

PROJEKT
PRVIZ NR 2966
z dn. 7. 06. 18

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choszczówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) na wniosek Prezydenta Miasta Stolecznego 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, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choszczówki, którego obszar wyznaczają:

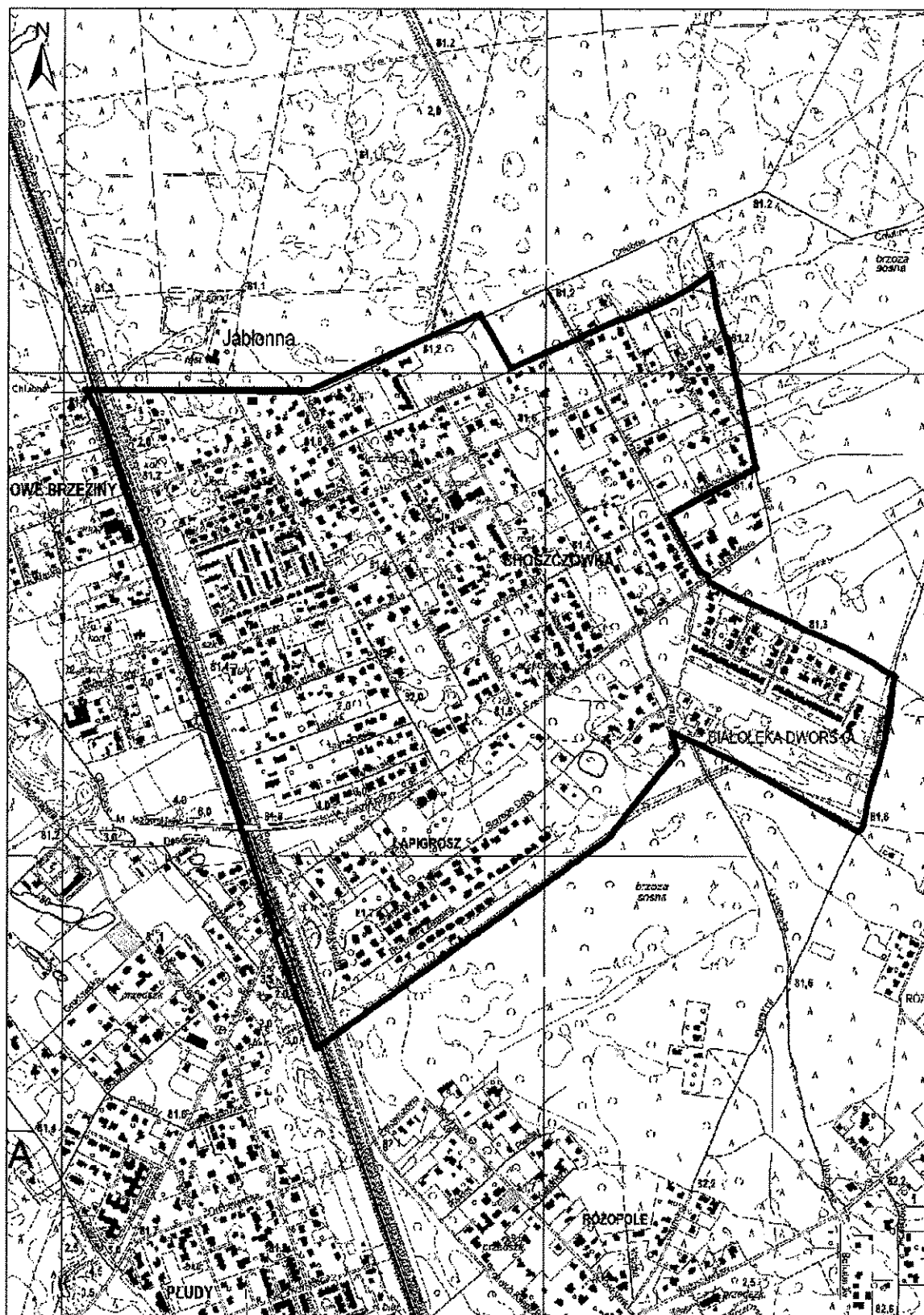
- od północy: granica administracyjna m.st. Warszawy na odcinku od wschodniej granicy działki ew. nr 23 z obrębu 4-17-01 do punktu przecięcia przedłużenia linii którą wyznacza północno-wschodnia granica działki ew. nr 90/4 z obrębu 4-17-02, następnie w kierunku południowym: północno-wschodnie granice działek ew. nr 90/4, 90/5, 90/6 z obrębu 4-17-02, dalej w kierunku wschodnim: północna granica działki ew. nr 27/3 z obrębu 4-17-02, południowo-zachodnia i północno-zachodnia granica działki ew. nr 91/12, północno-zachodnia granica działki ew. nr 91/13, północno-zachodnia i północno-wschodnia granica działki ew. nr 91/19, północno-zachodnia granica działki ew. 91/21 z obrębu 4-17-02, północna granica działki ew. nr 27/3 z obrębu 4-17-02 oraz jej przedłużenie do południowo-zachodniej granicy działki ew. nr 2/10 z obrębu 4-17-03;
- od wschodu: południowo-zachodnia granica działek ew. nr 2/10, 2/11 z obrębu 4-17-03, południowo-zachodnia i południowa granica działki ew. nr 2/12 z obrębu 4-17-03, południowo-zachodnia granica działek ew. nr 3/8, 4/7, 6/11, 6/13, 7/3, 8/1 z obrębu 4-17-03 do miejsca styku przedłużenia