



**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO m.st.
WARSZAWY
ORAZ
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
synteza**

SPIS TREŚCI:

Wprowadzenie.

I. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Analiza wydanych decyzji administracyjnych oraz wniosków o ustalenie lokalizacji obiektów wysokościowych w odniesieniu do ustaleń Studium.
2. Ocena aktualności Studium w zakresie rozwoju systemu transportowego.
3. Analiza planów inwestycyjnych gestorów sieci infrastruktury inżynierskiej.
4. Analiza postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
5. Analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

II. Analiza złożonych wniosków w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

III. Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

WPROWADZENIE

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację art. 32 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr.80, poz. 717 z późn. zm.) i dotyczy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, przyjętego Uchwałą Nr LXXXII/2746/06 Rady m. st. Warszawy, z dnia 10 października 2006 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych do 30.09.2010 r.

Stosownie do art. 32 ust. 1 tej ustawy, w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych, Prezydent m. st. Warszawy:

- dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta,
- ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i
- opracowuje wieloletni program ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem:
 - *decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 6, oraz*
 - *wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego*”.

Wyniki analiz, o których mowa powyżej, Prezydent m. st. Warszawy przekazuje Radzie Miasta, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Rada m. st. Warszawy, na podstawie przedłożonego materiału, podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje kolejne działania w celu przeprowadzenia procedury zmiany studium lub planów miejscowych. W związku z tym, że ustawodawca nie uszczegółowił żadnym rozporządzeniem zakresu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ani nie sformułował zasad opracowywania wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych, analizy rozszerzono o:

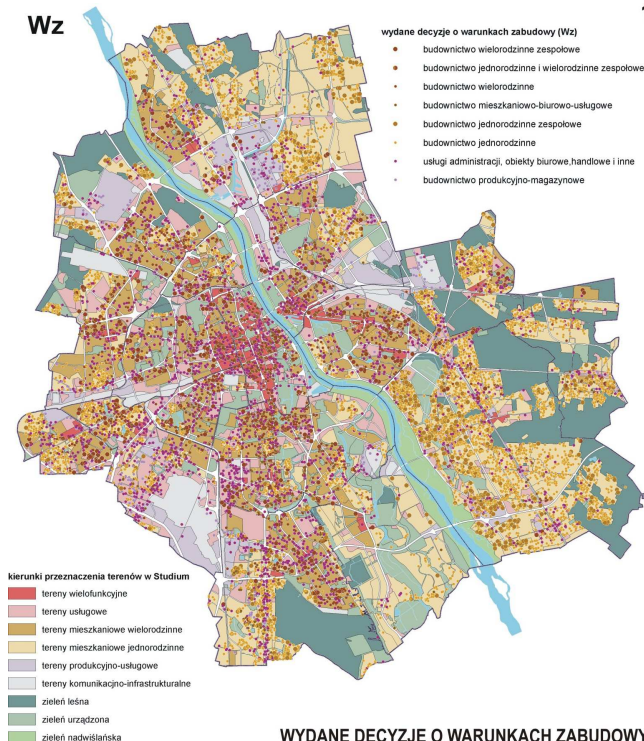
- analizę kierunków rozwoju systemu transportowego,
- analizę planów inwestycyjnych gestorów sieci inżynierskich,
- analizę złożonych wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy,

oraz o stanowiącą jeden z kluczowych elementów sterowania rozwojem miasta:

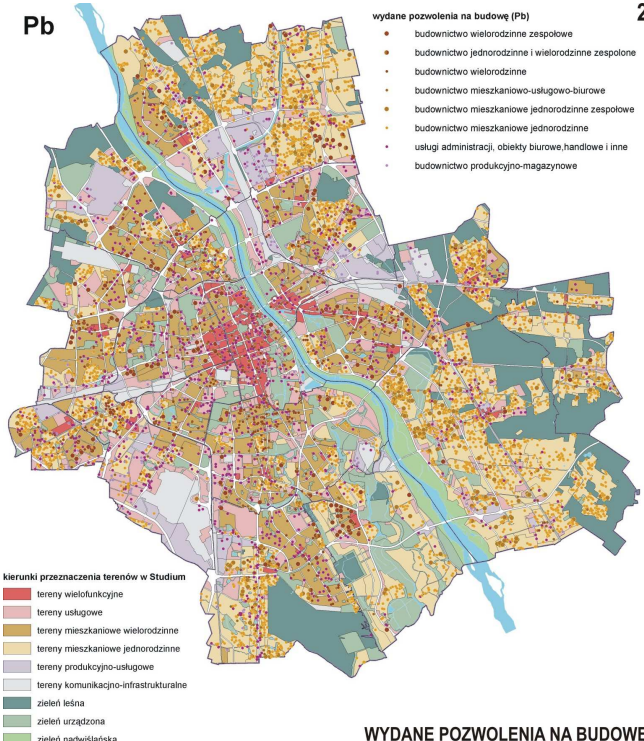
- analizę skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako, że uchwalenie przez radę miasta miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oprócz skutków w sferze rozwoju przestrzennego, przynosi także konsekwencje finansowe – koszty i przychody wynikające z realizacji ustaleń planu.

Analiza skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych jest o tyle istotna, że w toku dyskusji na temat rozwoju przestrzennego Warszawy pojawia się postulat o konieczności sporządzenia i uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta (obecnie ok. 26 % powierzchni Warszawy objęte jest ustaleniami planów miejscowych, a w trakcie opracowywania są plany dla dalszych 34 % jej powierzchni).

ANALIZA ILOŚCIOWA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH – BILANS OGÓŁEM (Analiza dotyczy nowych inwestycji)



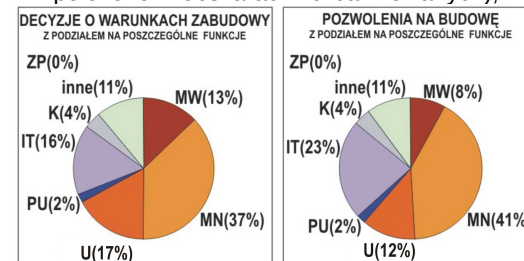
- **rok 2003** – jest niemiernodajny (nowa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- **lata 2004 – 2009**
 - **najwięcej decyzji o Warunkach zabudowy wydano w roku 2005 – 4.107 (wszystkich 6173) w roku 2006 – 4.078 (6882) wzrost w stosunku do roku 2004 o ok. 33%;**
 - **w latach 2007-2008 liczba wydanych decyzji wz zmniejsza się o ok. 20% w stosunku do lat 2005-2006.;**
 - **średnio dla nowych obiektów wydawano ok. 2.500 (ok. 5000 wszystkich wz) decyzji o wz rocznie;**
 - **obserwuje się sukcesywny wzrost liczby wydawanych decyzji ulic od 393 (537) w 2005 r. do 695 (707) w 2008 r.;**
- **najwięcej decyzji o warunkach zabudowy dla nowych obiektów wydano w dzielnicach: Wawer – 4.408 (przewaga zabudowy jednorodzinnej, mało uchwalonych mpzp., korzystne warunki dobrego sąsiedztwa), Białołęka – 2.486, Ursynów – 2.255 i Mokotów – 2.191 (dużo terenów niezabudowanych);**
- **dla budownictwa jednorodzinnego najwięcej nowych decyzji o wz wydano w dzielnicach:**



Lata	Liczba wszystkich decyzji administracyjnych (wz, ulic, pb) wg bazy danych BAiPP		
	Warunki zabudowy i lokalizacje inwestycji celu publicznego		pozwolenia na budowę ogółem
	ogółem	inwestycje celu publicznego	
2003 r.	6350	-	7756
2004 r.	4559	147	8190
2005 r.	6173	537	8525
2006 r.	6882	585	8889
2007 r.	5846	723	9616
2008 r.	5020	707	8518
2009 r.	4133	577	7731

Wawer – 2.830, Białołęka – 1.228, Ursynów – 755 (jest to 59,8% wszystkich decyzji tej grupy).

- **niedużo decyzji o wz wydano w dzielnicach Praga Północ i Ochota (niewielkie obszary, położone w obszarach zurbanizowanych);**

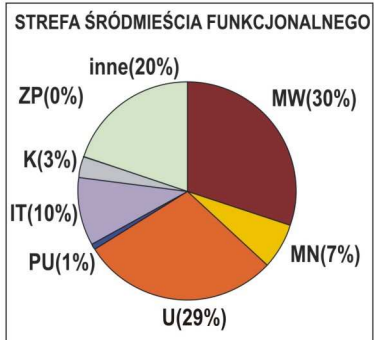


- **w latach 2005-2008 wzrasta liczba wydanych pozwoleń na budowę dla nowych inwestycji – od 2.210 (8525 wszystkie pb) w 2005 r. do 2.743 (8518) w 2008 r.,**
- **w okresie 2003-2008 wydawano dla nowych inwestycji średnio około 2.000 pozwoleń na budowę rocznie (8000 wszystkich decyzji);**
- **najmniej pozwoleń odnotowano w roku 2004 – 2 054, najwięcej w 2008 r. – 2 743,**
- **po roku 2004 wzrasta liczba wydawanych pozwoleń na budowę o około 7–8% rocznie**
- **najwięcej pb • Białołęka – 2 823, w oparciu o wz oraz uchwalone mpzp, które pokrywają ok. 33% obszaru dzielnicy • Wawer – 2 532, głównie na podstawie wydanych wz;**
- **wiodące jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, dla którego wydano 5.959 decyzji, co stanowi 41,3% ogółu pb i aż 83,3% pozwoleń dla budownictwa mieszkaniowego; najwięcej w dzielnicach: Białołęka – 1.518 i Wawer – 1.575 (ogółem 51,9% wszystkich Pb dla budownictwa jednorodzinnego);**
- **najmniej pb wydano w Wilanowie, pomimo dużej powierzchni terenów niezabudowanych i wielu uchwalonych mpzp; przyczyn takiego stanu należy poszukiwać w braku realizacji lokalnego układu ulic i infrastruktury inżynierskiej.**

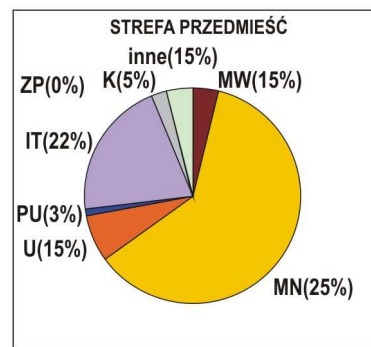
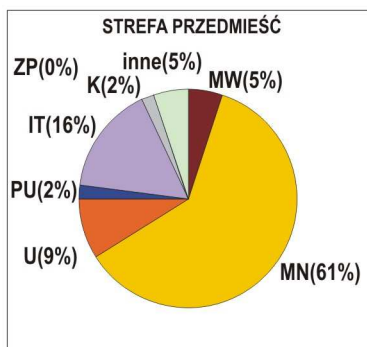
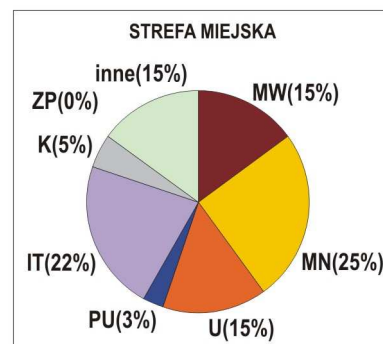
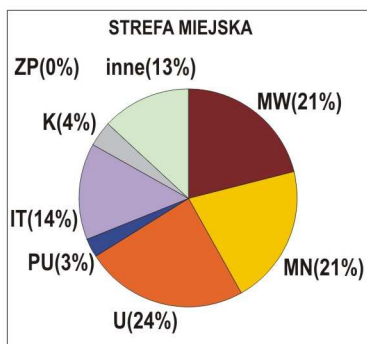
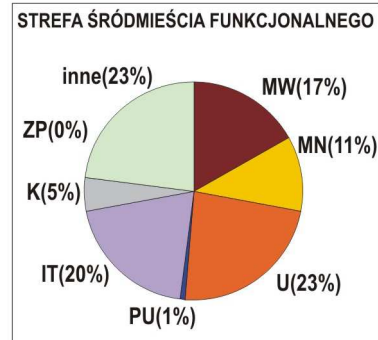
ANALIZA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH W ODNIESIENIU DO PRZYJĘTYCH W STUDIUM STREF FUNKCYJNALNYCH.

