

Tekst ujednolicony

uchwały nr LXXXIII/2772/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 19 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki, uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą:

- 1) nr XXXIV/1019/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 maja 2008 r.;
- 2) nr XXI/521/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 grudnia 2015 r.;
- 3) nr XLI/1064/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lutego 2017 r.

Uchwała Nr LXXXIII/2772/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 19 października 2006 roku

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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 obszaru Jelonki. Plan zostanie sporządzony w czterech częściach: część I o nazwie „rejon ulicy Górczewskiej”, część II o nazwie „rejon Osiedla Przyjaźń”, część III o nazwie „rejon Placu Kasztelańskiego” i część IV o nazwie „rejon ulicy Synów Pułku”.

Ustala się następujące granice dla poszczególnych części:

a) część I – rejon ulicy Górczewskiej:

- od północy: po północnej granicy działek ew. nr 154/35, 154/47, 160/1, 154/11, 154/1, 156, 154/3, 154/37, 154/38, 154/4, 147/4, 154/6, 154/41, 154/42, 154/44, 154/45 z obr. 6-11-03 i dalej po północnej granicy działek ew. nr 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10 z obr. 6-11-06, a następnie po północnej granicy działek ew. nr 142/10, 142/11, 142/2, 142/5, 142/6, 142/4, 142/8, 142/9 z obr. 6-11-04;
- od wschodu: po wschodnich granicach działek 142/9 z obr. 6-11-04 i 1/13 z obr. 6-11-11;
- od południa: po południowej granicy działek ew. nr 1/13, 1/12, 1/11, 1/10, 1/25, 1/7, 1/23, 1/5, 1/21, 1/20, 1/19, 1/18 do przecięcia ze wschodnią granicą działki ew. nr 3/1 z obr. 6-11-11 i dalej po wschodniej, a następnie południowej granicy tej działki i dalej linią będącą przedłużeniem południowej granicy tej działki do przecięcia z zachodnią granicą działki 23/8 z obrębu 6-11-10, następnie po zachodniej granicy tej działki i dalej po południowych granicach działek ew. nr 1/22, 1/21, 1/20, 1/19 z obr. 6-11-10;
- od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 1/19 z obr. 6-11-10, a następnie linią od jej północno zachodniego narożnika do przecięcia z południowo

zachodnim narożnikiem działki 154/35 z obr. 6-11-03 i po zachodniej granicy działki ew. nr 154/35.

b) część II – rejon Osiedla Przyjaźń:

- od północy: od punktu przecięcia zachodniej granicy działki 23/8 z obrębem 6-11-10 z linią przedłużenia południowej granicy działki ew. 3/1 z obr. 6-11-11 i dalej po południowej i wschodniej granicy działki ew. nr 3/1, a potem po południowych granicach działek 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/5, 1/23, 1/7, 1/25, 1/10, 1/11, 1/12, z obr. 6-11-11,
- od wschodu: granica dzielnic Wola i Bemowo na odcinku od północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 9 z obr. 6-11-11, do punktu przecięcia linii przedłużenia południowej granicy dz. ew. nr 6/10 z obr. 6-11-11 z granicą dzielnic Wola i Bemowo;
- od południa: od punktu przecięcia linii przedłużenia południowej granicy dz. ew. nr 6/10 z obr. 6-11-11 z granicą dzielnic Wola i Bemowo do południowej granicy działki ew. nr 6/10 z obr. 6-11-11 i dalej wzdłuż południowych granic działek ew. nr 6/7, 6/8, 6/6, 6/3, 2/1 z obr. 6-11-11 i dalej wzdłuż południowych granic działek ew. nr 23/5, 19/2 z obr. 6-11-10;
- od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy dz. ew. nr 19/2, 23/4, 23/3, z obr. 6-11-10, a następnie po linii prostopadłej do zachodniej granicy działki 23/3 do południowo-wschodniego narożnika działki 6/2 z obr. 6-11-10 i dalej wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 23/8 z obr. 6-11-10 do przecięcia z linią przedłużenia południowej granicy działki 3/1 z obr. 6-11-11.