linii którą tworzy w kierunku wschodnim południowo-wschodnia granica działki ew. nr 82/4 z obrębu 4-17-07, następnie kontynuując w kierunku zachodnim granica przebiega po: południowo-wschodniej granicy działek ew. nr 82/4 oraz nr 81/4 z obrębu 4-17-07, dalej kontynuując w kierunku południowo-wschodnim granicę stanowi: wschodnia granica działek ew. nr 81/5 i 83/6 z obrębu 4-17-07, linia łącząca południowo-wschodni narożnik działki ew. nr 83/6 z obrębu 4-17-07 z północnym narożnikiem działki ew. nr 3/3 z obrębu 4-17-09, północno-wschodnie granice działek ew. nr 3/3 z obrębu 4-17-09 oraz 18/1, 18/2 18/3 z obrębu 4-17-03, północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki ew. nr 31/3 z obrębu 4-17-04 oraz południowo-wschodniej granicy działki ew. nr 31/1 z obrębu 4-17-04;
- od południa: południowo-zachodnia granica działki ew. nr 16/2 z obrębu 4-17-09, wschodnia i południowo-zachodnia granica działki ew. nr 1 z obrębu 4-17-10 wschodnia granica działki ew. nr 5 z obrębu 4-17-10 do przecięcia z przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki ew. nr 9 z obrębu 4-17-10, południowo-wschodnia granica działki ew. nr 9 z obrębu 4-17-10 oraz jej przedłużenie do południowo-zachodniej granicy działki ew. nr 28 z obrębu 4-04-24;
- od zachodu: zachodnia granica działki ew. nr 28 z obrębu 4-04-24, zachodnia granica działek ew. nr 5/1 z obrębu 4-02-17, nr 69/1 z obrębu 4-02-12, nr 23 z obrębu 4-17-01 do granicy m.st. Warszawy.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 09.06.2018

