

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

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu Buchnika**

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 Buchnika, którego obszar wyznacza:

- od północy: granica administracyjna m.st. Warszawy na odcinku od północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 60/5 z obrębu 4-01-25 do północno-wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Modlińskiej;
- od północnego-wschodu: północno-wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Modlińskiej do północno-zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Aluzyjnej,
- od południowego-wschodu: północno-zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Aluzyjnej do północnej granicy Kanahu Henrykowskiego, północna granica Kanahu Henrykowskiego do północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 125 z obrębu 4-01-27,
- od zachodu: północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116 z obrębu 4-01-27, północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 126, 125, 124, 123, 104, 90, 121 z obrębu 4-01-24 do północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 120/2 z obrębu 4-01-24, północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 120/2, 120/1 z obrębu 4-01-24 do północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr: 46/20 z obrębu 4-01-25, północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 46/20, 16/2, 60/4 z obrębu 4-01-25, północno-wschodnia i wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 60/5 z obrębu 4-01-25 do granicy administracyjnej m.st. Warszawy.

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

**PREZYDENT
miasta stołecznego Warszawy**

Hanna Gronkiewicz-Waltz
Hanna Gronkiewicz-Waltz

Wydano opinię
Skarbnika m. st. Warszawy
z dnia 21.09.2009 r. J. J. J.

Marek Mikos
P. DYREKTORA
Skarbnictwa i Planowania
Przestrzennego

Marek Mikos

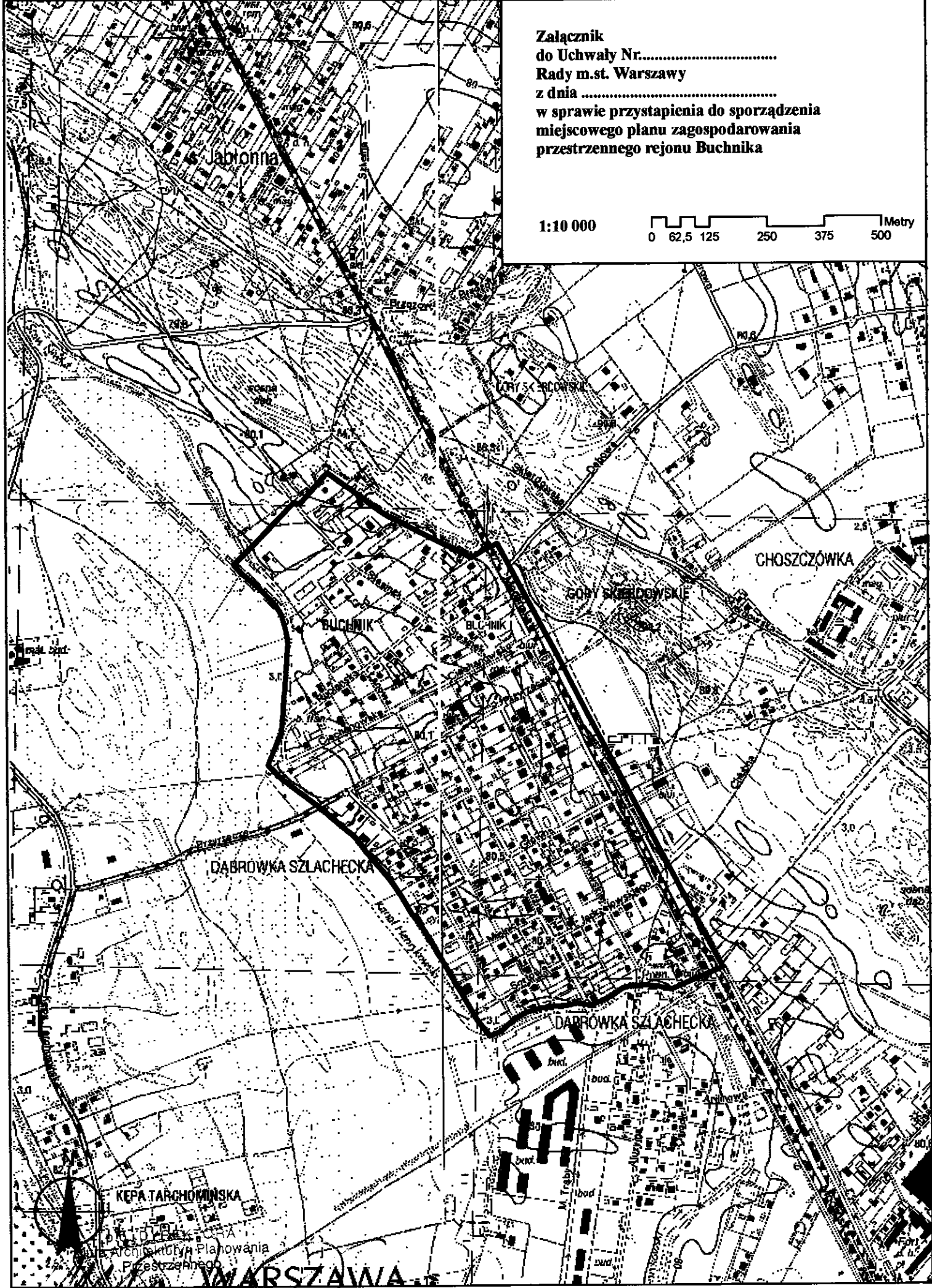
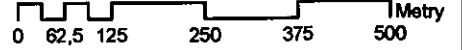
Jacek Wojciechowicz
ZASTĘPCA PREZYDENTA
m.st. Warszawy