c) część III – rejon Placu Kasztelańskiego:

- od północy: wzdłuż północnych granic działek ew. nr 20 i 23/11 z obr. 6-11-10 i dalej wzdłuż północnych granic działek 2/4, 2/3, 22/1, 22/8, 21/8, 21/6, 20, 19, 18, 16, 15 z obr. 6-11-11, a następnie po linii przedłużenia granicy północnej działki ew. nr 15 do przecięcia z granicą pomiędzy dzielnicami Bemowo i Wola;
- od wschodu: granicą dzielnic Wola i Bemowo na odcinku od linii przedłużenia północnej granicy dz. ew. nr 15 z obr. 6-11-11 do przecięcia z granicą dzielnic Wola i Bemowo, do linii południowej granicy dz. ew. nr 160 z obr. 6-11-15 do przecięcia z granicą dzielnic Wola i Bemowo;
- od południa: po południowych granicach działek ew. nr 160, 159, 147/3, 147/1, 145/2, 145/1, 133/2, 133/1, 122, 114/4, 114/3, 114/1, 113, 112, 165, 110, 111, 75/2, 75/1, 74, 72, 71, 70, 37/2, 37/1, 36, 35, 164, 163 z obr. 6-11-15 i dalej po południowej granicy działki ew. nr 1/6 z obr. 6-11-15 do punktu przecięcia z linią stanowiącą przedłużenie zachodniej granicy działki ew. nr 1/5 z obrębem 6-11-15;
- od zachodu: od punktu przecięcia linii stanowiącej przedłużenie zachodniej granicy działki ew. nr 1/5 z obrębem 6-11-15 z południową granicą działki ew. nr 1/6 z obr. 6-11-15 i dalej po zachodnich granicach działek 1/5, 163, do południowej i po południowej granicy działki 31 i dalej po zachodnich granicach działek nr 31, 30, 27, 25, 23, 22, 20, 18, 16, 14, 12, 6/2, 6/1, 5, 3/2, 3/1, 2/1 z obr. 6-11-15, a następnie po zachodnich granicach działek ew. nr 29, 24, 23, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3 z obr. 6-11-14, a następnie przedłużeniem w linii prostej na zachód północnej granicy działki ew. nr 3 z obr. 6-11-14 do przecięcia z zachodnią granicą działki 23/12 z obr. 6-11-10, a następnie po zachodnich granicach działek nr 23/12, 23/10 i 20 z obrębem 6-11-10.

d) część IV – rejon ulicy Synów Pułku:

- od północy: od punktu przecięcia południowej granicy działki 1/6 z obr. 6-11-15 z linią stanowiącą przedłużenie zachodniej granicy działki ew. nr 1/5 z obrębem 6-11-15 i dalej po południowej granicy działki 1/6 z obr. 6-11-15 i następnie

- po północnych granicach działek nr 161/1, 161/2, 161/3, 161/4, 161/5, 161/6 z obrębem 6-11-15;
- od wschodu: granica pomiędzy dzielnicami Wola i Bemowo na odcinku od północnej granicy działki ew. 161/6 dz. z obr. 6-11-15 i dalej wzdłuż granicy pomiędzy dzielnicami do przecięcia tej granicy z linią przedłużenia południowej granicy działki ew. 107/3 z obr. 6-12-09;
 - od południa: od przecięcia linii przedłużenia południowej granicy działki ew. 107/3 z obr. 6-12-09 z granicą dzielnic Bemowo i Wola, a następnie wzdłuż linii przedłużenia południowej granicy działki ew. 107/3 i dalej po południowych granicach działek ew. nr 107/3 i 107/2 z obr. 6-12-09;
 - od zachodu: po zachodnich granicach działek ew. nr 107/2, 69/21, 106/6, 106/5, 106/14, 106/12, 106/11, 106/3, 105/4, 105/3, 102/1, 85, 83, 82, 80, 79, 135/2, 135/1, 112/3, 134/2, 77, 78/10, 128/8, 128/5, 73/2, 72, 111, 73/1, 70, 71, 23, 22, 21/1, 21/2, 19, 15/12, 15/11, 14, 13, 12, 11, 15/9, 10, 9 z obr. 6-12-09 i dalej od północno zachodniego narożnika działki ew. nr 9 do punktu przecięcia południowej granicy działki 1/6 z obr. 6-11-15 z linią stanowiącą przedłużenie zachodniej granicy działki ew. nr 1/5 z obrębem 6-11-15.
2. Granice obszarów, o których mowa w ust. 1 określa się w załącznikach graficznych nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4 stanowiących integralną część niniejszej uchwały.
 3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2

Plan zostanie sporządzony w skali 1:1000.