§ 4.1. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy.
2. Uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia.

Wydane opinie
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 09.07.2019

Załącznik nr 1
do uchwały
Rady m.st. Warszawy
z dnia



Skala: 1:5000
0 50 100 200 300 400 500 m
WYKAZ PRZESTRZENNY

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 02.07.2018 r.

**UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choszczówka

Obszar przewidziany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy, w jej północnej części, przy granicy z gminą Jabłonna. Obejmuje obszar ok. 141 ha.

Dla terenu nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po przeprowadzeniu analizy obowiązujących ustaleń planistycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowań stanu istniejącego, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choszczówki jest zasadne.

Opracowanie nowego planu, pozwoli na:

- wypracowanie dla tego obszaru szczegółowych wytycznych, pomagających właściwie ukierunkować jego zagospodarowanie,
- określenie na których prywatnych terenach leśnych dopuszczona będzie zabudowa jednorodzinna; dopuszczenie zagospodarowania opiera się na koncepcji stworzenia „osiedli leśnych” pozostających w powiązaniu przestrzennym w obszarze lasu i tworzących wraz z nim całość. Należy wypracować szczegółowe wytyczne związane z gabarytami nowej zabudowy mieszkaniowej, powierzchnią biologicznie czynną oraz ochroną istniejącego drzewostanu,
- wyznaczenie obszaru układu komunikacyjnego, co winno nastąpić dzięki wyznaczeniu nowych, niezbędnych powiązań drogowych oraz przeznaczenia terenów w dostosowaniu do obowiązującego Studium (ulice zbiorcze Marywilska i Mehoffera bis z wiaduktem nad linią kolejową).

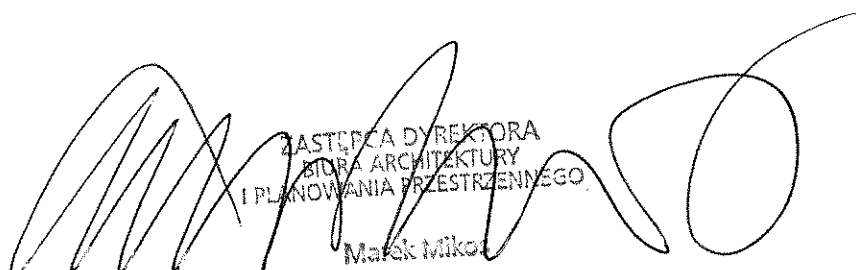
Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choszczówki pozwoli na opracowanie szczegółowych ustaleń odnośnie przeznaczenia tego obszaru zgodnie z obowiązującą ustawą i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 dla miasta stołecznego Warszawy.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.), stanowi załącznik do powyższego uzasadnienia.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 09.02.2019

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku miejscowego 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) oraz z zachowaniem przepisów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.).
Jednocześnie informuję, że szacunkowy koszt opracowania projektu planu może wynieść około 270 tys. PLN (brutto).



ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Marek Mikolaj

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 08.07.2019

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choszczówki oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy

I. GRANICE OBSZARU

Analizowany obszar położony jest w Dzielnicy Białoleka, w jej północnej części. Teren objęty opracowaniem ma powierzchnię około 141 ha. Granice analizowanego obszaru wyznaczają:

- od północy: granica administracyjna m.st. Warszawy na odcinku od wschodniej granicy działki ew. nr 23 z obrębu 4-17-01 do punktu przecięcia przedłużenia linii którą wyznacza północno-wschodnia granica działki ew. nr 90/4 z obrębu 4-17-02, następnie w kierunku południowym: północno-wschodnie granice działek ew. nr 90/4, 90/5, 90/6 z obrębu 4-17-02, dalej w kierunku wschodnim: północna granica działki ew. nr 27/3 z obrębu 4-17-02, południowo-zachodnia i północno-zachodnia granica działki ew. nr 91/12, północno-zachodnia granica działki ew. nr 91/13, północno-zachodnia i północno-wschodnia granica działki ew. nr 91/19, północno-zachodnia granica działki ew. 91/21 z obrębu 4-17-02, północna granica działki ew. nr 27/3 z obrębu 4-17-02 oraz jej przedłużenie do południowo-zachodniej granicy działki ew. nr 2/10 z obrębu 4-17-03;
- od wschodu: południowo-zachodnia granica działek ew. nr 2/10, 2/11 z obrębu 4-17-03, południowo-zachodnia i południowa granica działki ew. nr 2/12 z obrębu 4-17-03, południowo-zachodnia granica działek ew. nr 3/8, 4/7, 6/11, 6/13, 7/3, 8/1 z obrębu 4-17-03 do miejsca styku przedłużenia linii którą tworzy w kierunku wschodnim południowo-wschodnia granica działki ew. nr 82/4 z obrębu 4-17-07, następnie kontynuując w kierunku zachodnim granica przebiega po: południowo-wschodniej granicy działek ew. nr 82/4 oraz nr 81/4 z obrębu 4-17-07, dalej kontynuując w kierunku południowo-wschodnim granicę stanowi: wschodnia granica działek ew. nr 81/5 i 83/6 z obrębu 4-17-07, linia łącząca południowo-wschodni narożnik działki ew. nr 83/6 z obrębu 4-17-07 z północnym narożnikiem działki ew. nr 3/3 z obrębu 4-17-09, północno-wschodnie granice działek ew. nr 3/3 z obrębu 4-17-09 oraz 18/1, 18/2 18/3 z obrębu 4-17-03, północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki ew. nr 31/3 z obrębu 4-17-04 oraz południowo-wschodniej granicy działki ew. nr 31/1 z obrębu 4-17-04;
- od południa: południowo-zachodnia granica działki ew. nr 16/2 z obrębu 4-17-09, wschodnia i południowo-zachodnia granica działki ew. nr 1 z obrębu 4-17-10 wschodnia granica działki ew. nr 5 z obrębu 4-17-10 do przecięcia z przedłużeniem południowo-wschodniej granicy działki ew. nr 9 z obrębu 4-17-10, południowo-wschodnia granica działki ew. nr 9 z obrębu 4-17-10 oraz jej przedłużenie do południowo-zachodniej granicy działki ew. nr 28 z obrębu 4-04-24;
- od zachodu: zachodnia granica działki ew. nr 28 z obrębu 4-04-24, zachodnia granica działek ew. nr 5/1 z obrębu 4-02-17, nr 69/1 z obrębu 4-02-12, nr 23 z obrębu 4-17-01 do granicy m.st. Warszawy.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Analizowany obszar położony jest w północnej części Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy pomiędzy linią kolejową E-65 biegnącą w kierunku Legionowa i Gdańska a kompleksem lasów Białołęki Dworskiej i Lasów Legionowskich, które wchodzi w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W latach 80-tych i 90-tych XX wieku nastąpił na tym terenie intensywny rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego wolnostojącego z zielenią o charakterze leśnym. Południowo-wschodnia część obszaru oraz pojedyncze działki na całym terenie porośnięte są lasem, w którym dominującym gatunkiem jest sosna występująca na siedliskach boru mieszanego świeżego, boru świeżego i lasu mieszanego. Na przedmiotowym obszarze przeważającą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z kwartałami zwartej zabudowy szeregowej i bliźniaczej w rejonie na wschód od ul. Brzezińskiej, oraz pomiędzy ul. Mehoffera i ul. Insurekcji. Uzupełnienie funkcji mieszkaniowej stanowią obiekty oświaty: Podstawowa Szkoła nr 673 im. Polskich Noblistów przy ul. Przytulnej 3, niepubliczne Dwujęzyczne Przedszkole przy ul. Na Przełaj 5a, niepubliczna Dwujęzyczna Szkoła Podstawowa i Gimnazjum MENTIS przy ul. Słodkiej 2 oraz ul. Piwoniowej 18, Biblioteka Publiczna w Dzielnicy Białołęka – Wypożyczalnia nr 69 przy ul. Raciborskiej 20. Przy ul. Kłosowej 6 mieści się natomiast Urząd Pocztowy.

Obszar wskazany do objęcia planem miejscowym ma dość dobrze wykształcony układ ulic lokalnych i dojazdowych. W rejonie ul. Piwoniowej między ul. Kłosową i Chlubną zlokalizowany jest przystanek kolejowy.

Analizowany rejon jest prawie całkowicie uzbrojony w miejską sieć kanalizacji, natomiast tylko kwartały zwartej zabudowy mają przyłącze wodociągowe.