Jacek Wojciechowicz

Ludwik Wardzyński
Rada Prawny
Wa 202
Adwokat Ludwik Wardzyński

Załącznik
do Uchwały Nr.....
Rady m.st. Warszawy
z dnia
w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu Buchnika

1:10 000



KEJA TARCHOMIŃSKA

Architektura i Planowanie
Przestrzennego

Mark Młot

WARSZAWA

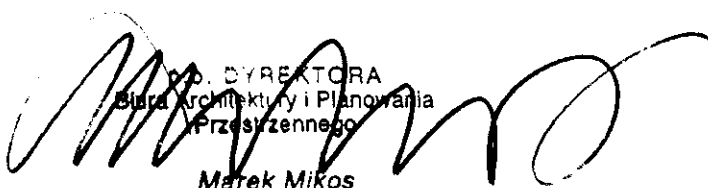
Uzasadnienie
do
Uchwały Nr/2009
Rady miasta stołecznego Warszawy
z dnia 2009 roku

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu Buchnika**

Na terenie przewidzianym do objęcia planem miejscowym aktualnie nie obowiązują ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po przeprowadzeniu analizy obowiązujących ustaleń planistycznych Studium UiKZP m.st. Warszawy w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowań stanu istniejącego, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu jest zasadne. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Buchnika pozwoli zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) na wprowadzenie dla jego obszaru szczegółowych wytycznych, pomagających właściwie ukierunkować jego postępujące zagospodarowanie. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego powodowane jest także koniecznością uporządkowania lokalnego układu komunikacyjnego i włączenia go w ulicę Modlińską, co winno nastąpić dzięki wyznaczeniu nowych, niezbędnych powiązań drogowych. Podjęcie decyzji o przystąpieniu do sporządzania dla tego obszaru planu miejscowego wynikało też z Uchwały Rady Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy XII/65/07 z dnia 28 czerwca 2007 roku, dotyczącej sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów tej dzielnicy nieobjętych jeszcze planami miejscowymi. 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).

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Buchnika 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.

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 Buchnika może wynieść około 130 tys. zł.


Dyrektora
Biura Architektury i Planowania
Przestrzennego
Marek Mikos

Wydano opinię
Skarbnika m. st. Warszawy
z dnia 21.09.2009 r. Jonia.

