywilskiej jest niezagospodarowany.

W związku z planowanym przeniesieniem na teren byłej fabryki FAELBET części kupców Jarmarku Europa położony przy ulicy Marywilskiej 44 grunt o powierzchni 196322 m² częściowo zabudowany halami produkcyjnymi, oznaczony w ewidencji gruntów, jako działki ewidencyjne numer: 14/7, 14/14, 14/26 (część), 14/27, 14/28, 14/30, 14/32, 14/33, 14/34, 14/35, 14/36, 14/47 (część) z obrębu 4-07-02 i stanowiący własność m. st. Warszawy został uporządkowany i objęty 25-letnią dzierżawą o przeznaczeniu pod budowę i prowadzenie Centrum Hal Targowych.

Zagospodarowanie obszaru usytuowanego pomiędzy ulicą Marywilską, ulicą Smugową i bocznica kolejową stanowi zabudowa gospodarcza i szklarniowa (duże specjalistyczne gospodarstwa ogrodnicze), budynki biurowe, usługowe i hurtownie oraz jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa. W rejonie ulicy Płochocińskiej i ulicy Bruszewskiej znajdują się Zakłady Młynarskie („Młyny Warszawskie”) obejmujące obiekty biurowe (IV-kondygnacyjne), produkcyjne (I-kondygnacyjne) i magazynowe (silosy). W sąsiedztwie „Młynów” znajduje się mieszkaniowy budynek wielorodzinny (dawny budynek zakładowy).

W granicach obszaru przebiegają dwie trasy komunikacyjne układu podstawowego miasta:

- wzdłuż południowej granicy ulica Płochocińska o parametrach drogi głównej o przekroju 1x2 pasy ruchu, a w rejonie bocznic kolejowej do Annopola 2x2 pasy ruchu z pasem dzielącym; jest ona fragmentem drogi wojewódzkiej Nr 633;



Ortofotomapa 2005 rok



*granica obszaru
postulowanego
do objęcia planem*



*teren przeznaczony pod
budowę Centrum Hal
Targowych*

- wzdłuż zachodniej granicy ulica Marywilska o parametrach drogi zbiorczej o przekroju 1x2 pasy ruchu; jest to droga kategorii powiatowej.
- Jednocześnie od północy obszar graniczy z projektowaną Trasą Mostu Północnego.

Obszar opracowania obsługiwany jest miejską komunikacją autobusową, której trasy z przystankami przebiegają wzdłuż ulicy Płochocińskiej (dwie linie autobusowe) i ulicy Marywilskiej (3 linie autobusowe). W bezpośrednim sąsiedztwie, po zachodniej stronie obszaru przebiega linia kolejowa PKP relacji Warszawa-Nasielsk z przystankiem osobowym Warszawa-Żerań. Obszar jest dostępny dla komunikacji indywidualnej od strony ulicy Płochocińskiej i Marywilskiej. Na obszarze występują parkingi wydzielone i zatoki postojowe wzdłuż pasów drogowych. W granicy obszaru znajdują się bocznice kolejowe, z których część została zdemontowana lub nie funkcjonuje.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się Kanał Żerański (Królewski) który z kanałem Markowskim tworzy system kanałów odwadniających Dolinę Nieporęcko-Bródnowską.

III. ANALIZA DOTYCHCZASOWYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na części przedmiotowego obszaru w aktualnym stanie prawnym obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Bruszewskiej oraz fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Smugowej.

Miejscowy plan fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Bruszewskiej obejmuje obszar (o powierzchni ok. 40 ha) ograniczony ulicą Płochocińską, projektowaną ulicą Nowo-Białołęcką, projektowaną Trasą Mostu Północnego, i rezerwą pod przebieg Trasy Olszynki Grochowskiej (zgodnie z nieobowiązującym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1992 roku). Miejscowy plan fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Bruszewskiej dla położonych w jego granicach terenów wprowadza następujące funkcje:

1. usługowo-techniczne UT o przeznaczeniu podstawowym pod usługi ponadlokalne, usługi rzemiosła, nieuciążliwe zakłady drobnej wytwórczości, składy hurtowe, magazyny, urządzenia infrastruktury technicznej, wysokość zabudowy do 12 m, przy czym w rejonie ulicy Płochocińskiej (bez wskazania jej miejsca usytuowania) plan dopuszcza lokalizację dominanty wysokościowej do 18 m; przeznaczenie dopuszczalne stanowią usługi lokalne (handlu, gastronomii, kultury), przemysł precyzyjny – nieuciążliwy, dla istniejącej na terenach zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza remonty, przebudowę i wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w formie aneksów mieszkalnych przy istniejących lub projektowanych usługach oraz budynków jednorodzinnych do wysokości 2,5 kondygnacji (12 m) zlokalizowanych na jednej działce z obiektami usługowymi w odległości min. 50 m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego;
2. przemysłowo-techniczne PT o przeznaczeniu podstawowym pod zakłady przemysłowe, przedsiębiorstwa budowlane, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, wysokość zabudowy do 15 m (nie dotyczy kominów zakładowych i silosów zbożowych), przy czym w rejonie ulicy Płochocińskiej (bez wskazania jej miejsca usytuowania i wysokości) plan dopuszcza lokalizację dominanty wysokościowej; przeznaczenie dopuszczalne stanowią urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia komunikacyjne, obiekty administracyjne, usługi handlu, ośrodki szkolenia zawodowego, zieleń urządzona i izolacyjna;
3. usługowe U o przeznaczeniu podstawowym pod usługi lokalne i ponadlokalne (publiczne i komercyjne), handel, administrację, magazyny, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, wysokość zabudowy do 12 m, przy czym w rejonie Trasy Mostu Północnego (bez wskazania ich miejsca usytuowania) plan dopuszcza lokalizację dominant wysokościowych do 18 m; przeznaczenie dopuszczalne stanowią urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia komunikacyjne, nieuciążliwe usługi rzemiosła, zieleń urządzona i izolacyjna;

Miejscowy plan fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Smugowej obejmuje obszar (o powierzchni ok. 45 ha) ograniczony projektowaną Trasą Mostu Północnego, projektowaną ulicą Nowo-Białolecką, ulicą Płochocińską i granicą dawnego Faelbetu. Miejscowy plan fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Smugowej dla położonych w jego granicach terenów wprowadza następujące funkcje:

1. przemysłowo-techniczne PT o przeznaczeniu podstawowym pod zakłady przemysłowe, przedsiębiorstwa budowlane, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, wysokość zabudowy do 15 m (nie dotyczy kominów zakładowych i silosów zbożowych), przy czym w rejonie ulicy Płochocińskiej (bez wskazania jej miejsca usytuowania i wysokości) plan dopuszcza lokalizację dominanty wysokościowej; przeznaczenie dopuszczalne stanowią urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia komunikacyjne, stacje paliw, obiekty administracyjne, usługi handlu, ośrodki szkolenia zawodowego, zieleń urządzona i izolacyjna;
2. usługowo-techniczne UT o przeznaczeniu podstawowym pod usługi ponadlokalne, usługi rzemiosła, nieuciążliwe zakłady drobnej wytwórczości, składy hurtowe, magazyny, urządzenia infrastruktury technicznej, wysokość zabudowy do 12 m, przy czym w rejonie węzła ulicy Marywilskiej i Trasy Mostu Północnego (bez wskazania jej miejsca usytuowania) plan dopuszcza lokalizację dominanty wysokościowej do 18 m oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1900 m²; przeznaczenie dopuszczalne stanowią usługi lokalne (handlu, gastronomii, kultury), przemysł precyzyjny – nieuciążliwy, dla istniejącej na terenach zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza remonty, przebudowę i wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w formie aneksów mieszkalnych przy istniejących lub projektowanych usługach oraz budynków jednorodzinnych do wysokości 2,5 kondygnacji (12 m) zlokalizowanych na jednej działce z obiektami usługowymi w odległości min. 50 m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego;
3. usługowe U o przeznaczeniu podstawowym pod usługi lokalne i ponadlokalne (publiczne i komercyjne), handel, administrację, magazyny, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, wysokość zabudowy do 12 m; przeznaczenie dopuszczalne stanowią urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia komunikacyjne, nieuciążliwe usługi rzemiosła, zieleń urządzona i izolacyjna;

Obowiązujące plany miejscowe fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Smugowej oraz fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Bruszewskiej sporządzone zostały z zachowaniem wymogów określonych w nieobowiązującej obecnie ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Powyższa ustawa nie ustalała dla planów miejscowych dokładnych wymagań odnośnie planowanej na ich obszarze zabudowy. Natomiast zgodnie z obecnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia planu miejscowego winny stwarzać podstawę do harmonijnego rozwoju obszaru w zakresie struktury przestrzennej i funkcjonalnej z jednoczesną ochroną wartości przyrodniczych, co przekłada się (zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.) na możliwość wydania pozwolenia na budowę bezpośrednio w oparciu o zapisy planu miejscowego, z wykluczeniem etapu wydania decyzji o warunkach zabudowy. W związku z tym nieodzowne jest uszczegółowienie zasad zagospodarowania dla terenów dotychczas niezabudowanych w celu zapobieżenia przypadkowości ich rozwoju.