Przez teren opracowania w orientacji północny zachód – południowy wschód, wzdłuż ul. Lidzbarskiej (po zachodniej stronie) przebiegają istniejące przewody tłoczne do Oczyszczalni Czajka.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

W aktualnym stanie prawnym dla analizowanego obszaru nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do dnia 31 grudnia 2003 roku na tym terenie obowiązywały ustalenia Miejsowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (zatwierdzonego 28 września 1992 r. – uchwała nr XXXV/199/92 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 września 1992 r. opublikowana w Dz. U. Woj. Warszawskiego Nr 15 z dnia 15 października 1992 r. poz. 184.). Zgodnie z rysunkiem planu teren objęty analizą znajdował się w granicach obszaru MUL-36. W ramach obszaru znajdowały się również drogi: ul. Mehoffera – bis Zo (ulica zbiorcza obszarowa) oraz ul. Nowo-Białołęcka Zo (ulica zbiorcza obszarowa).

W obszarze MUL – 36, zgodnie z ustaleniami podstawowymi preferowano rozwój i utrzymanie funkcji mieszkaniowych z zielenią o charakterze leśnym wraz z urządzeniami I stopnia obsługi oraz funkcji usługowych w zakresie usług ochrony zdrowia II i III stopnia obsługi. W obszarze dopuszczano utrzymanie i lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi. W obszarze wykluczono lokalizowanie obiektów, których uciążliwość i szkodliwość dla środowiska wykraczałaby poza granice terenu inwestycji. Na działkach leśnych, zgodnie z uwarunkowaniami i ograniczeniami wynikającymi ze specyfiki obszaru, dopuszczono lokalizowanie domów mieszkalnych wyłącznie w warunkach: pozbawienia terenu statusu lasu ochronnego, realizacji jedynie budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach nie mniejszych niż 1500 m², przy utrzymaniu terenów

biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 75% powierzchni poszczególnych działek z ograniczeniem powierzchni zabudowanej do maksimum 15% powierzchni poszczególnych działek.

Uchwałą nr VII/91/94 Rady Gminy Białoleka z dnia 29 listopada 1994 r. został zatwierdzony uproszczony plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Choszczówka w trybie ustawy z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz zmianie niektórych ustaw, która miała obowiązywać do dnia 31 grudnia 1995 r. (Dz. U. z dnia 14 listopada 1991 r. Nr 103 poz. 446). Plan sporządzono w skali 1:2000, jego granice pokrywały się w większej części z obszarem analizy. Ustalenia planu wygasły z końcem 2003 r.

W 2001 r. Rada m.st. Warszawy podjęła Uchwałę nr XXXVIII/492/2001 z dnia 9 lipca 2001 r., w sprawie przyjęcia planu m.st. Warszawy i zatwierdzenia ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (opublikowaną w Dz. U. woj. Mazowieckiego z 2001 r. nr 165 poz. 2515), pełniącą na mocy art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 czerwca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz. U. z 2002 r. Nr 41 poz. 361 z późn. zm.) funkcję Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy. Obszar objęty analizą znajdował się w zasięgu strefy mieszkaniowo-usługowej wydzielonej w ramach obszaru MU-1 – zabudowy mieszkaniowej z zielenią leśną. Obowiązujące zasady dopuszczały realizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działkach o powierzchni min 1500 m², przy zachowaniu terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 70% na działkach leśnych stanowiących własność prywatną.

Dla analizowanego obszaru w 30 listopada 2001 r. ówczesna rada Gminy Warszawa-Białoleka podjęła uchwałę nr XLIX/637/01 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Choszczówka. Procedura sporządzania ww. miejscowego planu nie była jednak na tyle zaawansowana, aby możliwe było jej kontynuowanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowywany projekt planu znajdował się wówczas na etapie analitycznym, przed zawiadomieniem o terminie wyłożenia, co oznaczało, że w stosunku do niego winno się stosować nową ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z koniecznością podjęcia nowej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu włącznie.

IV. USTALENIA STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. ST. WARSZAWY

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (uchwała nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. ze zm.) teren objęty analizą znajduje się w strefie funkcjonalnej przedmieść. Obejmuje ona obszary usytuowane na obrzeżach miasta, gdzie wymagane jest podporządkowanie sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i środowiska. Występują tu duże kompleksy leśne z enklawami zabudowy jednorodzinnej, są to tereny ze wskazaniem wspomagania systemu przyrodniczego miasta.

Studium ustala przebieg ważniejszych ulic:

- ul. Marywilska o klasyfikacji zbiorczej (Z), ograniczająca obszar planu od zachodu;

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 09.07.2015 r.