Załącznik do uzasadnienia
do projektu uchwały Nr...../2009
Rady miasta stołecznego Warszawy
z dnia..... 2009 roku
w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu Buchnika

ANALIZA

**zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Buchnika
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 66 ha, położony w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, w rejonie ulicy Modlińskiej. Granice analizowanego obszaru wyznaczają:

- **od północy:** granica administracyjna m.st. Warszawy na odcinku od północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 60/5 z obrębu 4-01-25 do północno-wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Modlińskiej;
- **od północnego-wschodu:** północno-wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Modlińskiej do północno-zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Aluzyjnej,
- **od południowego-wschodu:** północno-zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Aluzyjnej do północnej granicy Kanału Henrykowskiego, północna granica Kanału Henrykowskiego do północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 125 z obrębu 4-01-27,
- **od zachodu:** północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116 z obrębu 4-01-27, północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 126, 125, 124, 123, 104, 90, 121 z obrębu 4-01-24 do północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 120/2 z obrębu 4-01-24, północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 120/2, 120/1 z obrębu 4-01-24 do północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr: 46/10 z obrębu 4-01-25, północno-wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 46/10, 16/2, 60/4 z obrębu 4-01-25, północno-wschodnia i wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 60/5 z obrębu 4-01-25 do granicy administracyjnej m.st. Warszawy.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Analizowany obszar położony jest w północno-zachodniej części dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, w rejonie ulicy Modlińskiej. W pierwszej połowie XX wieku obszar był podwarszawską wsią leżącą przy trasie wylotowej z Warszawy. W 1951 roku został włączony do granic Warszawy. Obszar w znacznym stopniu jest zabudowany (głównie mieszkalne jednorodzinne budynki wolnostojące, bliźniacze i szeregowe, budynki usługowe). W północnej części osiedla Buchnik przy ulicy Stasinek 9c znajduje się ~~objęty ochroną~~ ^{Wydział Opinie}

Skarbnika m. st. Warszawy
z dnia 21.09.2009. Jowia



Ortofotomapa 2008 rok



granice obszaru objętego projektem uchwały
o przystąpieniu do sporządzania mpzp rejonu Buchnika

konserwatorską zespół pałacowo-parkowy (park stanowi drzewostan o charakterze pomnikowym). W granicy obszaru przebiega Kanał Henrykowski. Przez ulicę Modlińską sąsiedztwo stanowi zabudowa usługowa i mieszkaniowa zabudowa jednorodzinna. Na południe sąsiedztwo stanowią mieszkaniowe budynki wielorodzinne (7- kondygnacyjne). Położenie obszaru w sąsiedztwie ulicy Modlińskiej zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną. Ulica Modlińska zapewnia powiązanie dzielnicy Białoleka z dzielnicami: Targówkiem, Pragą Północ, przez Trasę Toruńską z Bielanami i Żoliborzem, umożliwia także wyprowadzenie ruchu w kierunku Jabłonna, Legionowa, Nowego Dworu Mazowieckiego. Istniejąca zabudowa jest dość dobrze obsługiwana przez wewnętrzny układ drogowo-uliczny włączony poprzez ulice: Ciechanowską, Przyrzecze i Główną do ulicy Modlińskiej. Prowadzona w ulicy Modlińskiej miejska komunikacja autobusowa pozwala na powiązanie Białoleki z Jabłonną, Legionowem, Targówkiem, Pragą Północ, oraz dzielnicami lewobrzeżnej Warszawy, są to jednak tylko cztery linie.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na analizowanym obszarze aktualnie nie obowiązują ustalenia żadnego prawa miejscowego. Objęcie przedmiotowego obszaru nowym planem miejscowym wynika z Uchwały Rady Dzielnicy Białoleka m.st. Warszawy XII/65/07 z dnia 28 czerwca 2007 roku, dotyczącej sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów tej dzielnicy nieobjętych jeszcze planami miejscowymi.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Objęcie obszaru planem miejscowym pozwoli na właściwe ukierunkowanie jego zagospodarowania. Podstawowym zadaniem planu będzie wypracowanie szczegółowych wytycznych związanych z gabarytami nowej zabudowy. W tym celu niezbędne jest podjęcie nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Ustalenia planu miejscowego powinny stworzyć podstawę do harmonijnego rozwoju obszaru w zakresie struktury przestrzennej i funkcjonalnej. W przyszłym planie miejscowym winny zostać również zawarte ustalenia odnoszące się do ograniczenia powodowanej przez ulicę Modlińską uciążliwości hałasowej. Obszar objęty analizą położony jest w sąsiedztwie ulicy Modlińskiej (drogi głównej ruchu przyspieszonego) w bezpośredniej strefie jej oddziaływania.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI STUDIUM