§ 3

Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XVI/173/99 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 21 października 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren: „Park Górczewska” - rejon ulicy Muszlowej, ulicę Powstańców Śląskich pomiędzy ulicami Czumy, Konarskiego-Olbrachta i rejonu ulicy Olbrachta do granicy gminy oraz zmiany uchwały Nr VIII/54/97 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 15 maja 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren ul. Powstańców Śląskich - w zakresie dotyczącym wyłączenia ulicy Powstańców Śląskich na odcinku pomiędzy ulicami Czumy, Konarskiego-Olbrachta.
- 2) Uchwała Nr XVI/110/01 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 25 października 2001 r. zmieniającą uchwałę Nr XVI/173/99 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 21 października 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren: „Park Górczewska” - rejon ulicy Muszlowej, ulicę Powstańców Śląskich pomiędzy ulicami Czumy, Konarskiego-Olbrachta i rejonu ulicy Olbrachta do granicy gminy oraz zmiany uchwały Nr VIII/54/97 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 15 maja 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren ul. Powstańców Śląskich - w zakresie dotyczącym wyłączenia ulicy Powstańców Śląskich na odcinku pomiędzy ulicami Czumy, Konarskiego-Olbrachta.

- 3) Uchwała Nr VIII/34/01 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 10 maja 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Jelonki” położonego w rejonie ulicy Powstańców Śląskich pomiędzy ulicami Człuchowską i Połczyńską do granicy Gminy Warszawa-Bemowo.
- 4) Uchwała Nr IV/32/2002 Rady m.st. Warszawy z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Strąkowej położonego w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy.
- 5) Uchwała Nr IV/37/2002 Rady m.st. Warszawy z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Górcze i Przyjaźń położonych w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy.
- 6) Uchwała Nr VI/35/2000 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 11 maja 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy (zatwierdzonego uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XXXV/199/92 z dnia 28.09.1992 r.) obejmującego teren ograniczony: zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dostępnej, ulicą „bez nazwy” biegnącą wzdłuż terenów lotniska, wschodnią linią rozgraniczającą ulic: Grotowska i Natalii, północną linią rozgraniczającą ulicy Kutrzeby (do osi Kaliskiego), osią ulicy Kaliskiego oraz północną linią rozgraniczającą ulicy Radiowej.
- 7) Uchwała Nr XI/70/02 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 6 czerwca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr VI/35/2000 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 11 maja 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy (zatwierdzonego uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XXXV/199/92 z dnia 28.09.1992 r.) obejmującego teren ograniczony: zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dostępnej, ulicą „bez nazwy” biegnącą wzdłuż terenów lotniska, wschodnią linią rozgraniczającą ulic: Grotowska i Natalii, północną linią rozgraniczającą ulicy Kutrzeby (do osi Kaliskiego), osią ulicy Kaliskiego oraz północną linią rozgraniczającą ulicy Radiowej.

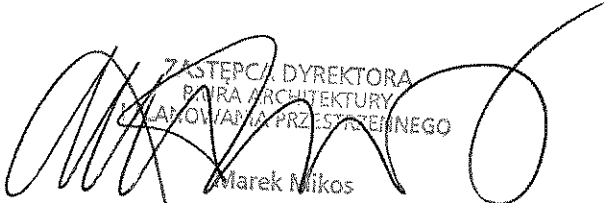
§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady m.st. Warszawy**


ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Marek Nikos

Rady m.st. Warszawy
z dnia 19 października 2006. roku

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki**



Marek Mikys

Załącznik nr 2 do uchwały Nr LXXXIII/2.772../2006.