- ul. Mehoffera bis o klasyfikacji ulicy zbiorczej (Z) z włączeniem do ww. ul. Marywilskiej, przecinająca teren w orientacji wschód-zachód w części południowej.

Dla przekształceń przestrzennych w strefie przedmieść istotne jest: ochrona terenów otwartych, leśnych i terenów o wartościach przyrodniczych związanych z układem hydrograficznym cieków wodnych, jezior i stawów, a także obszarów ochrony dziedzictwa kulturowego; powstrzymanie rozproszonych działań inwestycyjnych na terenach nie przewidzianych do zabudowy poprzez wskazanie terenów planowanej zabudowy z warunkiem zapewnienia zgodności między chłonnością i odpornością środowiska, a rodzajem i intensywnością zagospodarowania; ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy, wykształcenie centrów dzielnicowych i lokalnych, a także wprowadzenie zmian zmierzających do poprawy obsługi transportem publicznym.

Główne kierunki zmian i przekształceń w strefie przedmieść dla obszarów zabudowy wymagają realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym następujących ustaleń: podporządkowanie sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i środowiska, uzupełnienie i modernizacja zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, z uwzględnianiem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów; kształtowanie nowych centrów usługowych (dzielnicowych i lokalnych) i zespołów zabudowy o niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej połączonych układem ciągów wielofunkcyjnych; porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta przez wprowadzanie nowych obiektów oraz likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym; rozwijanie obwodowego układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych; tworzenie rozwiązań przyjaznych dla osób starszych i niepełnosprawnych; ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni, towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom; ochrona funkcji i obszarów tworzących System Przyrodniczy Warszawy.

Zgodnie ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną, tereny zlokalizowane w granicach obszaru analizy, mają następujące przeznaczenia: M2.12 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M3.12 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach leśnych, U.12 - tereny usług, ZL - tereny zieleni miejskiej. Symbole określają istniejące (zachowane) funkcje terenów w obszarach zurbanizowanych z możliwością uzupełnień, natomiast cyfra po kropce oznacza kategorie wysokości zabudowy podaną w metrach. Zasięgi wydzieleni terenowych należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je uszczegółowić.

Na terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która stanowi największą część terenu, ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach leśnych ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu

infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej nieuciążliwej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie.