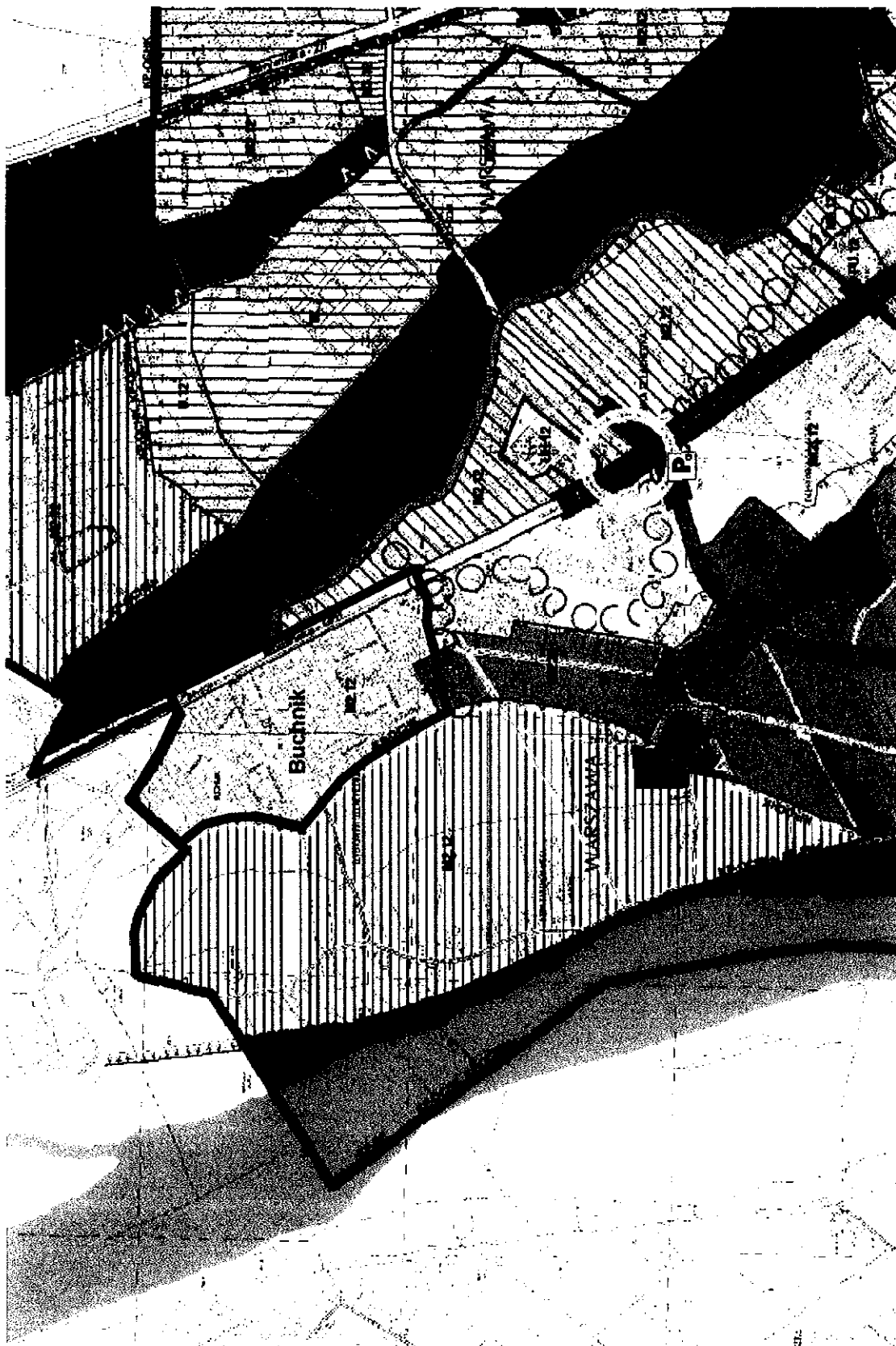
Zgodnie z obowiązującym (przyjętym w dniu 10 października 2006 roku Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta stołecznego Warszawy przedmiotowy obszar znajduje się w granicach terenu M2 określonego jako mieszkaniowy z przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz w niewielkim fragmencie w granicach terenu M1 określonego jako mieszkaniowy z przewagą zabudowy wielorodzinnej.