Rady m.st. Warszawy
z dnia 19 października 2006. roku

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki



Marek Mikos

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki



Załącznik nr 4 do uchwały Nr. LXXXIII/2772/.../2006.

Rady m.st. Warszawy
z dnia 13 października 2006. roku

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki



MAJSTRANSTWO PRACOWNI
BIURO ARCHITEKTUR
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Marek Mikos

ANALIZA
dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Granice analizowanego obszaru o powierzchni ok. 110 ha określa się w § 1, ust. 1 uchwały.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Teren przewidziany do objęcia planem leży w dzielnicy Bemowo. Położony jest pomiędzy ważnymi arteriami komunikacyjnymi Warszawy ulicami: Połczyńską, Górczewską i Powstańców Śląskich. Krajobraz przedmiotowego obszaru zdominowany jest przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną. Na północ od ulicy Człuchowskiej położone jest osiedle domków jednorodzinnych oraz wielorodzinne „Osiedle Przyjaźń”, które ze względu na unikatowe rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne znajduje się pod ochroną konserwatorską. Na południe od ulicy Człuchowskiej znajduje się osiedle wielorodzinne z lat 70-tych. Wzdłuż ulicy Połczyńskiej zlokalizowane są tymczasowe budynki gospodarcze i garaże. Tereny niezabudowane położone są przy południowo-wschodniej granicy opracowania. Jest to obszar utworzonej w 1971 roku strefy ochronnej zakładów mechanicznych PZL Wola S.A. Obecnie funkcjonowanie zakładów Wola odbywa się w niewielkim zakresie, a teren pełni funkcję parku osiedlowego. Jest to malownicze i atrakcyjne miejsce spacerów i rekreacji dla mieszkańców przyległego osiedla. Obok Parku Leśnego Bemowo jest jedynym zorganizowanym terenem parkowym na terenie dzielnicy Bemowo. Podstawowym celem zagospodarowania terenu Jelonki jest nadanie w/w terenom zielonym rangi zieleni parkowej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na terenie objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ulicy Powstańców Śląskich w pasie drogowym o szerokości około 200 metrów zatwierdzony uchwałą Nr XVIII/142/02 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 5 września 2002 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Przyjaźń-1” zatwierdzony uchwałą Nr XX/166/02 Rady Gminy Warszawa-Bemowo z dnia 9 października 2002 r.

Do dnia 31 grudnia 2003 r. na analizowanym terenie obowiązywały ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (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).

Zgodnie z planem ogólnym cały obszar opracowania położony był na terenie strefy o funkcjach mieszkaniowo-usługowych MU-31. Na tym obszarze plan preferował utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych wraz z urządzeniami I stopnia obsługi oraz funkcji usługowych II i III stopnia obsługi. Plan dopuszczał utrzymanie i lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi. Wykluczał lokalizowanie obiektów, których uciążliwość i szkodliwość dla środowiska wykraczałyby poza granice terenu inwestycji.

Dla terenu położonego na północ od ulicy Olbrachta plan ustalał minimalny udział zieleni w jego zagospodarowaniu, na 60% terenu brutto. Ustalał również przebieg na kierunku wschód zachód ciągu powiązań przyrodniczych między w/w terenem a Parkiem Górczewska.

Obszar znajdował się w strefie, dla której wysokości obiektów kubaturowych wymagały uzgodnienia przez władze lotnicze. Położony był również w zasięgu rejonu H-3: potencjalnych uciążliwości od uzupełniających kierunków startów i lądowań na lotnisku Okęcie i uciążliwości od lotniska Bemowo. W rejonie tym warunki ochrony akustycznej dla obiektów oświaty i służby

zdrowia określało się we wskazaniu lokalizacyjnym zaopiniowanym indywidualnie przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego.