decyzje wg funkcji wydane w latach 2003–2009 w strefach funkcjonalnych

decyzje o wz



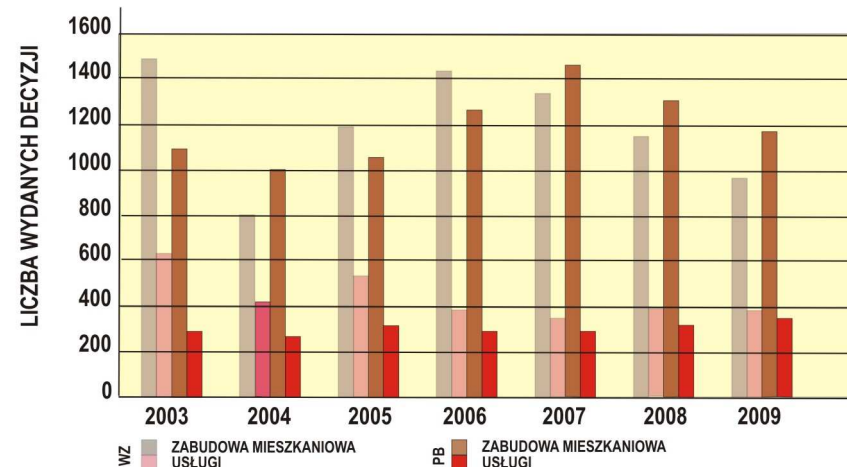
pozwolenia na budowę



- MW – mieszkalnictwo wielorodzinne
- MN – mieszkalnictwo jednorodzinne
- U – usługi, handel, administracja, kultura, nauka, sport itp.
- PU – funkcje produkcyjno usługowe
- IT – infrastruktura techniczna
- K – komunikacja
- ZP – zielen
- inne – mała architektura, reklamy, maszyny itp.

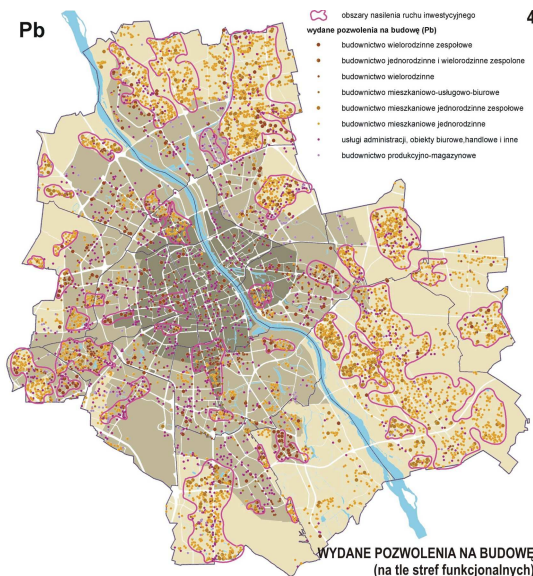
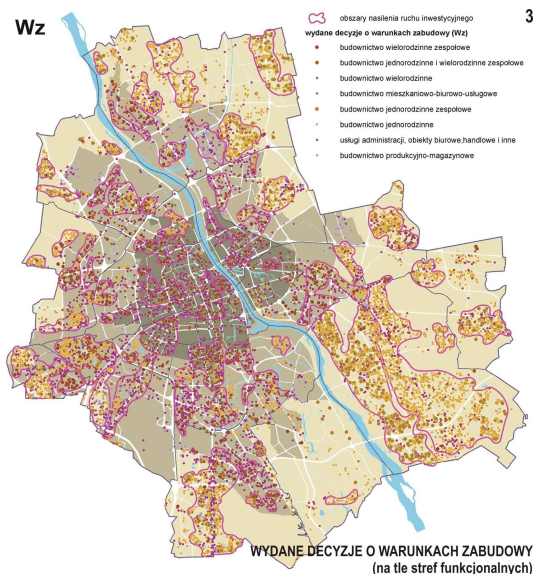
WYDANE DECYZJE WZ dla nowych obiektów		WYDANE POZWOLENIA NA BUDOWĘ dla nowych obiektów	
ŚRÓDMIEŚCIE FUNKCYJNALNE	3.036	ŚRÓDMIEŚCIE FUNKCYJNALNE	1.430
STREFA MIEJSKA	7.270	STREFA MIEJSKA	4.275
STREFA PRZEDMIEŚĆ	10.206	STREFA PRZEDMIEŚĆ	7.655
POZOSTAŁE	1.853	POZOSTAŁE	1.084
RAZEM nowe obiekty	22.365	RAZEM nowe obiekty	14.444
Wszystkie decyzje	38.963	Wszystkie decyzje	59.225

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I POZWOLENIA NA BUDOWĘ DLA FUNKCJI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I USŁUG WYDANE W LATACH 2003-2009



- w strefie przedmieść decyzje o wz i pb wydawane są w większości dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne,
- budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne dominuje w pozostałych strefach z zauważalną progresją w rejonie śródmieścia funkcjonalnego,
- najwięcej decyzji wz i pb dla funkcji usługowych dotyczy strefy miejskiej,
- zanotowano utrzymującą się stale przewagę funkcji budownictwa mieszkaniowego w ogólnej liczbie wydawanych decyzji o wz i pb,
- największa różnica, 4-krotna, pomiędzy liczbą wydawanych decyzji wz dla zabudowy mieszkaniowej w stosunku do usługowej wystąpiła w roku 2006,
- przy pewnym spadku liczby wydanych decyzji wz w roku 2008 nastąpił wzrost liczby wydanych decyzji wz dla usług
- liczba wydawanych pozwoleń na budowę obiektów usługowych nie podlegała w okresie 2003- 2009 większym wahaniom.

ANALIZA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH W ODNIESIENIU DO PRZYJĘTYCH W STUDIUM STREF FUNKCYJNALNYCH.



Strefa śródmieścia funkcjonalnego:

- wzrost inwestycji budownictwa mieszkaniowego zwłaszcza na terenach przemysłowych (Żoliborz Przemysłowy, Odolany, Czyste),
- stały progres inwestycji o funkcjach usługowych,
- intensyfikacja inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej,

Strefa miejska:

- równomierny rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usługowej,
- postępujące zróżnicowanie funkcjonalne wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych,

Strefa przedmieść:

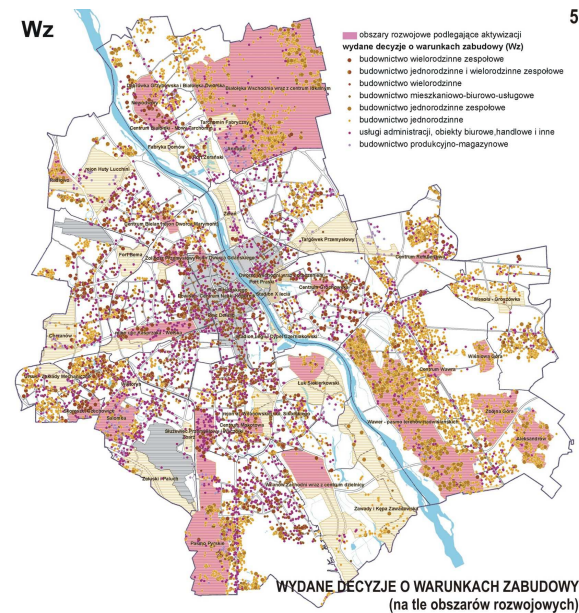
- intensywny wzrost urbanizacji,
- przewaga funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- lokalizacja zabudowy usługowej wzdłuż ciągów komunikacji,
- sukcesywna realizacja inwestycji infrastrukturalnych,

Obszary rozwojowe, których przekształcenia są zgodne ze Studium:

- Powiśle - Centrum Nauki Kopernik (usługi kultury)
- Stadion Narodowy (d. Stadion X-lecia) – usługi sportu,
- Służewiec Przemysłowy i Wyczółki (przemieszczenie funkcji usługowej i mieszkaniowej),
- rejon ulic Kasprzaka, Wolska, Towarowa (funkcje mieszkaniowe)
- w strefie przedmieść prawie wszystkie obszary rozwojowe podlegają intensywnej urbanizacji (w szczególności Wawer – Aleksandrów i Zbójna Góra oraz Białoleka Wschodnia).

Obszary rozwojowe, na których odnotowano niewielką ilość decyzji adm.:

- rejon Huty ArcelorMittal (d. Huty Warszawa – Bielany),
- Targówek Przemysłowy,
- Zawady i Kępa Zawadowska (Wilanów),
- Łuk Siekierski (Mokotów),
- Żałuski i Pałuch (Włochy),
- rejon d. Zakładów Mechanicznych Ursus.



PODSUMOWANIE:

- **Strefa śródmieścia funkcjonalnego** charakteryzuje się:
 - postępującymi przekształceniami terenów przemysłowych, głównie poprzez powstającą nową zabudowę mieszkaniową.
- **Strefa miejska** to przede wszystkim:
 - nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powstająca na terenach przemysłowych,
 - nowe funkcje usługowe realizowane na terenach istniejących dużych osiedli mieszkaniowych (Wawrzyszew, Wrzeciono, Targówek, Gocław, Ursynów),
- **Strefa przedmieść** charakteryzuje się:
 - stałym wzrostem ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - pewnym niedostatkiem inwestycji o funkcjach usługowych, zwłaszcza z zakresu infrastruktury społecznej,

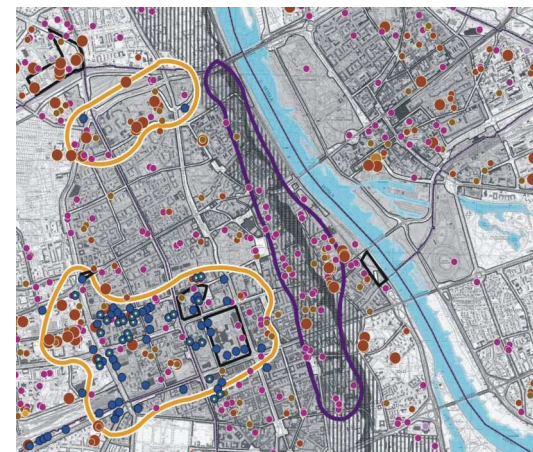
ANALIZA WYDANYCH WNIOSKÓW I DECYZJI O USTALENIE LOKALIZACJI O OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH.