Na terenie M2 Studium ustala priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej. Wskaźnik intensywności zabudowy brutto na terenie M2 Studium ustala jako 1,0, a wysokość zabudowy do 12 m. Dopuszczone jest lokalizowanie funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

Na terenie M1 Studium ustala priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej. Wskaźnik intensywności zabudowy brutto na terenie M1 Studium ustala jako 1,0, a wysokość zabudowy do 20 m. Dopuszczone jest lokalizowanie funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

W północnej części osiedla Buchnik znajduje się zabytkowy (z przełomu XVIII/XIX wieku) zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem, który Studium wpisuje do strefy ochrony wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego KZ-A. Studium ustala ochronę wartości kulturowych zespołów poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym pełnej ochrony rozplanowania (przebiegu i ukształtowania sieci ulic i placów, podziałów działek), zabudowy (gabarytów, ukształtowania brył, charakterystycznych cech architektury), sposobu użytkowania zespołu i obiektów.

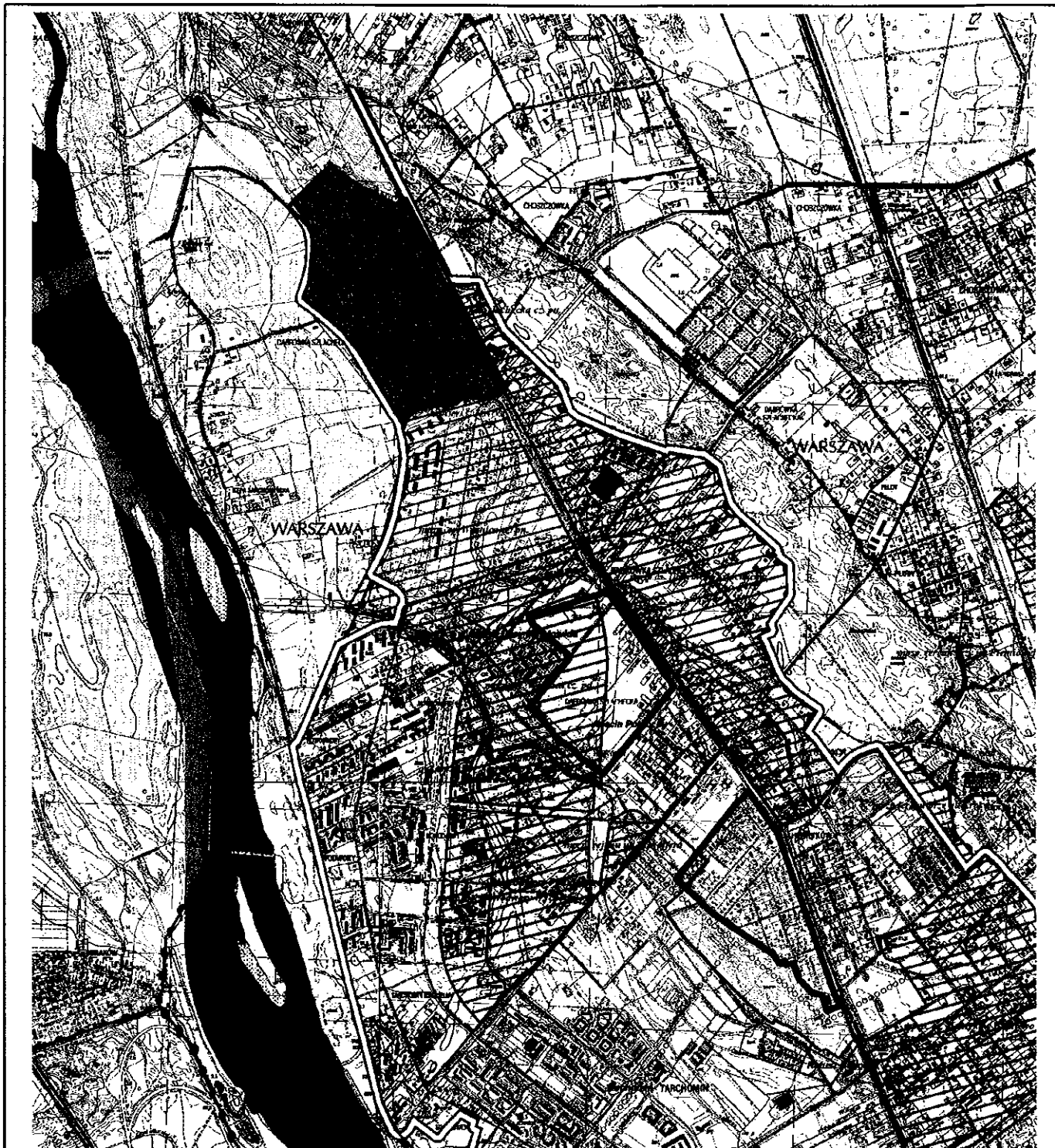
Wydano opinię
Skarbnika m. st. Warszawy
z dnia 21.09.2009r. Jonia