Jednocześnie należy zauważyć, że ww. plany miejscowe opracowane zostały jako spójne z planem 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 roku, 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 roku (Dz. U. Nr 41, poz. 361) pełnił funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu

przestrzennym. Zgodnie z tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, analizowany obszar położony był w strefie usługowo-technicznej UT i w strefie techniczno-produkcyjnej TP. Przez obszar przebiega projektowana ulica Nowo-Białolecka G (droga główna). Dla strefy TP techniczno-produkcyjnej zakładany był rozwój funkcji produkcyjnych oraz usługowych z zakresu obsługi technicznej miasta, rzemiosła, składów, magazynów, zaplecza transportu i komunikacji itp. Dla strefy UT usługowo-technicznej zakładany był rozwój funkcji usługowych z zakresu obsługi technicznej miasta, administracji i biznesu, finansów, wystawiennictwa, handlu hurtowego, rzemiosła, składów, magazynów itp.

Opracowanie obowiązujących planów miejscowych rozpoczęto na podstawie uchwały Rady Gminy Warszawa-Białolecka Nr XLVII/668/98 z dnia 29 maja 1998 roku, kiedy funkcję ustaleń wiążących gminy warszawskie pełnił do lipca 2001 roku miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1992 roku (Uchwała Nr XXXV/199/92 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 września 1992 r., Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15 z dnia 15.10.1992 r. poz. 184) obowiązujący do 31 grudnia 2003 roku. Zgodnie z w/w planem ogólnym analizowany obszar wskazany do objęcia planem miejscowym położony był w strefie techniczno - produkcyjnej oznaczonej symbolem TP-41, w której plan preferował utrzymanie i lokalizowanie funkcji technicznych I i II stopnia obsługi i funkcji produkcyjnych. W obszarze plan dopuszczał utrzymanie i lokalizowanie innych funkcji, których usytuowanie nie może ograniczać funkcjonowania obiektów preferowanych (zaleca się adaptację istniejących zasobów mieszkaniowych dla celów produkcyjno-usługowych). Plan w strefie TP-41 wykluczał utrzymanie i lokalizowanie przedsięwzięć związanych z gruntową uprawą warzyw i owoców, nowych zespołów mieszkaniowych, innych funkcji chronionych (zdrowia, oświaty) nie związanych z funkcją podstawową, wszelkich obiektów, których uciążliwości i szkodliwości dla środowiska wykraczałyby poza granice obszaru. Otoczenie ulicy Płochocińskiej, Trasy Mostu Północnego z uwagi na ich eksponowany charakter w krajobrazie miasta, plan wskazywał na podlegający nadzorowi architektonicznemu. Na fragmencie obszaru, w rejonie Trasy Mostu Północnego plan ustalał zachowanie 60% powierzchni biologicznie czynnej.

Dla pozostałej części (ok. 140 ha) przedmiotowego obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym nie obowiązują ustalenia żadnego prawa lokalnego. Niemniej dla tej części Żerania w rejonie ulicy Marywilskiej 44 (dawnego Faelbetu) zostało sporządzone w sierpniu 2006 r. „Studium planistycznym dla obszaru Żerania w rejonie ulicy Marywilskiej 44”, określające zakres oraz sposób jego docelowych przekształceń. „Studium planistyczne” zostało wykonane w dwóch wariantach zagospodarowania obszaru. Pierwszy zakładał wprowadzenie istotnych zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, natomiast drugi w dużej mierze dostosowywał się obecnego zagospodarowania terenu. Głównymi założeniami wariantu I było:

1. Wyeksponowanie rejonu basenu portowego jako obszaru reprezentacyjnego dla całego obszaru objętego „Studium planistycznym” poprzez:
 - wprowadzenie zabudowy usługowej (o wysokości od 20 m do 30 m) o wysokim standardzie z zakresu administracji, obrotu finansowego, ubezpieczeń, handlu, nauki (uczelnie wyższe, parki technologiczne, instytuty badawcze), kultury, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu i rekreacji, która to zabudowa od strony kanału miała być kształtowana w sposób umożliwiający ukształtowanie pierzei okalającej basen portowy,
 - lokalizację ciągów pieszych z towarzyszącymi im szpalerami drzew biegnących wokół basenu,
 - lokalizację placów publicznych, związanych z organizacją wystaw na wolnym powietrzu,
 - połączenie obu brzegów kanału za pomocą mostu drogowego i kładek pieszych,
 - powiększenie basenu portowego w rejonie ulicy Płochocińskiej i lokalizację przystani jachtowej, podnoszącej prestiż tego miejsca.
2. Wyodrębnienie dwóch stref funkcjonalnych:
 - strefy A (od ulicy Marywilskiej przez rejon basenu portowego do ulicy Płytowej) o dominującej funkcji usługowej,