DZIELNICA	LICZBA WNIOSKOWANYCH OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH						
	wniosek o WZ	decyzja o WZ -	decyzje o PB		w projekcie mpzp	postulat inwestorskiej koncepcji*!	Łącznie
			ogółem decyzji o PB	w tym PB w realizacji			
BIELANY	2						2
MOKOTÓW	5		1				6
OCHOTA	18				2		20
PRAGA PŁD.	4						4
ŚRÓDMIEŚCIE	21	2	5	4	6	3	37
URSYNÓW	1						1
WOLA	27	12	5	4	6	1	51
RAZEM	78	14	11	8	14	4	121
ŁĄCZNIE	103						

- analiza funkcji wskazuje, iż w grupie obiektów wysokościowych przeważają funkcje mieszane – biurowo-usługowe i mieszkaniowo-biurowe,
- wnioski o warunki zabudowy dotyczą obiektów o wysokości od 55 m do 330 m,
- o najwyższe obiekty (mega – dominanty) – wnioskowano w rejonach:
 - Al. Jerozolimskie róg ul. Lindleya – **330 m**,
 - Al. Solidarności – **300 m**,
 - ul. Miedziana i Chmielna (po stronie zachodniej biurowca Warty) – **265 m**,
 - nowa mega - wieża – **260 m** na niższej części hotelu Marriott.
- przeważająca część wniosków (**55**) to wnioski o obiekty o wysokości od ok. 100 m do ok. 200m (w przedziale wysokości 98 m – 210 m), które stanowią **54%** ogółu wniosków.
- w grupie wniosków o najwyższe obiekty wysokościowe (w przedziale wysokości 330 m – 210m) jest **10** wniosków i stanowią one **9,5%** ogólnej liczby wniosków,
- pozostałe wnioski dotyczą obiektów o wysokości od 55 m do 97 m.
- zdecydowana większość lokalizacji dotyczy lewobrzeżnej części centrum miasta:
 - Śródmieście – ul. Nowogrodzka, E. Plater, Marszałkowska
 - Wola – rejon ul. Towarowej, Grzybowskiej, Prostej, Miedzianej, Wroniej/Grzybowskiej (schemat obok).
 - Ochota – wzdłuż nowych Al. Jerozolimskich i przy pl. Zawiszy, również w rejonie stadionu RKS Skra.
- postulaty inwestorskie dotyczą niejednokrotnie tych samych lokalizacji, różniąc się proponowaną wysokością zabudowy lub funkcjami obiektu.

- najwięcej wniosków o obiekty wysokościowe dotyczy dzielnicy **Wola – 44**, w tym dla 12 obiektów wydane są decyzje wz a dla 5 pozwoleń na budowę,
- porównywalnie duże jest zainteresowanie lokalizowaniem takich obiektów w dzielnicy **Śródmieście – 28** wniosków, w tym dla 2 obiektów wydane są decyzje wz oraz dla 5 pozwoleń na budowę,
- znacząca liczba złożonych wniosków inwestorskich dotyczy również dzielnicy **Ochota – 18**. (dla żadnego z wnioskowanych obiektów nie zostały wydane decyzje o wz),
- w nieznacznej liczbie pojawiają się wnioski w dzielnicach **Mokotów – 5**, **Praga Południe – 4**, **Bielany – 2** i **Ursynów – 1**,
- ponadto zostały wskazane przez inwestorów dodatkowe 4 lokalizacje dla wysokościowców postulowane w koncepcjach zabudowy w Śródmieściu (3) i na Woli (1),
- w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proponowanych jest **14** lokalizacji obiektów wysokościowych,
- w projektach mpzp sporządzanych dla terenów Woli tj.: Towarowa-Okopowa, Rejonu Czyste oraz rejonu linii średnicowej wskazano 6 lokalizacji dla tego typu obiektów, a na terenie Ochoty w projekcie planu miejscowego Rejonu Czyste zaproponowano **2** lokalizacje,
- natomiast w projekcie planu miejscowego otoczenia PKiN – dzielnica Śródmieście, proponuje się **6** obiektów wysokościowych.

WNIOSKI O USTALENIE LOKALIZACJI DLA OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH.



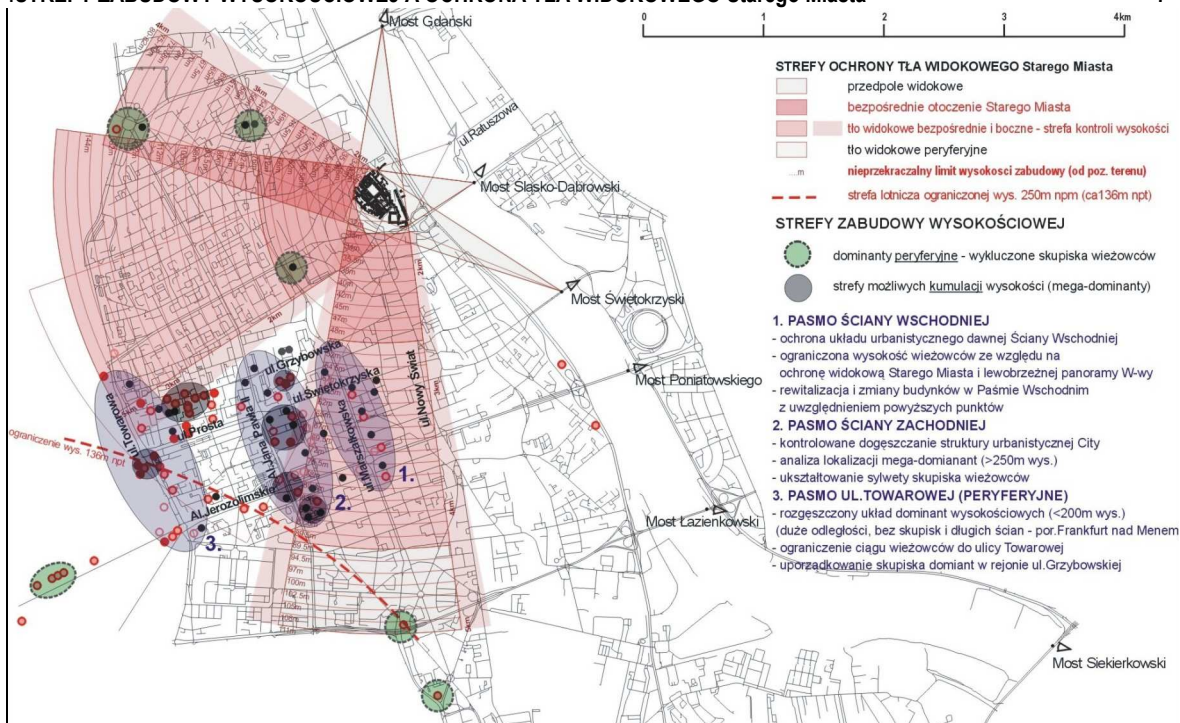
WNIOSKI I DECYZJE O USTALENIE LOKALIZACJI O OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH - ANALIZA URBANISTYCZNA MOŻLIWOŚCI LOKALIZACJI BUDYNKÓW WYSOKOŚCIOWYCH NA OBSZARZE ŚRÓDMIEŚCIA WARSZAWY.

Wyniki „Analizy urbanistycznej możliwości lokalizacji budynków wysokościowych na obszarze Śródmieścia Warszawy” wykonanej przez Miejską Pracownię Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju (MPPPiSR).

Wyodrębniono 6 ciągów skupiających wieżowce – pasma równoległe do Wisły i prostopadłe arterie – z odrębnym układem kompozycyjnym dominant przestrzennych, dla których określono możliwości lokalizacji tych obiektów i zagrożenia:

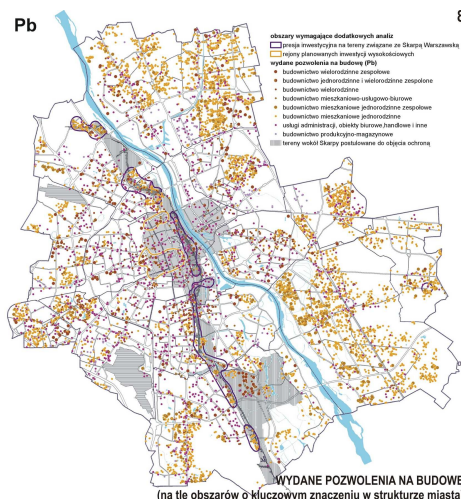
1. **pasmo wschodnie** wymagające odtworzenia zachodniej pierzei ul. Marszałkowskiej oraz ochrony układu urbanistycznego tzw. Ściany Wschodniej, a ze względu na niewielką odległość od Wisły i ochronę widokową Starego Miasta wysokość dominant musi być ograniczona;
2. **pasmo zachodnie**, między ul. E. Plater a al. Jana Pawła II, zagrożone procesem nadmiernego zagęszczania zabudowy o najwyższym pułapie wysokości oraz zatarciem urbanistycznej struktury, o przewadze punktowej zabudowy wysokościowej, centralnego obszaru City

STREFY ZABUDOWY WYSOKOŚCIOWEJ A OCHRONA TŁA WIDOKOWEGO Starego Miasta



3. **pasmo peryferyjne zachodnie** – ul. Towarowa, potencjalny obszar lokalizacji wieżowców o najwyższej wysokości, co może powodować niekontrolowane zagęszczenie i zmianę skali (wolne tereny), co wymaga analizy układu dominant wzdłuż ul. Towarowej, której pierzeja zachodnia stanowi granicę wieżowców >100m;
4. **arteria południowa** z zachowaną południową pierzeją Al. Jerozolimskich wymaga ograniczenia liczby dominant i neutralnego charakteru ich architektury oraz skali; przeciwnie północna strona Alei wymaga określenia gabarytów i stylistyki przyszłej pierzei oraz zdefiniowania ewentualnego układu mega – dominant w pasie torów kolejowych;
5. **arteria północna** ulic Świętokrzyskiej i Prostej wymagająca kontroli gęstości zabudowy wysokościowej w rejonie węzłów komunikacyjnych, przez które przechodzą poprzeczne pasma wieżowców oraz ochrony widokowej dominant PASty i Prudentialu oraz układu Ściany Wschodniej;
6. **arteria północna peryferyjna** - ul. Grzybowska – najbardziej wysunięte na zachód zgrupowanie wieżowców, w części wschodniej obszaru będzie powstawać w strukturze „Osiedla za Żelazną Bramą”, natomiast w części zachodniej na terenach przemysłowych z zachowanymi fragmentami przedwojennej zabudowy; optymalnym rozwiązaniem jest ograniczenie wysokości poniżej 100 m oraz wykluczenie skupisk i powtórzeń dominant;
7. Jednocześnie stwierdzono zagrożenie procesem obudowy podobnymi obiektami w przypadku stosowania zasady „dobrego sąsiedztwa” w odniesieniu do obecnych dominant peryferyjnych, zwłaszcza dotyczy to terenów położonych na płn.-zach od Śródmieścia oraz w strefach chronionego tła widokowego zespołu Starego Miasta, które wraz z panoramą Warszawy wzdłuż Wisły może ulec wizualnej degradacji;

ANALIZA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH W ODNIESIENIU DO OBSZARÓW O KLUCZOWYM ZNACZENIU DLA KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA.

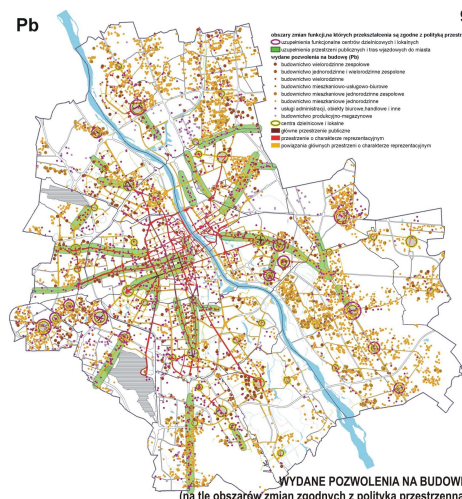


Skarpa Warszawska:

- najwięcej decyzji o wz wydano w części Ursynowsko-Wilanowskiej, na Mokotowie i Śródmieściu,
- stosunkowo dużo pb, głównie w oparciu o obowiązujące mpzp wydano na Bielanych i Żoliborzu
- przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- obserwuje się duży popyt na realizację inwestycji na stoku Skarpy.