Plan obejmował ochroną konserwatorską „Osiedle Przyjaźń” położone w północnej części analizowanego obszaru. W południowej części opracowania plan ustalał przebieg istniejącej ulicy Połczyńskiej o klasyfikacji drogi głównej tranzytowej Gt, wzdłuż której ustalał pas tzw. otoczenia eksponowanego w krajobrazie miasta ustalał również przebieg istniejącej ulicy Powstańców Śląskich o klasyfikacji zbiorczej tranzytowej Zt. W północnej części opracowania plan ustalał przebieg istniejącej ulicy Człuchowskiej o klasyfikacji zbiorczej obszarowej Zo, wzdłuż której ustalał przeznaczenie terenu dla odcinka trasy linii metra i stacji.

Analizowany obszar znajdował się w strefie B-zróźnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej gdzie obowiązywał: priorytet lokalizowania przy stacjach metra, dworcach i przystankach kolejowych obiektów usługowych II i III stopnia obsługi oraz gdzie nakazywał realizację pełnych potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.

Wzdłuż wschodniej granicy obszaru plan ustalał przebieg Trasy N-S o klasyfikacji Eo jako trasy ekspresowej obszarowej.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Przewiduje się jako podstawową funkcję dla terenu: w południowej i północnej części-mieszkaniową, w środkowej części-zielen parkową, co stanowi kontynuację dotychczasowego sposobu funkcjonowania obszaru. W przypadku realizacji wzdłuż linii kolejowej trasy N-S park odegrałby rolę pasa zieleni izolacyjnej w stosunku do istniejącej dość intensywnej zabudowy osiedlowej. Dodatkowo przewiduje się:

- sprecyzowanie, w przestrzeni obszaru zabudowy mieszkaniowo-usługowej zasad, zakazów i nakazów wynikających z negatywnego oddziaływania trasy N-S w wyniku jej ewentualnej realizacji na jakość życia mieszkańców
- rewitalizację budownictwa oraz sposobu kształtowania wnętrza urbanistycznych wynikające ze zmienności potrzeb i uciążliwości dla jej mieszkańców
- ochronę zabytkowego zespołu „Osiedla Przyjaźń”
- rozbudowę funkcji usług z zakresu sportu i rekreacji, kultury i rozrywki
- ochronę pozostałej zieleni na terenach istniejących osiedli mieszkaniowych oraz w pasach przyulicznych, szczególnie istniejącego drzewostanu

Prace projektowe prowadzone były zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr15, poz. 139 ze zmianami). Ponieważ prace nad planem nie zostały zaawansowane do etapu umożliwiającego ich kontynuację zgodnie z w/w ustawą, niezbędne jest podjęcie nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzania 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 późniejszymi zmianami).

Dotychczas sporządzoną ekspertyzę pt.: „Ocena stanu istniejącego i prognozy przewidywanego zagrożenia wzrostem wibracji, hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w dwóch wariantach lokalizacji dróg ekspresowych Trasy N-S i zachodniego wlotu drogi nr 2 oraz węzła tych dróg na rejon budynków przy ul. Synów Pułku 1 i 2” oraz projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od osi ulicy Powstańców Śląskich w rejonie ulic: Konarskiego-Olbrachta obejmującego teren: ulicy Powstańców Śląskich pomiędzy ulicami: Konarskiego-Olbrachta oraz rejon ulicy Olbrachta do granicy gminy w gminie Warszawa-Bemowo” i inne opracowania sporządzone w trakcie prac nad planem należy wykorzystać przy opracowywaniu nowego projektu planu.

V. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M.ST. WARSZAWY

Analizowany teren położony jest w strefie miejskiej w obszarach: **C – tereny wielofunkcyjne**, **U – tereny usług**, w tym tereny, **US: M. – tereny zabudowy mieszkaniowej**, w tym: **M 1, M 2**, **Z – tereny zieleni**, w tym: **ZP1**, **K – tereny obiektów i urządzeń komunikacji**, w tym z zakresu **KS**.

C – tereny wielofunkcyjne (średni wskaźnik intensywności 2,0) na których:

- ustala się priorytet dla lokalizowania:
 - usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim,
 - funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- dopuszcza się lokalizowanie:
 - innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanym,i
 - na terenach C/UH – obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

U – usług (średni wskaźnik intensywności 1,5) na których:

- 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 ogólnomiejskim,
- 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.