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy

Granice obszaru objętego projektem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp rejonu Buchnika





granice obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi



granice obszarów objętych uchwałami o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów - plany w trakcie opracowywania

granice obszarów objętych uchwałami o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów



granice obszarów objętych projektami uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów



obszary objęte zmianą Studium



Zasięg Systemu Przyrodniczego Warszawy



Warszawski Obszar Krajobrazu Chronionego



główne powiązania przyrodnicze

Opiniowany obszar od zachodu i południa graniczy z Kanałem Henrykowskim, którego przebieg na odcinku od ulicy Modlińskiej do Wydmy Nowodworskiej Studium wskazuje jako główne powiązanie przyrodnicze pomiędzy obszarami Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW). Zagospodarowanie głównych powiązań przyrodniczych w zależności od warunków lokalnych Studium ustala jako: tereny zieleni urządzonej z zachowaniem i adaptacją zieleni istniejącej oraz pasy zieleni urządzonej bądź naturalnej w miarę możliwości realizacyjnej o zalecanej szerokości min. 10 m.

Obszar od zachodu graniczy również z Warszawskim Krajobrazem Chronionym oraz strefą określoną jako Zasięg Systemu Przyrodniczego Warszawy.

Analizowany obszar znajduje się w III (podmiejskiej) strefie zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów. Odległość dojścia pieszego do przystanków komunikacji zbiorowej nie powinna przekraczać 500 m w strefie III. Dla nowych inwestycji obowiązuje nakaz realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych. W granicach analizowanego obszaru przebiega ulica Modlińska, którą Studium określa jako GP – drogę główną ruchu przyspieszonego. Wzdłuż ulicy Modlińskiej Studium zakłada przebieg ścieżki rowerowej.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU.

W świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, po przeprowadzeniu analizy złożonego wniosku, dokumentów planistycznych, procedury sporządzania planu i dostarczonych materiałów, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru jest zasadne, przede wszystkim 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. Po przeprowadzeniu analizy złożonych wniosków, dokumentów planistycznych, procedury sporządzania planu, zgodności ze Studium, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne. 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 Buchnika 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 Sekcje mapy zasadniczej: 2N₉W₃, 3N₉W₃, 7N₉W₃, 8N₉W₃, 9N₉W₃, 12N₉W₃, 13N₉W₃, 14N₉W₃, 18N₉W₃, 19N₉W₃, 23N₉W₃.

p.p. DYREKTORA
Biura Architektury i Planowania
Przestrzennego
Marek Sikorski

Wydano opinię
Skarbnika m. st. Warszawy
z dnia 21.04.2009. Jowia

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 25 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 Buchnika**

opiniuję pozytywnie.

Skarbnik m.st. Warszawy



Mirosław Czekał