Centrum miasta:

- ruch inwestycyjny koncentruje się w rejonie ul. Marszałkowskiej, Elektoralej, Chłodnej, Towarowej i Al. Jerozolimskich (z wyłączeniem placu Defilad), a także wzdłuż Kasprzaka i Al. Jerozolimskich w kierunku Dworca Zachodniego.
- znaczną grupę stanowią wnioski o decyzje o wz dla obiektów wysokościowych, które zostały wydane tylko dla nielicznych obiektów.



Centra dzielnicowe i lokalne:

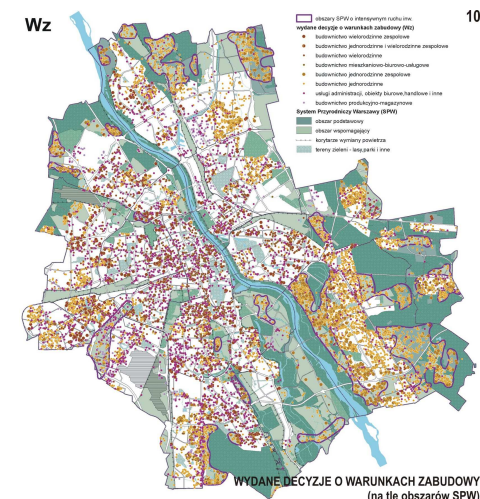
- najwięcej decyzji dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wydano na Ursynowie, Ochocie, Pradze Płd. oraz w Wawrze, Ursusie i we Włochach.

Obszary wielofunkcyjnych centrów handlowych

- ulegają przekształceniom powoli,
- w rejonie ul. Ostrobramskiej planowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- w rejonie centrum Włoch powstają nowe obiekty usługowo-handlowe

Przestrzenie o charakterze reprezentacyjnym i trasy wjazdowe do miasta:

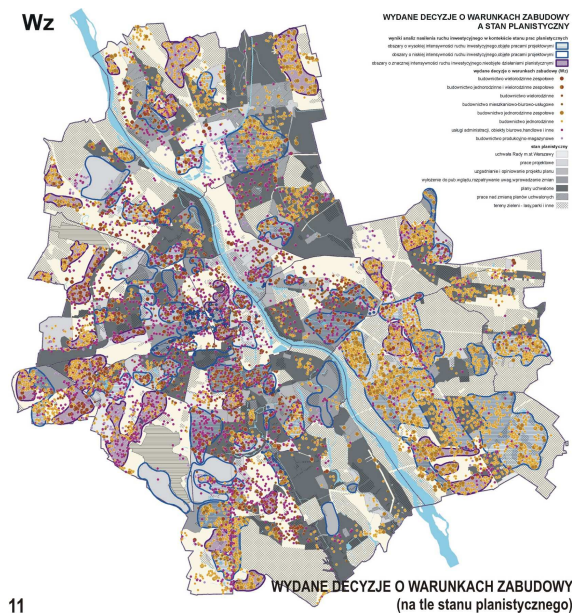
- decyzje jednostkowe (uzupełnianie zabudowy),
- najwięcej inwestycji odnotowano w rejonie ulic: Puławskiej, al. Krakowskiej, Połczyńskiej, Trakt Lubelski, Radzywińskiej, Al. Jerozolimskie, Kasprzaka.
- wykształcają się ciągi zabudowy usługowej łączące centrum miasta i centra dzielnicowe,
- stosunkowo dużo decyzji wydano dla terenów wzdłuż tras wjazdowych do miasta (Wolskiej, Połczyńskiej, al. Krakowskiej we Włochach, Puławskiej na Ursynowie, Grochowskiej na Pradze Płd., Radzywińskiej na Targówku, a także na Woli i Bemowie).



System Przyrodniczy Warszawy (SPW):

- najwięcej decyzji wz i pb wydawanych jest dla obszarów wspomagających SPW:
 - Pasma Pyrskie w sąsiedztwie Lasu Kabackiego,
 - ursynowski rejon Skarpy Warszawskiej,
 - Wilanów w rejonie ulicy Rosochatej,
 - Mokotów w rejonie ulicy Bartyckiej,
 - Wawer pasmo nadwiślańskie (Las, Zerzeń, Miedzeszyn, Falenica),
 - Miedzeszyn, Radość, Aleksandrów w granicach WOChK,
 - Wesoła - Stara Miłosna,
 - Rembertów, rejon ul. Chełmżyńskiej,
 - Białotłęka Wschodnia i rejon Choszczówki
 - Bielany – Młociny i otulina KPN.
 - znaczącą liczbę decyzji odnotowano w korytarzu wymiany powietrza Al. Jerozolimskich.
- tereny podstawowe SPW (tereny leśne z dopuszczoną zabudową – M3):
 - Wawer, Wesoła, Białotłęka,
- przeważa budownictwo mieszkaniowe, głównie jednorodzinne, ekstensywne,.
- w rejonie Al. Jerozolimskich (korytarz wymiany powietrza) dominują funkcje usługowe i produkcyjno-usługowe

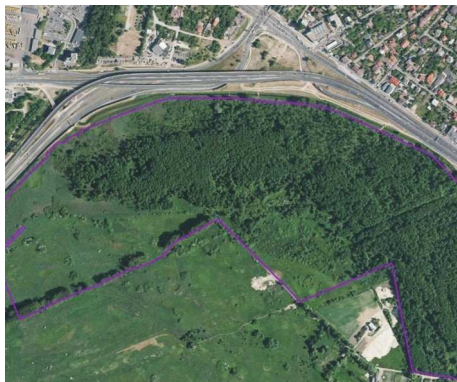
ANALIZA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH W ODNIESIENIU DO PROWADZONYCH PROCEDUR PLANISTYCZNYCH ORAZ UCHWAŁONYCH MPZP.

[illegible]

- tereny w Dzielnicy Wilanów
- dla porównania na terenie Wilanowa w latach 2003-2008 wydano jedynie 126 pozwoleń na budowę (55 wz) z zakresu infrastruktury, podczas, gdy w tym samym czasie na terenie Białołęki 837 pozwoleń (549 wz), a w Wawrze 579 pozwoleń (817 wz).

- Warszawa 2010

ANALIZA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH DOTYCZĄCYCH KLUCZOWYCH ELEMENTÓW STRUKTURY URBANISTYCZNEJ MIASTA – PODSUMOWANIE.



Zakole Wawerskie

- istnieje szansa powstania nowego centrum miasta (zainteresowanie zabudową wysokościową),
- pozytywnym zjawiskiem jest sukcesywne odchodzenie od monofunkcyjności dużych osiedli mieszkaniowych,
- zainteresowanie inwestycjami na terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej wskazuje na potrzebę sporządzenia dla tych terenów planów miejscowych w celu ustalenia zasad uzupełniania zabudowy na terenach zurbanizowanych i ochrony istniejących układów przestrzennych, a w szczególności zieleni osiedlowej.
- nacisk inwestycyjny na stok Skarpy Warszawskiej, stwarza zagrożenie dla jej stabilności i potencjalną możliwość utrudnienia dostępności publicznej Skarpy,

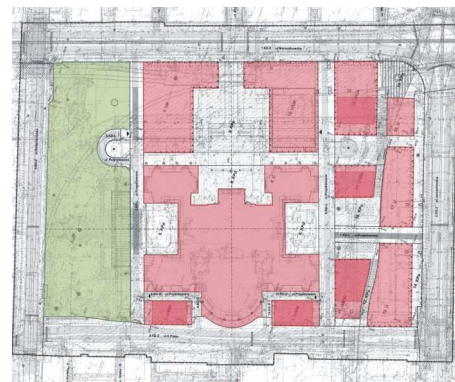


Powiśle – budowa Centrum Nauki Kopernik

- postępujące zainteresowanie inwestycjami na obszarach włączonych w granice SPW szczególnie dotyczy to lasów (np. Zakole Wawerskie), czy otoczenia otwartych układów hydrograficznych, może skutkować trudnością zachowania wskaźnika pbc,
- struktura funkcjonalna dzielnicy Wawer jest zagrożona ze względu na realizację zabudowy szeregowej lub bliźniaczej na długich, wąskich działkach rolnych, powodująca rozproszenie zabudowy
- wskazane w Studium przestrzenie o charakterze reprezentacyjnym wymagają opracowania zasad ich zagospodarowania z uwzględnieniem elementów małej architektury, form zieleni, posadzki, oświetlenia itp.
- istnieje pilna potrzeba objęcia procedurą sporządzania planów miejscowych rejonów wzdłuż tras wyjazdowych/wjazdowych w celu uporządkowania powstającej wzdłuż nich zabudowy,



Budowa Stadionu Narodowego



Projekt planu w rejonie PKiN

- niewielka liczba decyzji wydanych dla inwestycji produkcyjno-usługowych, niezależnie od ich lokalizacji wskazuje na brak zainteresowania realizacją obiektów o tej funkcji,



Zabudowa na terenie Wawra



Tereny kolejowe na tle projektu planu rejonu Dworca Wschodniego

- wskazane jest rozważenie zasadności utrzymania w Studium dużych powierzchni terenów o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym poprzez dokonanie analizy rozwoju tych funkcji na terenie Warszawy i zdiagnozowanie faktycznych potrzeb miasta w tym zakresie,

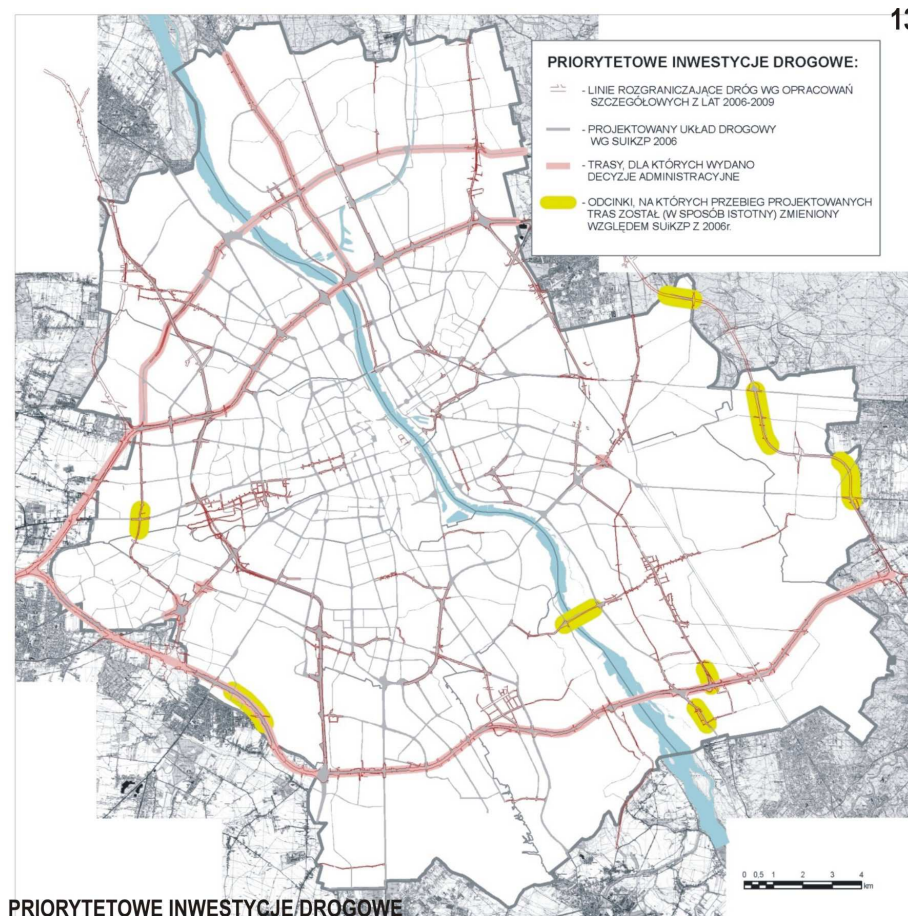
OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE ROZWOJU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO.