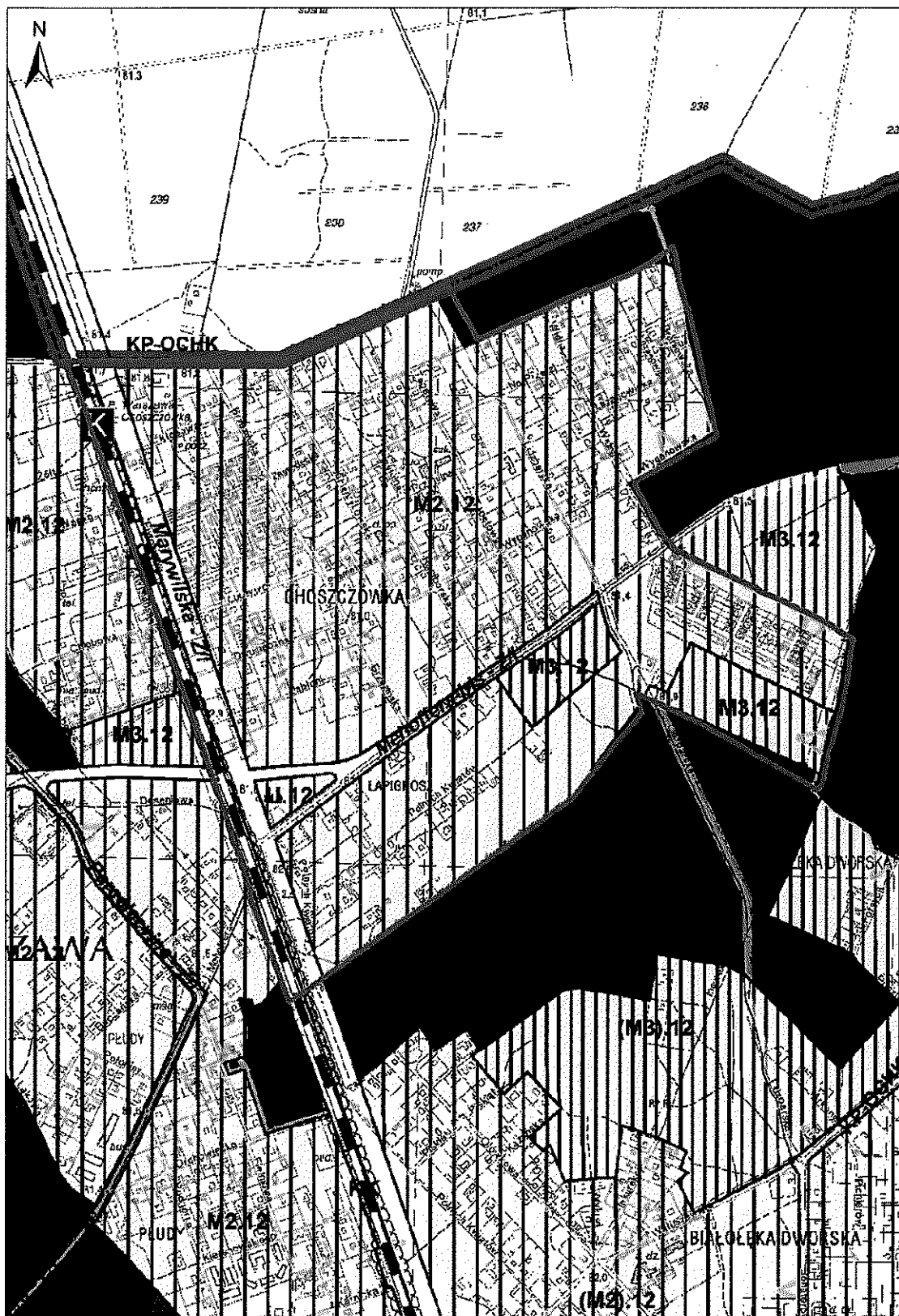
Na terenach usług U ustala się priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych (obiekty kongresowe i targowo-wystawiennicze), administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych 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 ogólnie miejskim, – 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. Profil usług może zostać uściślony w m.p.z.p.

Na terenach zieleni leśnej ustala się: zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowy urządzeń i ciągów infrastruktury technicznej – przy czym w przypadku rezerwatów przyrody obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, zasadę zagospodarowania zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony, określenie w planach miejscowych szerokości lizjery leśnej wzdłuż granic lasów, odpowiadającej lokalnym warunkom przyrodniczym, gdzie obowiązywać ma zakaz zabudowy, wprowadzania grodzień i innych form zagospodarowania ograniczających dostęp do lasów, możliwość rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.

Dodatkowo studium wskazuje:

- przystanek kolejowy obsługiwany przez Koleje Mazowieckie położony w rejonie ul. Piwoniowej i Kłosowej;
- od wschodu obszar graniczy z terenami leśnymi Białoleki Dworskiej (teren ZL), które są częścią Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i zostały wyznaczone w studium do objęcia ochroną.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 07.07.2019



Fragment rysunku SUiKZP m.st. W-wy nr 14 – Struktura funkcjonalno-przestrzenna - kierunki zagospodarowania przestrzennego

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 08.07.2018 r.

V. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Objęcie obszaru planem miejscowym pozwoli na:

- wypracowanie dla tego obszaru szczegółowych wytycznych, pomagających właściwie ukierunkować jego zagospodarowanie;
- określenie na których prywatnych terenach leśnych dopuszczona będzie zabudowa jednorodzinna; dopuszczenie zagospodarowania opiera się na koncepcji stworzenia „osiedli leśnych” pozostających w powiązaniu przestrzennym z obszarem lasu i tworzących wraz z nim całość. Należy wypracować szczegółowe wytyczne związane z gabarytami nowej zabudowy mieszkaniowej, powierzchnią biologicznie czynną oraz ochroną istniejącego drzewostanu;
- wyznaczenie obszaru na którym dopuści się rozwój usług niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców;
- uporządkowanie lokalnego układu komunikacyjnego, co winno nastąpić dzięki wyznaczeniu nowych, niezbędnych powiązań drogowych oraz przeznaczenia terenów w dostosowaniu do obowiązującego Studium (ulice zbiorcze Marywilskiej i Mehoffera – bis wraz z wiaduktem nad linią kolejową).