- strefy B (część wschodnia i północna od rejonu basenu portowego i ulicy Płytowej do bocznicy kolejowej) o przewadze funkcji produkcyjno-magazynowej,
- 3. Kontynuację istniejącej osi kompozycyjnej biegnącej od ulicy Marywilskiej do ulicy Płytowej poprzez:
 - wprowadzenie na nowo-projektowanym odcinku drogi oraz w części wschodniej przekroju dwujezdniowego z nasadzeniami szpalerów zieleni wysokiej, wykształcającej reprezentatywną aleję komunikacyjną,
- 4. Lokalizację parku w centralnej części terenu, dla którego realizacji byłoby konieczne:
 - wyburzenie istniejącej zabudowy,
 - nowe nasadzenia drzew,
 - wprowadzenie elementów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych.
- 5. Propozycję wyodrębnienia terenu pod budowę miejskiego zakładu segregacji i recyklingu odpadów.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Objęcie obszaru planem miejscowym pozwoli na właściwe ukierunkowanie jego zagospodarowania. Znaczna część obszaru wskazanego do objęcia planem miejscowym (teren dawnego Faelbetu) na przestrzeni lat została całkowicie przekształcona i zdegradowana. Zainwestowanie przemysłowe spowodowało przekształcenie i ograniczenie środowiska biotycznego, przekształcenie naturalnej rzeźby terenu, obniżenie poziomu wód gruntowych; oraz skażenie gleby co w efekcie przyczyniło się do skażenia powietrza. Objęcie obszaru planem miejscowym pozwoli na właściwe ukierunkowanie jego zagospodarowania. Podstawowym zadaniem planu będzie wypracowanie szczegółowych wytycznych związanych z gabarytami nowej zabudowy usługowej i możliwości lokalizacji mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej. Założono, że nowy plan miejscowy obejmowałby w celu uszczegółowienia ich wytycznych tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Smugowej oraz fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ulicy Bruszewskiej, a także teren położony w rejonie ulicy Marywilskiej 44 (dawny Faelbet) i teren rezerwowany pod przebieg ulicy Nowo-Białołęckiej na odcinku pomiędzy ulicą Płochocińską i Trasą Mostu Północnego. W tym celu niezbędne jest podjęcie 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 z późn. zm.). W przyszłym planie miejscowym winny zostać również zawarte ustalenia odnoszące się do ograniczenia powodowanej przez Trasę Mostu Północnego, ulicę Marywilską, Płochocińską oraz linie PKP uciążliwości hałasowej.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI STUDIUM

Zgodnie z obowiązującym (przyjętym w dniu 10 października 2006 roku Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta stołecznego Warszawy w granicach przedmiotowego obszaru znajdują się: teren (PU) określony jako produkcyjno-usługowy, teren (U) określony jako usługowy, oraz teren KM komunikacji miejskiej (zajezdnia autobusowa) i KK transportu kolejowego.

Na terenie (PU) Studium ustala priorytet dla lokalizowania funkcji produkcyjnych i usługowych magazynowo-składowych, baz i składów a także parków technologicznych oraz centrów kongresowo-wystawienniczych. Wskaźnik intensywności zabudowy brutto na terenie (PU) Studium ustala jako 1,0 a wysokość zabudowy do 20 m. Dopuszczone jest lokalizowanie funkcji mieszkaniowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie i pod warunkiem jej ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami istniejących bądź projektowanych obiektów.

Na terenie (U) Studium ustala priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych (obiekty kongresowe i targowo-wystawiennicze), administracji, organizacji



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy (przyjęte w dniu 10 października 2006 roku Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006)
Struktura funkcjonalna

□ obszar wskazany do objęcia planem miejscowym

społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii (parki technologiczne, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości, itp.), szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu (w tym dużych obiektów sportowych dla organizacji imprez międzynarodowych), transportu, łączności, itp. - o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim. Wskaźnik intensywności zabudowy brutto na terenie (U) Studium ustala jako 1,0 a wysokość zabudowy do 20 m. Dopuszcza się: lokalizowanie: funkcji mieszkaniowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie, niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, małych i średnich obiektów produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie; funkcji uzupełniających związanych z funkcją podstawową. Przy czym profil usług winien zostać uściślony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Równocześnie obszar wskazany do objęcia planem miejscowym w części znajduje się na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi spowodowanej zalewem wodą stuletnią, dla którego Studium UIiKZP ustala: poprzedzenie prognozą skali potencjalnego zagrożenia oraz skutków finansowych wraz z propozycją rozwiązań technicznych i przestrzennych minimalizujących skutki ewentualnego zalewu bądź podtopienia dla nowych obiektów o szczególnym znaczeniu dla kultury i nauki oraz obiektów o utrudnionej ewakuacji, zakaz lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących zakładów wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne, składowisk odpadów i cmentarzy z wyjątkiem inwestycji miejskich infrastrukturalnych i komunikacyjnych, których konieczność realizacji wynika ze Studium.