„Strategia Zrównoważonego Rozwoju Systemu Transportowego Warszawy do 2015 r. i na lata kolejne”:

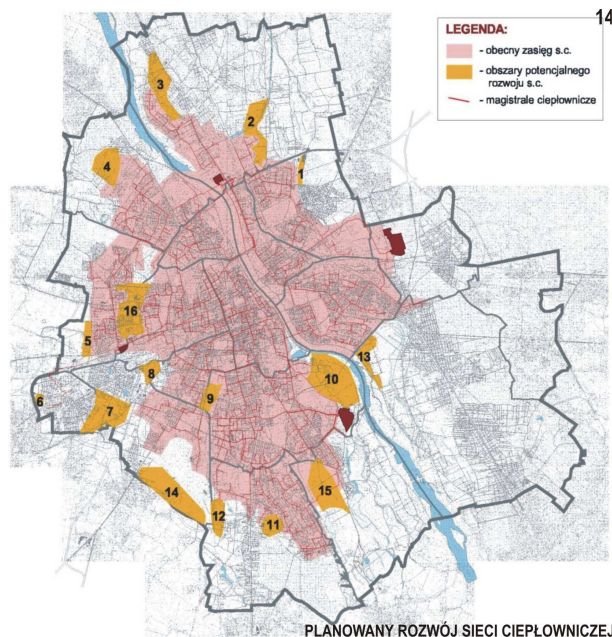
- wymaga określenia i egzekwowania w planach miejscowych
 - maksymalnej liczby miejsc do parkowania,
 - koncentracji obiektów generujących ruch w głównych korytarzach obsługiwanych transportem szynowym (metro, kolej i tramwaj),
 - zarezerwowania miejsca dla nowych tras komunikacyjnych, także komunikacji zbiorowej (trasy tramwajowe).
- lokalizacji parkingów typu „Parkuj i Jedź” (na obrzeżach miasta/dzielnicy),
- przemieszania w funkcji handlowych, usługowych i mieszkaniowych.
- lokalizowania i rozwoju centrów handlowo-usługowych zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju miasta i systemu transportu.
- rezerwy obszarowej wolnej od ruchu samochodów oraz stref ruchu uspokojonego
- sukcesywnej realizacji inwestycji drogowych planowanych w Studium: Trasa A-K • Południowa Obwodnica Warszawy (POW) • Trasa Mostu Północnego • Trasa Siekierska • rozbudowa ul. Modlińskiej • modernizacja Al. Jerozolimskich
- trwają prace nad zmianą ustaleń Studium, które dotyczą:
 - przebiegu Trasy N-S - na odcinku od ulicy Polczyńskiej/Wolskiej do Alei Jerozolimskich w rejonie przystanku WKD Warszawa Aleje Jerozolimskie,
 - zmianą przebiegu II linii metra na odcinku pomiędzy planowanymi stacjami metra: „Rondo Daszyńskiego” i „Moczydło” (Dzielnica Wola) wraz ze zmianą lokalizacji stacji przystankowych.
 - przedłużenia przebiegu II linii metra od planowanej stacji „Lazurowa” w kierunku ul. Polczyńskiej wraz ze zlokalizowaniem stacji techniczno-postojowej (STP) na Morach (Dzielnica Bemowo).
- w wyniku szczegółowych analiz układu drogowego prowadzonych na etapie sporządzania mpzp, powstają czasem przesłanki do zmiany ustalonej w Studium klasy drogi, dlatego też Studium powinno dopuszczać zmianę klasyfikacji drogi jeśli w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego będzie uzasadnienie do przyjęcia innych rozwiązań funkcjonowania systemu w mieście,
- w celu ochrony terenów rezerwowanych pod drogi przed zabudową, Prezydent m.st. Warszawy wydał następujące zarządzenia:
 - Nr 910/2007 z dnia 24.10.2007 r. (ze zmianami), w sprawie nabywania do zasobu Miasta Stołecznego Warszawy nieruchomości położonych w rezerwach terenowych przyszych ogólnie miejskich inwestycji drogowych, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy;
 - Nr 1713/2008 z dnia 11.06.2008 r., w sprawie nabywania na rzecz miasta stołecznego Warszawy nieruchomości przeznaczonych na cele inwestycyjne o zasięgu dzielnicowym, które wymienione są w aneksie dzielnicowym do budżetu m.st. Warszawy na dany rok i w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym m.st. Warszawy
- zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska i Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, na etapie prac koncepcyjno-projektowych układu drogowego Inwestor zobowiązany jest do poszukiwania takiej lokalizacji, która byłaby jak najmniej szkodliwa dla środowiska.

– w praktyce, to właśnie względy środowiskowe decydują o wyborze wariantu przebiegu danej trasy.

- wykonane koncepcje i analizy układu drogowego oraz wydane decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania inwestycji w zakresie dróg publicznych z dnia 10 września 2008 r. (Dz. U. z dn. 26 sierpnia 2008 r.) tzw. specustawy wskazują na rozbieżności planowanych i realizowanych przebiegów dróg z korytarzami wyznaczonymi w Studium.

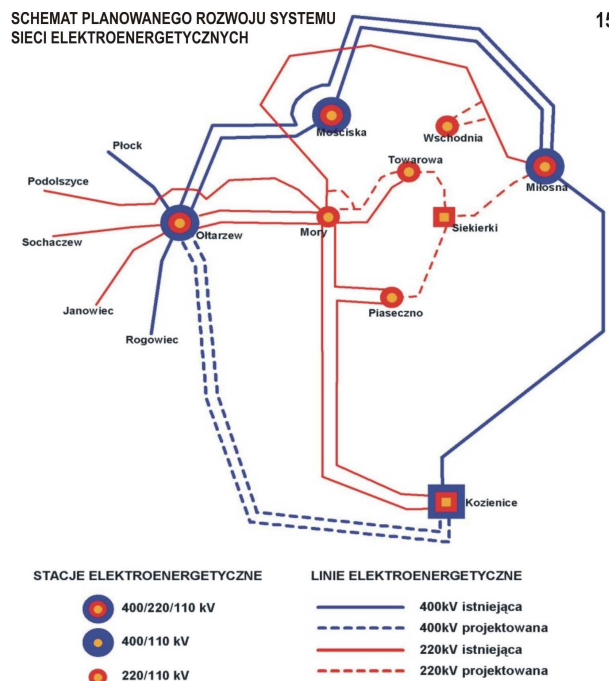


ANALIZA PLANÓW INWESTYCYJNYCH GESTORÓW SIECI INŻYNIERYJNYCH – ENERGIA ELEKTRYCZNA I CIEPŁO.



Przyjęte w Studium kierunki realizowane są poprzez inwestycje w zakładach produkujących energię elektryczną i ciepłą, a także poprzez rozbudowę i modernizację systemów przesyłowych. Głównym wytwórcą energii ciepłej i elektrycznej jest Vattenfall Heat Poland, prowadzący sukcesywną modernizację elektrociepłowni i ciepłowni, w celu obniżenia uciążliwości dla środowiska naturalnego, poprawy bezpieczeństwa energetycznego miasta, w tym:

- **ograniczenie emisji pyłów** (modernizacja elektrofiltrów)
- „**zielona energia**” (instalacja współspalania biomasy),
- **zwiększenie sprawności i mocy urządzeń** (wymiana i budowa nowych turbin),
- budowa **akumulatora ciepła**,
- budowa instalacji **mokrego odsiarczania spalin** na Siekierkach (zakończenie przewidziane w 2012 r.)



SPEC S.A., w planie rozwoju na lata **2006–2010** wskazało 16 obszarów potencjalnego rozwoju sieci ciepłowniczej. Są to:

- Okolice Starego Bródna
- Żerań Wschodni- Dzielnicą Białoleka
- Winnica - Dzielnicą Białoleka
- okolice Huty ArcelorMittal (d. Huty Warszawa)– Bielany
- Chrzanów - Dzielnicą Bemowo
- Ursus Zachodni
- Srokosze – Dzielnicą Ursus
- Szczęśliwice
- Żwirki i Wigury
- Łuk Siekierski
- Pileckiego – Gandhi
- Pasma Pyrskie – Dzielnicą Ursynów
- Wawer Północny – Dzielnicą Wawer
- Włochy Południowe
- Wilanów Zachodni
- Nowe Górcze

Analiza zapytań potencjalnych odbiorców o warunki przyłączeniowe do miejskiej sieci ciepłowniczej wskazuje, że:

- największe zainteresowanie jest na terenie **Stużewca Przemysłowego, Wilanowa Zachodniego, Winnicy i Nowych Górc,**
- przewidywany **do 2020** roku przyrost potrzeb ciepłych na terenach pozostających poza obecnym zasięgiem sieci ciepłowniczej szacowany jest na **810 MW**, a na terenach położonych w zasięgu sieci ciepłowniczej na **950 MW**,
- dla terenów, których zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej jest niecelowe ze względów ekonomicznych, możliwa jest budowa **źródeł kogeneracyjnych** (wytwarzających energię elektryczną i ciepłą w skojarzeniu), gdzie paliwem przetwarzanym będzie gaz średniego lub niskiego ciśnienia.

Opracowany przez RWE Stoen Operator plan rozwoju sieci do 2010 r., zakłada intensywną urbanizację strefy przedmieść (Targówek, Białoleka, Wawer, Powsin) i uwzględnia stały, 3% wzrost rocznego poboru energii.

Rozbudowa sieci elektroenergetycznej ma na celu zaspokojenie potrzeb miasta, zwiększenie poziomu niezawodności sieci oraz zmniejszenie strat sieciowych przy jednoczesnym minimalizowaniu oddziaływania urządzeń na środowisko. Wśród zadań realizowanych i przewidzianych do realizacji w najbliższym czasie są:

- budowa nowych linii kablowych 110 kV,
- budowa nowych i modernizacja istniejących stacji RPZ,
- skablowanie linii napowietrznych

ANALIZA PLANÓW INWESTYCYJNYCH GESTORÓW SIECI INŻYNIERYJNYCH – ZAOPATRZENIE W GAZ.

Mazowiecki Operator Systemu Dystrybucyjnego deklaruje, że jest przygotowany do pokrycia pełnego zapotrzebowania Warszawy na paliwo gazowe.