Podstawową rolę w obszarze pełnić będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych. Funkcję mieszkaniową należy uzupełnić zabudową usługową (usługi I stopnia) oraz infrastrukturą społeczną, techniczną, komunikacyjną oraz terenami zieleni urządzonej tak aby umożliwić prawidłowy rozwój osiedla, z jednoczesną ochroną wartości przyrodniczych oraz interesów właścicieli nieruchomości.

Ustalenia planu miejscowego powinny stworzyć podstawę do harmonijnego rozwoju obszaru z jednoczesną ochroną wartości przyrodniczych. Dla zachowania przyrodniczych i krajobrazowych wartości obszaru, konieczne jest przeprowadzenie w ramach opracowywania projektu planu waloryzacji zieleni występującej na objętym analizą obszarze i zachowanie zieleni, która zostanie uznana za wartościową.

W celu ustalenia zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego, przy założeniu rozwoju infrastruktury na obszarze objętym analizą, niezbędne jest podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.).

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU.

W świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, po przeprowadzeniu analizy obowiązujących dokumentów planistycznych oraz procedury sporządzania planu, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru jest zasadne gdyż ściśle określenie elementów organizujących ten fragment dzielnicy Białoleki pozwoli nadać charakter i kierunek jego rozwoju.

Dla analizowanego obszaru, w aktualnym stanie prawnym, nie obowiązują ustalenia żadnego planu miejscowego. Urbanizacja obszaru odbywa się na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Właściciele prywatnych działek leśnych mogą uzyskać prawo do zabudowy jedynie w przypadku sporządzenia dla tego terenu planu miejscowego. W planie określone zostanie na których terenach leśnych dopuszczona będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a które tereny leśne muszą być zachowane. Należy wypracować szczegółowe

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 09.07.2019 r.

wytyczne związane z gabarytami nowej zabudowy mieszkaniowej, powierzchnią biologicznie czynną oraz ochroną istniejącego drzewostanu.

Ze względu na leśny charakter zagospodarowania terenu w widłach ulic Mehoffera, ul. Ślepej i ul. Insurekcji oraz biorąc pod uwagę trudności w uzyskaniu odlesienia, mimo oznaczenia w studium M3.12 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach leśnych, zostało uznane za niezasadne objęcie tego terenu przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choszczówka

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania:

Niezbędny zakres terytorialny, w jakim należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choszczówki, określono w pkt. I analizy.

Zakres merytoryczny:

Projekt planu miejscowego zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku 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:

9N₉₋₁₀W₁₋₂, 12N₉₋₁₀W₁₋₂, 13N₉₋₁₀W₁₋₂, 14N₉₋₁₀W₁₋₂, 17N₉₋₁₀W₁₋₂, 18N₉₋₁₀W₁₋₂, 19N₉₋₁₀W₁₋₂, 22N₉₋₁₀W₁₋₂, 23N₉₋₁₀W₁₋₂, 24N₉₋₁₀W₁₋₂, 2N₇W₁₋₂, 3N₇W₁₋₂, 4N₇W₁₋₂.

Umowy i środki finansowe:

Środki na realizację miejscowego planu są zarezerwowane w budżecie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego na rok 2018 oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2018 - 2045.

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Marek Mikas

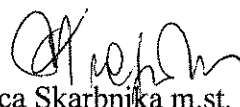
wydaną opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 03. CZE. 2018

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 06 czerwca 2018 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 5569) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choszczówka

opiniuję pozytywnie.

Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy


Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy
Dyrektor
Biura Planowania Budżetowego
Marzanna Krajewska