Na fragmencie obszar znajduje się w granicach wyróżnionego w Systemie Przyrodniczym Warszawy (SPW) korytarza wymiany powietrza oraz w zasięgu systemu przyrodniczego Warszawy.

Analizowany obszar znajduje się w II (miejskiej) strefie zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów. Odległość dojścia pieszego do przystanków komunikacji zbiorowej nie powinna przekraczać 400 m w strefie II. Dla nowych inwestycji obowiązuje nakaz realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.

W granicach analizowanego obszaru przebiega ulica Marywilska, którą Studium określa jako GP – drogę główną ruchu przyspieszonego oraz ulica Płochocińska o klasyfikacji G – ulicy głównej oraz linia kolejowa (E-65) z przystankiem Warszawa-Żerań. Linia kolejowa E-65 na odcinku Warszawa-Gdynia planowana jest przez PKP S.A. do modernizacji, w celu przystosowania jej do pociągów poruszających się z prędkością do 200 km/h.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU.

W świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, po przeprowadzeniu analizy dokumentów planistycznych, procedury sporządzania planu i dostarczonych materiałów, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru jest zasadne ze względu na potrzebę poprawy jakości jego dotychczasowego zagospodarowania poprzez gwarantujące osiągnięcie ładu przestrzennego uporządkowanie tej przestrzeni. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że dla obszaru, którego dotyczy uchwała, konieczne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przewidywane ustalenia projektu planu będą zgodne ze Studium m.st. Warszawy.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania:

Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej w granicach określonych w pkt. I analizy.

Zakres merytoryczny:

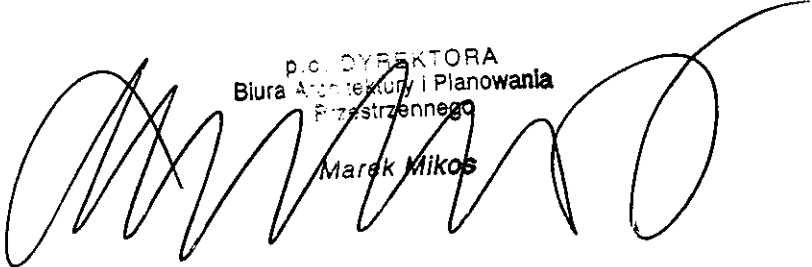
Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra

Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Po przeprowadzeniu analizy obszaru przewidzianego do sporządzenia planu stwierdzono, że nie istnieje potrzeba określenia w planie elementów wskazanych w art. 15 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii następujących sekcji mapy zasadniczej:

- 13N₇W₁, 14N₇W₁, 15N₇W₁, 18N₇W₁, 19N₇W₁, 20N₇W₁, 22N₇W₁, 23N₇W₁, 24N₇W₁, 25N₇W₁,
- 6N₇O₁, 7N₇O₁, 8N₇O₁, 11N₇O₁, 12N₇O₁, 13N₇O₁, 14N₇O₁, 16N₇O₁, 17N₇O₁, 18N₇O₁, 19N₇O₁, 21N₇O₁, 22N₇O₁, 23N₇O₁
- 2N₆W₁, 3N₆W₁, 4N₆W₁, 5N₆W₁, 8N₆W₁, 9N₆W₁, 10N₆W₁, 13N₆W₁, 14N₆W₁, 15N₆W₁,
- 1N₆O₁, 2N₆O₁, 6N₆O₁



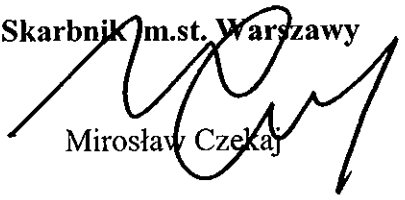
p.o. DYREKTORA
Biura Architektury i Planowania
Przestrzennego
Marek Mikos

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 9 września 2009 r.
do projektu uchwały Rady m.st. Warszawy**

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku, projekt uchwały Rady m.st. Warszawy **w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej**

opiniuję pozytywnie.

Skarbnik m.st. Warszawy



Mirosław Czekał