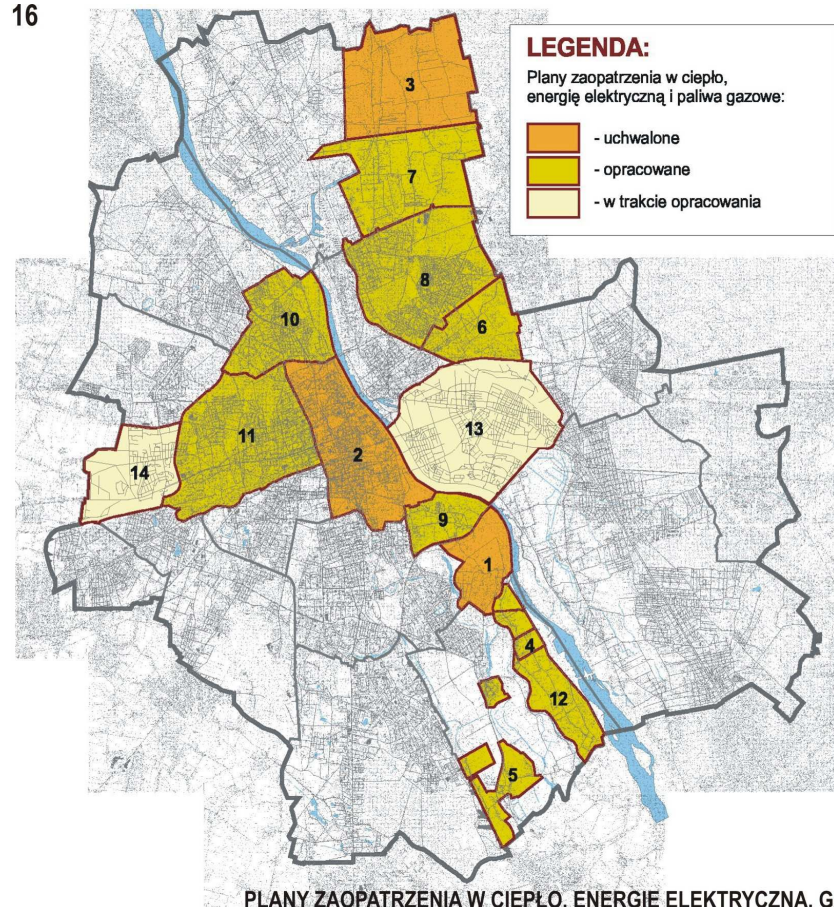
NAJWAŻNIEJSZE INWESTYCJE (w trakcie realizacji):

- budowa gazociągu średniego ciśnienia DN315/225mm w dzielnicy Wawer (od Błot wzdłuż Wału Miedzeszyńskiego, Traktu Lubelskiego do ul. Wydawniczej),
- gazociąg średniego ciśnienia w Al. Jerozolimskich na odcinku od Ronda Zesłańców Syberyjskich do ul. Emilii Plater i w ul. Emilii Plater.
- budowa gazociągu średniego ciśnienia DN400mm w Al. Jerozolimskich na odcinku od ul. Ryżowej do ul. Kleszczowej,
- gazociąg średniego ciśnienia DN225mm w ulicy 17-go Stycznia,
- gazociąg średniego ciśnienia DN315mm wzdłuż torów linii radomskiej,
- kontynuacja budowy gazociągu średniego ciśnienia DN110mm w ul. Wał Miedzeszyński (odcinek ul. Trakt Lubelski - ul. Chodzieška),
- dokończenie budowy gazociągów średniego ciśnienia w Dzielnicy Bemowo DN225mm w ulicach: Piastów Śląskich, Obrońców Tobruku; DN125mm w Osiedlu Parkowym i ul. Księcia Janusza, DN110mm w ul. Obrońców Tobruku,
- gazociąg średniego ciśnienia DN225mm w ul. Powstańców Śląskich, odcinek ul. Dywizjonu 303 - końcówka DN225mm w ul. Powstańców Śląskich,
- gazociąg średniego ciśnienia DN110mm w ul. Chelmskiej, odcinek ul. Strazacka – Chłopskiego,
- gazociąg średniego ciśnienia DN 160mm wzdłuż nowej trasy przebiegu ul. Lazurowej, odcinek ul. Połczyńska – Pełczyńskiego,
- gazociąg średniego ciśnienia DN160mm wzdłuż Trasy Toruńskiej, odcinek ul. Annapol - ul. Piłsudskiego w Markach,
- rozbudowa sieci gazowych na terenie dzielnic Białołęka i Ursynów.,

PLANY PERSPEKTYWICZNE:

- sukcesywnie zwiększający się pobór gazu w Dzielnicy Wilanów wskazuje na konieczność budowy gazociągu wysokiego ciśnienia do Elektrociepłowni Siekierki zasilanego z rejonu Gassy (koło Konstancina Jeziornej). oraz stacji gazowych redukcyjno - pomiarowych I stopnia (Zawady, przy Elektrociepłowni Siekierki),
- w przypadku zmiany nośnika energii na paliwo gazowe lub możliwości dodatkowego zasilania elektrociepłowni gazem ziemnym planuje się budowę:
 - gazociągu wysokiego ciśnienia do Elektrociepłowni Kawęczyn
 - gazociągu wysokiego ciśnienia do Elektrociepłowni Żerań (w I-szym etapie możliwe zasilanie elektrociepłowni z gazociągu średniego ciśnienia DN500mm, co pozwoli dostarczyć gaz w ilości kilkunastu tysięcy nm³/h).
- założenia do planów zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe zostały opracowane dla następujących obszarów Warszawy:
 - Augustówka (Uchwała Rady m. st. Warszawy LXXX/2508/2006 z dn. 31.08.2006 r.)
 - Dz. Śródmieście (Uchwała Rady m. st. Warszawy XV/464/2007 z dn.13.09.2007 r.)
 - Płn.- wsch. część Dzielnicy Białołęka (Uchwała Rady m st Warszawy XV/465/2007 z dnia 13.09.2007 r.)
 - Zawady i Kępa Zawadowska,

16



PLANY ZAOPATRZENIA W CIEPŁO, ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ, GAZ

- Potulkały, Pałacowa, Powsin
- Targówek Przemysłowy
- Południowo- wschodnia część Dzielnicy Białołęka.
- Płn. część dzielnicy Targówek
- Łuk Siekierski
- Płd. – wsch. część dzielnicy Bielany i Dzielnica Żoliborz
- Dzielnica Wola.
- Wschodnia część Dzielnicy Wilanów.

Przewiduje się opracowanie planów zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe dla Dzielnicy Praga Południe i południowej części Dzielnicy Bemowo.

ANALIZA PLANÓW INWESTYCYJNYCH GESTORÓW SIECI INŻYNIERYJNYCH – ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW.

Wieloletnie plany **rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych** (plany wykonane na lata **2008 – 2010 oraz 2009 – 2015**) przewidują:

- osiągnięcie wskaźnika pokrycia siecią wodociągową na poziomie **98 %** do końca 2015 r.,
- rozszerzenie zasięgu dostawy wody oraz odbioru ścieków związane z powstawaniem nowych osiedli mieszkaniowych, rozwojem budownictwa jednorodzinnego,
- odciążenie istniejących kolektorów tranzytowych dla stworzenia warunków do skanalizowania terenów Warszawy nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną i tym samym zwiększenie jej dostępności,
- terminową realizacją inwestycji związanych z **oczyszczaniem w 100 % ścieków** do końca 2010 roku, w tym rozbudową i modernizacją O.Ś. „Czajka” wraz z układem przesyłowym, na który przyznano środki z UE.,
- ochronę środowiska naturalnego.

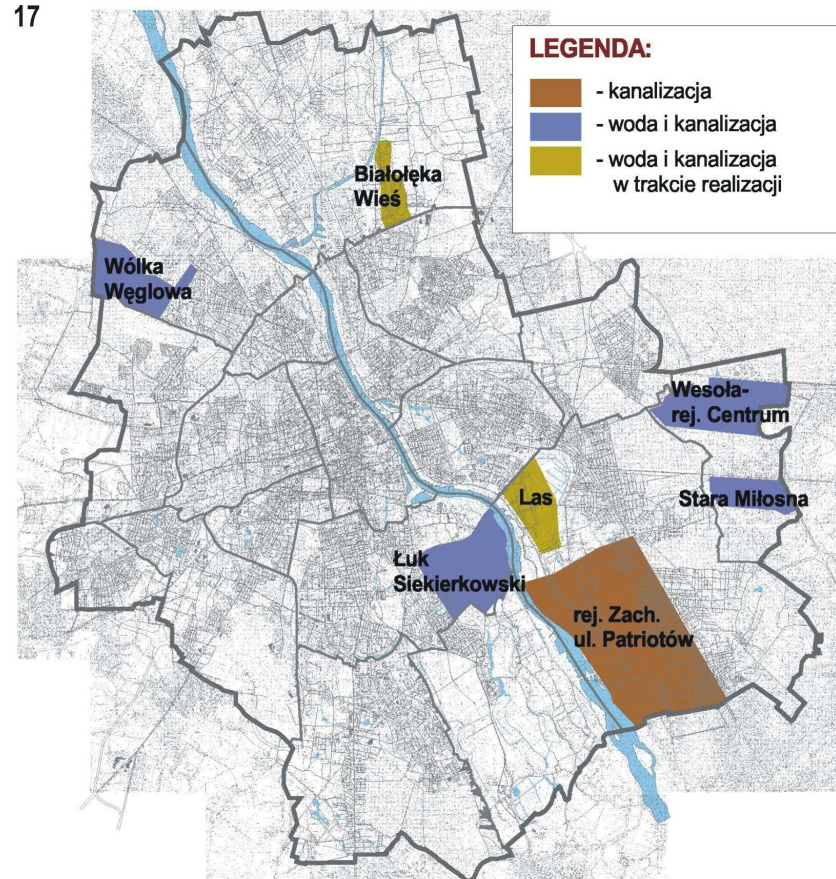
W zakresie budowy **nowej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej**, plany MPWiK S.A. przewidują:

- rozszerzenie zasięgu dostawy wody dla nowych odbiorców, związane z powstawaniem nowych osiedli mieszkaniowych (Białołęka, Ursynów), rozwojem budownictwa jednorodzinnego i doinwestowaniem rejonów zaniedbanych pod względem infrastruktury (Wawer, Rembertów, Włochy, Wesola) łącznie około 121,4 km nowej sieci magistralnej i rozdzielczej w latach 2008 – 2010 i ok. 231,4 km w latach 2009 – 2015,
- rozszerzenie zasięgu odbioru ścieków głównie w dzielnicach: Białołęka, Bielany, Włochy, Ursynów, Wawer, Wilanów, Targówek, Ursus i Wesola, łącznie ok. 135,1 km nowej sieci kanalizacyjnej w latach 2008 – 2010 i ok. 223,7 km w latach 2009 – 2015.

Koncepcje programowe zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, dla:

- dzielnicy Wesola (2005 r.),
- dzielnicy Wawer po zachodniej stronie ulicy Patriotów (2007 r.),
- Wólki Węglowej (Bielany) – rejon ograniczony ulicami Kasprzowicza, Nocznickiego, Wólczyńską, Conrada, Bogusławskiego, Maszewską, Księżycową, Kampinoską, Estrady, granicą miasta, Lasem Młocińskim, Cmentarzem Północnym, Hutą ArcelorMittal (2008 r.),
- Łuku Siekierkowskiego – rejon ograniczony ul. Powsińską, Trasą Siekierkowską, Wisłą i granicą Dzielnicy Mokotów (2008 r.),
- osiedla Las w dzielnicy Wawer,
- Białołęka Wieś,

17



PLAN ZBIOROWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Do czasu realizacji inwestycji ujętych w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, zaopatrzenie w wodę będzie realizowane z własnych ujęć wody podziemnej (lokalne wodociągi, działające w oparciu o własne studnie będą funkcjonowały do momentu powstania możliwości rozbudowy istniejącego systemu dystrybucji wody), a ścieki odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków. Zbiornice kanalizacyjne osiedlowe będą funkcjonowały jedynie do czasu zaistnienia możliwości budowy kolektorów tranzytowych, przesyłających ścieki do systemu kanalizacyjnego Warszawy.



OCENA PLANÓW INWESTYCYJNYCH GESTORÓW SIECI INŻYNIERYJNYCH.

INŻYNIERIA – OCENA.

- ustalenia Studium w zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury inżynierskiej są sukcesywnie realizowane przez gestorów sieci miejskich.

INŻYNIERIA – WNIOSKI.

Z uwagi na fakt, że wśród planów gestorów sieci znajdują się linie i obiekty nowoprojektowane, których idea budowy powstała po 2006 roku, wprowadzenia do Studium wymaga:

- linia elektroenergetyczna 220 kV relacji EC Siekierki – Piaseczno (planowana inwestycja została zgłoszona przez PSE Operator S.A. do Marszałka Województwa Mazowieckiego, celem umieszczenia jej w planach zagospodarowania przestrzennego Województwa, jako inwestycja celu publicznego),
- linia 220 kV, łącząca EC Siekierki ze stacją Warszawa – Towarowa i Miłosna oraz projektowana stacja 220/110 kV Warszawa Wschodnia, włączona w linię 220 kV Miłosna – Mory.