US – usług sportu i rekreacji, na których:

- ustala się priorytet dla lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, w tym sportu kwalifikowanego, sportu dzieci i młodzieży, osób niepełnosprawnych oraz obiektów i urządzeń dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej,
- dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu, w tym przede wszystkim usług z zakresu administracji, centrów kongresowych, wystawienniczych, hoteli, gastronomii, handlu i turystyki, itp.

M. – tereny zabudowy mieszkaniowej, na których:

- ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- dopuszcza się lokalizowanie na terenach M 1 i M 2 - funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie, w tym:

M 1 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (średni wskaźnik intensywności 1,5)

M 2 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (średni wskaźnik intensywności 1,0)

Z – tereny zieleni, w tym:

ZP1 – tereny zieleni urządzonej, na których:

- ustala się:
 - ochronę i utrzymanie funkcji,
 - zakaz zmniejszania powierzchni terenu,
 - zachowanie min. 90% powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - dla parków zabytkowych obowiązek rewitalizacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych

- dopuszcza się:
 - modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (kawiarnie, cukiernie), gospodarczą (oranżerie, cieplarnie), dekoracyjną (altany, pergole, grotty) oraz komunikacyjną (schody, ścieżki, mostki), urządzenia wodne (fontanny, studnie, stawy), urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (boiska), a także obiekty pamiątkowe i ogrodzenia,
 - przekształcenie ogrodów działkowych w tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym.

K – tereny obiektów i urządzeń komunikacji, w tym z zakresu **KS** – wydzielone obszary parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych w ramach systemu parkingów „Parkuj i jedź”.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, stopnia zaawansowania rozpoczętej procedury, opracowanych w jej ramach materiałów analitycznych i projektowych, zgodności proponowanych zmian ze studium, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że **przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne**.

Należy przystąpić do sporządzenia planu w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy mając na uwadze konieczność uporządkowania obecnego zagospodarowania oraz ochronę istniejącej funkcji publicznej – zieleni parkowej.

W celu określenia kierunków przekształceń należy opracować szczegółowe zasady, metody i środki kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady dysponowania terenem.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania:

Zgodnie z opisem w pkt I analizy.

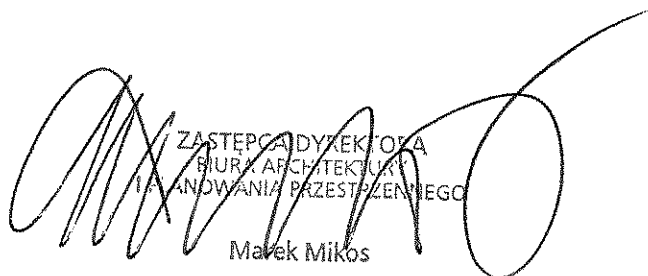
Zakres merytoryczny:

Projekt planu 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).

Po przeprowadzeniu analizy stwierdzono, że oprócz elementów wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje potrzeba określenia w planie granic obszarów wymagających przekształceń (art. 15, ust. 3 pkt 3).

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii następujących sekcji mapy zasadniczej: 18N₁W₄, 19N₁W₄, 20N₁W₄, 16N₁W₃, 23N₁W₄, 24N₁W₄, 25N₁W₄, 21N₁W₃, 3S₁W₄, 4S₁W₄, 5S₁W₄, 1S₁W₃, 8S₁W₄, 9S₁W₄, 10S₁W₄, 6S₁W₃, 13S₁W₄, 14S₁W₄, 15S₁W₄, 11S₁W₃, 18S₁W₄, 19S₁W₄, 20S₁W₄, 16S₁W₃, 23S₁W₄, 24S₁W₄, 25S₁W₄, 21S₁W₃, 4S₂W₄, 5S₂W₄, 1S₂W₃, 9S₂W₄, 10S₂W₄, 6S₂W₃, 14S₂W₄, 15S₂W₄, 11S₂W₃.



ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Marek Mikos