Należy też dokonać aktualizacji uwarunkowań w związku z realizacją elementów infrastruktury technicznej, wskazanych w Studium jako projektowane oraz dokonać korekty przesądzeń projektowych (zmiana przebiegu, wprowadzenie nowych elementów układów przesyłowych).

KOMUNIKACJA – OCENA:

Aktualne ustalenia Studium, dotyczące przyjętych kierunków rozwoju systemu transportowego realizowane są poprzez następujące inwestycje:

- Trasa A-K • Południowa Obwodnica Warszawy • Trasa Mostu Północnego • Trasa Siekierska • rozbudowa ul. Modlińskiej • modernizacja Al. Jerozolimskich

Korekty wymagają przebiegi niektórych dróg, w związku z ustaleniem ich przebiegu w trybie Ustawy o szczególnych zasadach przygotowania inwestycji w zakresie dróg publicznych z dn.10 września 2008 r., określone klasy dróg (wynika to z analiz szczegółowych, prowadzonych na etapie sporządzania mpzp) oraz wskaźniki parkingowe, w nawiązaniu do zasad określania wskaźników parkingowych w planach miejscowych i dla inwestycji w Warszawie, opracowanych przez BDiK oraz złożonych wniosków o zmianę.

KOMUNIKACJA – WNIOSKI

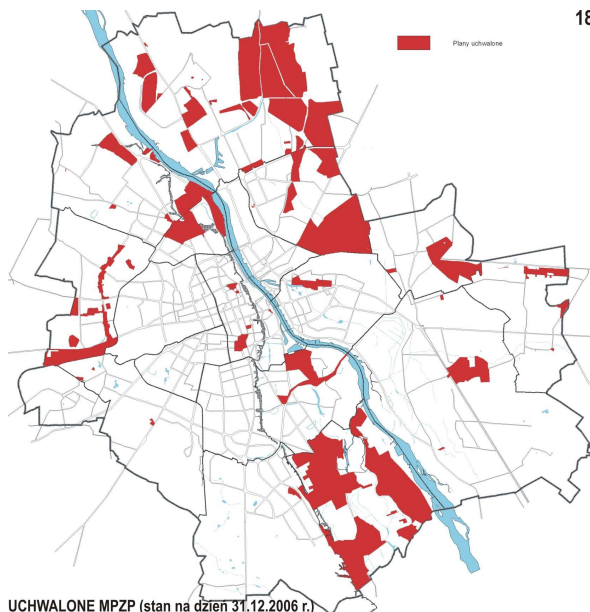
- ponieważ sukcesywnie realizowany jest układ drogowo – uliczny i transportowy wyznaczony w Studium, należy nadal utrzymywać przyjęte w Studium kierunki rozwoju systemu transportowego.
- należy doprowadzić do zgodności przebiegu dróg projektowanych i realizowanych w trybie tzw. specustawy drogowej z korytarzami wyznaczonymi w Studium.
- nie należy nadmiernie rozbudowywać katalogu obiektów i rodzajów przeznaczenia terenów w tabeli wskaźników parkingowych (tabela Nr 24), z uwagi na długotrwałą procedurę zmian Studium.
- należy przeanalizować wskaźniki parkingowe w zakresie niektórych funkcji w mieście np. w odniesieniu do szpitali, czy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a wprowadzane zmiany powinny mieć charakter poprawek i uzupełnień; mając na uwadze fakt, że szczegółowe normy parkingowe ustalane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy utrzymać zasadę określania w Studium wskaźników minimalnych.

WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że **Studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/06 Rady m. st. Warszawy z dn. 10.10.2006) **jest nadal aktualne** w zakresie generalnych założeń i ustaleń Studium dotyczących polityki zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza w zakresie:

- zmian w strukturze przestrzennej
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- zasad ochrony środowiska i jego zasobów
- rozwoju systemu transportowego
- rozwoju infrastruktury technicznej

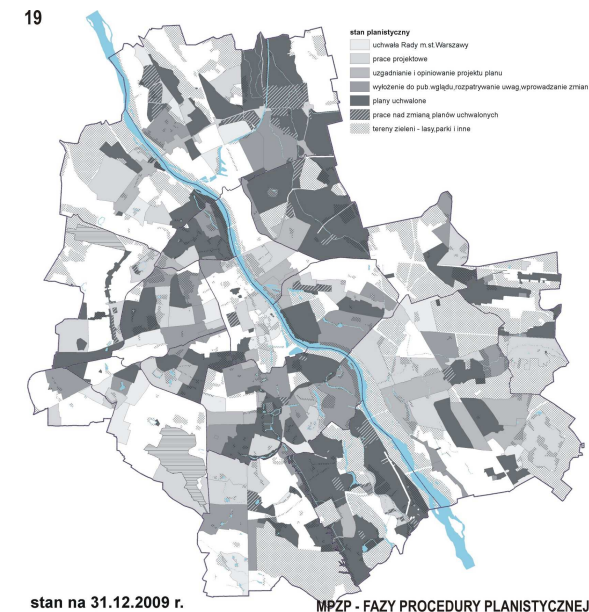
ANALIZA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.



UCHWALONE MPZP (stan na dzień 31.12.2006 r.)

- do roku 2002 Warszawa była związkiem 11 gmin warszawskich, co po zmianie ustroju na dzielnicowy, do dziś rzutuje na stan planistyczny w dzielnicach Warszawy,
- od 2003 roku obowiązuje „nowa” ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), wprowadzająca nowe wymagania dla planów miejscowych,
- przeprowadzona w okresie 2003-2004 r. analiza 93 uchwalonych planów miejscowych oraz zaawansowanych projektów planów wykazała, że w większości są one bardzo ogólne, nierzadko sporządzane na mapie w skali 1:5000 i bez zarysowania kompozycji urbanistycznej.
- do wyjątków należały plany, m.in. osiedli takich jak Powsin-Zamość, Bartycka, osada Siekierki, Augustówka, które prezentowały wyraźną strukturę urbanistyczną,

- ponadto jakość prawna tych planów, jako przepisu prawa miejscowego jest niezadowalająca (używane sformułowania, konstrukcja tekstów, rysunki, które powinny być odzwierciedleniem tekstów, są niejednoznaczne i trudne do realizacji w postępowaniach administracyjnych o wydanie pozwoleń na budowę),
- uznano, że jedynie około 18% prowadzonych procedur planistycznych może być kontynuowanych w trybie ustawy z 1994 r., w pozostałych przypadkach konieczne było powtórzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie z 27 marca 2003 r.,
- uchwalonych po 1 stycznia 1995 r. w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. planów jest obecnie **117** (pow. **6.925 ha**), przy czym **93** uchwalono przed wejściem w życie ww. ustawy.
- w latach 2003-2006 uchwalono **33** plany (pow. **2152 ha**),
- w 2007 roku uchwalono **10** planów (pow. **371 ha**), co dało łącznie pokrycie dla **17,7%** powierzchni całkowitej miasta (wzrost o ok. 0,7%),
- w 2008 roku uchwalono **12** planów (pow. **1095 ha**) dało to łącznie pokrycie dla **19,5 %** powierzchni całkowitej miasta (wzrost o ok. 2,12%),
- w 2009 roku uchwalono **15** planów (pow. **2058 ha**), co dało łącznie pokrycie **ok. 24 %** powierzchni całkowitej miasta (wzrost o ok. 4%),
- w 2010 r. do 30 września uchwalono 6 planów (powierzchnia 1227,2 ha) obejmujących ok. 2,4% powierzchni miasta,
- realizacja procedur planistycznych prowadzona jest według harmonogramu, który zakłada kontynuowanie rozpoczętych procedur we wszystkich dzielnicach w możliwie równomierny sposób oraz sukcesywne przygotowywanie uchwał i podejmowanie prac dla kolejnych obszarów w mieście.
- konsekwencje finansowe realizacji sporządzanych planów muszą rozkładać się w czasie tak, aby dla budżetu miasta miały one skutki jak najmniej dotkliwe,



stan na 31.12.2009 r.

MPZP - FAZY PROCEDURY PLANISTYCZNEJ

OBOWIĄZUJĄCE MPZP

- wg stanu na 30.10.2010 r., na terenie Warszawy obowiązuje 168 planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają około **26%** powierzchni całkowitej miasta (**51 722 ha**),
- po wyłączeniu z bilansu terenów nie mogących podlegać procesom inwestycyjnym stopień pokrycia Warszawy mpzp wynosi **około 30%**.

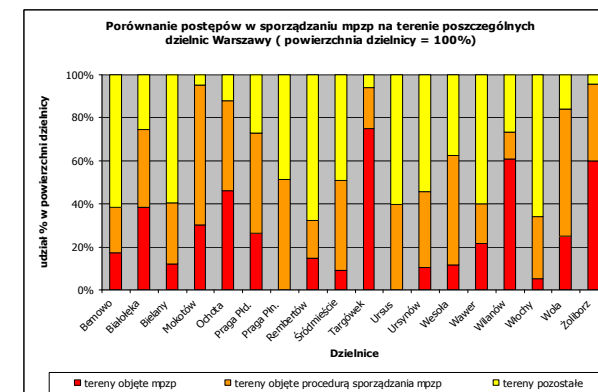
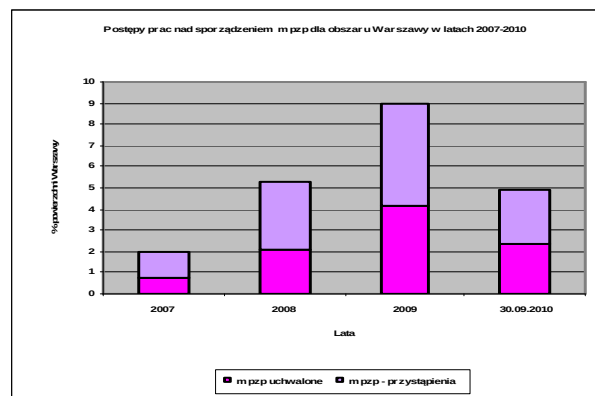
PROCEDURY SPORZĄDZANIA MPZP W TOKU:

- w trakcie opracowywania są plany dla **151** obszarów miasta (dla ok. 34% pow.),
- wg ustawy z 1994 r. kontynuowane są procedury sporządzania **25** planów miejscowych,
 - dzielnica Wilanów ponad 50% obszaru pokrytego planami oraz Targówek i Żoliborz,
 - toczące się prace planistyczne obejmują, co najmniej 50% terenu takich dzielnic jak: Ochota, Mokotów, Wola czy Praga-Północ.

ANALIZA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

- procedury planistyczne na terenach o wysokiej intensywności ruchu inwestycyjnego wymagają szczegółowego przeanalizowania i uwzględnienia wyników tych analiz w harmonogramie prac planistycznych.,
- tereny o wysokiej intensywności inwestycyjnej, nie objęte działaniami planistycznymi, wymagają przeprowadzenia szczegółowych analiz pod kątem oceny realizacji polityki przestrzennej miasta, ewentualnych sprzeczności oraz uwzględnienia wyników w harmonogramie prac planistycznych.
- usprawnienia wymaga procedura realizacji planów – infrastruktura inżynierska i komunikacyjna powinna być realizowana równolegle.
- plany o niskim stopniu realizacji wymagają przeprowadzenia szczegółowych analiz i wprowadzenia ewentualnych korekt do planu lub Studium; problem ten dotyczy przede wszystkim planów sporządzonych w „starej procedurze”, sporządzenie mpzp dla danego obszaru, bowiem, nie w każdym przypadku gwarantuje otwarcie terenu dla inwestowania.
- plany dla terenów zurbanizowanych i wartościowych terenów zieleni pełnią przede wszystkim funkcje ochronne.
- w związku ze wzrostem ruchu inwestycyjnego w centrum miasta niezbędne jest skoncentrowanie prac nad zakończeniem rozpoczętych projektów oraz przystąpieniem do sporządzenia mpzp dla terenów, do tej pory nie objętych pracami planistycznymi.
- należy dokonać indywidualnej oceny wszystkich planów: uchwalonych, w trakcie sporządzania i planowanych nowych, w celu ich waloryzacji w aspekcie przestrzennym, presji inwestorskiej, rozwoju infrastruktury technicznej i finansowym,
- należy opracować wieloletni program sporządzania planów miejscowych, z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych obszarów i występujących na obszarze miasta problemów i uwarunkowań ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego. należy permanentnie weryfikować kolejność sporządzania planów i aktualizować harmonogram prac planistycznych.
- należy permanentnie weryfikować kolejność sporządzania planów i aktualizować harmonogram prac planistycznych.

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - STATYSTYKA PRAC PLANISTYCZNYCH PROWADZONYCH NA OBSZARZE POSZCZEGÓLNYCH DZIELNIC									
stan na grudzień 2009 r.									
DZIELNICA	powierzchnia dzielnicy (km ²)	UCHWALONE PLANY MIEJSCOWE				SPORZĄDZANE PLANY MIEJSCOWE			
		liczba planów	powierzchnia planów (ha)	udział w pow. dzielnicy (%)	udział w pow. miasta (%)	liczba planów	powierzchnia planów (ha)	udział w pow. dzielnicy (%)	udział w pow. miasta (%)
BEMOWO	24,95	11	406	16,27	0,78	3	502	20,12	0,97
BIAŁOLEKA	73,04	32	2403	32,90	4,65	21	2262	30,97	4,37
BIELANY	32,34	11	363	11,22	0,70	7	869	26,87	1,68
MOKOTÓW	35,42	11	990	27,95	1,91	21	2150	60,70	4,16
OCHOTA	9,72	4	440	45,27	0,85	5	400	41,15	0,77
PRAGA POŁUDNIE	22,38	3	560	25,02	1,08	6	998	44,59	1,93
PRAGA PÓŁNOC	11,42	0	0	0,00	0,00	5	573	50,18	1,11
REMBERTÓW	19,30	7	275	14,25	0,53	3	324	16,79	0,63
ŚRÓDMIEŚCIE	15,57	7	135	8,67	0,26	10	631	40,53	1,22
TARGÓWEK	24,22	13	1733	71,55	3,35	8	439	18,13	0,85
URSUS	9,36	0	0	0,00	0,00	4	364	38,89	0,70
URSYNÓW	43,79	11	414	9,45	0,80	12	1425	32,54	2,76
WAWER	79,70	8	794	9,96	1,54	21	3429	43,02	6,63
WESOŁA	22,94	8	476	20,75	0,92	6	399	17,39	0,77
WILANÓW	36,73	22	2070	56,36	4,00	9	430	11,71	0,83
WŁOCHY	28,63	6	136	4,75	0,26	8	786	27,45	1,52
WOLA	19,26	3	466	24,20	0,90	13	1093	56,75	2,11
ŻOLIBÓRZ	8,47	7	500	59,03	0,97	4	296	34,95	0,57
Warszawa łącznie	517,24	163	12161	-	23,51	151	17370	-	33,58
Wg stanu na 31.09.2010		168	13331	-	25,74	164	17441	-	33,72



KOSZTY I PRZYCHODY REALIZACJI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE M. ST. WARSZAWY – WYKAZ KOSZTÓW– ŹRÓDŁA DOCHODU.

Szacunkowe koszty i przychody realizacji planów miejscowych na obszarze m. st. Warszawy wykonano w oparciu o analizę 49 planów miejscowych, z różnych rejonów miasta, dla których zostały sporządzone prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, czyli szacunkowe koszty realizacji inwestycji celu publicznego oraz przychodów miasta, wynikających ze zmian sposobu zagospodarowania wprowadzonych planem. Należy zaznaczyć, że obowiązek sporządzania prognoz finansowych został wprowadzony zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2003 roku.

KOSZTY, JAKIE GMINA PONOSI W WYNIKU UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

Koszty spowodowane negatywnym wpływem uchwalenia planu na nieruchomości	- odszkodowanie, wykup nieruchomości lub jej części, lub zamiany na inną, gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. - odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość
Odszkodowania za nieruchomości, wykup gruntów pod realizację celów publicznych	Gmina realizując inwestycje celu publicznego wprowadzane projektem lub zmianą planu miejscowego wykupuje grunty pod: - inwestycje drogowe - inne lokalne cele publiczne - tereny zieleni publicznej *)
Koszty budowy infrastruktury technicznej	Do zadań własnych gminy należy budowa: - dróg - sieci kanalizacji sanitarnej - sieci kanalizacji deszczowej - sieci wodociągowej - sieci gazowej **) - sieci energetycznej i oświetlenia ulic **) - urządzenia terenów zieleni publicznej
Obsługa procesu inwestycyjnego	Gmina ponosi koszty: - opracowania planu miejscowego - wykonania wyceny dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości

* Tereny zieleni publicznej nie są zaliczane do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednakże chcąc je ochronić przed likwidacją lub zachować walory przyrodnicze zbiorowisk drzew i krzewów znajdujących się na gruntach prywatnych, jednostki samorządu terytorialnego wykupują te grunty.

** Zgodnie z art. 6 p. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, celem publicznym w rozumieniu ustawy jest m. in. budowa i utrzymywanie urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej i gazu. Praktycznie wszystkie powyższe koszty ponoszą spółki będące właścicielami tych urządzeń.

WYKAZ ŹRÓDEŁ DOCHODU GMINY W WYNIKU UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

Analiza treści planów miejscowych, ich specyfiki, położenia, a także rodzaju wprowadzanych zmian stanowiły kryterium podziału planów na następujące kategorie:

- plany na terenach rozwojowych oraz do przekształcenia (zmiana dominującej funkcji),
- plany chroniące wartości zabytkowe, kulturowe oraz środowiska przyrodniczego,
- plany zakwalifikowane do kategorii - poprawa wizerunku i aktywizacja miasta (na terenach zurbanizowanych).

Istniejące prognozy skutków finansowych pozwoliły oszacować koszt jednostkowy realizacji każdej z kategorii planów. W oparciu o otrzymane wyniki oszacowano koszt realizacji wszystkich planów będących aktualnie na różnych etapach procedury (140 planów) oraz planów miejscowych dla terenów wskazanych do ich realizacji (114 planów). Oszacowano również wartość przychodów możliwych do uzyskania w wyniku uchwalenia planów.

Opłata planistyczna	- wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany planu - pobierana od właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości przy jej zbyciu w przeciągu 5 lat od uchwalenia planu miejscowego, w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości
Opłata adiacencka	- z tytułu podziału nieruchomości - ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej podziałem (ustalana przez radę gminy w drodze uchwały, w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości) - z tytułu scalenia i podziału nieruchomości - ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej scaleniem i podziałem (ustalana przez radę gminy w drodze uchwały, w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości nowo otrzymanej w porównaniu z poprzednią) - z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia lub modernizacji drogi - ponosi właściciel nieruchomości (ustalona przez radę gminy w drodze uchwały w wysokości nie więcej niż 50% różnicy między wartością nieruchomości przed i po wybudowaniu infrastruktury)
Dochody z podatku od nieruchomości	- zmiana podatku od gruntu w zależności od sposobu użytkowania - podatek od nowo wybudowanych budynków i budowli na terenach objętych planem
Dochód z podatku od osób fizycznych i prawnych	39, 34% podatku płaconego przez osoby fizyczne zamieszkałe na obszarze gminy 6, 71% podatku płaconego przez osoby fizyczne i prawne posiadające siedzibę firmy na obszarze gminy
Dochody związane z obrotem nieruchomościami	podatek od czynności cywilno-prawnych (2% od wartości nieruchomości)
Sprzedaż gruntów stanowiących własność gminy	dochód ze sprzedaży gruntów

KOSZTY I PRZYCHODY REALIZACJI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE m. st. WAR-SZAWY – PROGNOZA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW

PROGNOZA KOSZTÓW

Szacuje się, że **koszt realizacji 1 ha planu miejscowego**, w zależności od kategorii jest następujący:

- obszary rozwojowe i do przekształcenia – 2 mln do 5 mln zł/ha:**
 - obszary niezurbanizowane, o słabo wykształconej sieci infrastruktury technicznej i dominacji prywatnej własności gruntów, gdzie niezbędna jest budowa podstawowego układu drogowego, infrastruktury inżynierskiej oraz infrastruktury społecznej skutkuje koniecznością wykupu gruntów i poniesienia znacznych kosztów;
 - centrum miasta (Port Praski, Powiśle, Park pod Skoczną, plan Czerniakowa Południowego, a także tereny pokolejowe), gdzie wysokie koszty związane są najczęściej z dostosowaniem infrastruktury do radykalnie zmieniającej się funkcji.
 - obszary do przekształceń (tereny zakładów przemysłowych oraz komunikacji kolejowej) ze względu na konieczność dostosowania istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej do planowanych funkcji.
- ochrona wartości zabytkowych, kulturowych oraz środowiska przyrodniczego – 2 mln do 5 mln zł/ha,**
 - plany chroniące wartości przyrodnicze środowiska, charakteryzują się największym zróżnicowaniem kosztów wynikającymi głównie z lokalizacji i planowanej funkcji
- aktywizacja i poprawa wizerunku** (na terenach silnie zurbanizowanych) – **0,2 do 1 mln zł/ha.**
 - generalnie najmniej kosztowne ze względu na to, iż dotyczą terenów położonych w centrum miasta, (pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną),
 - w przypadku inwestycji o zasięgu ogólnomiejskim, stają się bardzo kosztowne (np. inwestycja drogowa w m.p.z.p. Jelonek, której koszt oszacowano na 123.203 tys. zł)

Łączne wydatki zaplanowane w **WPI** na inwestycje ogólnomiejskie i dzielnicowe na lata **2008 – 2012**, które mają związek z ustaleniami planów miejscowych wynoszą **3 600 000 tys. zł**. Jak wynika z szacunku, różnica pomiędzy kosztami realizacji planów uchwalonych i w procedurze, a zaplanowanymi wydatkami w WPI wynosi 12.400.000 tys. zł. Kwotę tę w znacznym stopniu pokryją przychody, które po 10. latach oszacowano na 9.148.000 tys. zł.

Podane w opracowaniu wartości stanowią **szacunkową ocenę** finansową zapisanych w projektach planów rozwiązań i podlegają ciągłym w czasie zmianom. Przyjęte do obliczeń stawki są aktualne na moment wykonania opracowania (marzec 2009 r.). W nowoprzyjętym WPI (09.09.2010r.), na inwestycje ogólnomiejskie i dzielnicowe w latach 2010 – 2014 przeznaczono **3.880.000 tys. zł**.

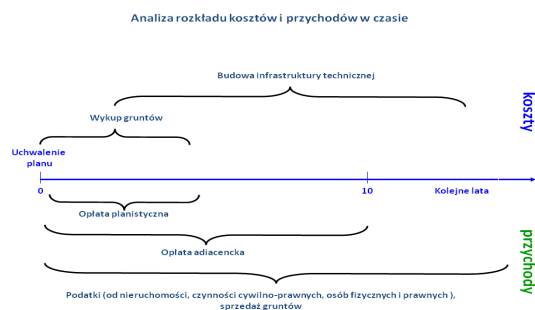
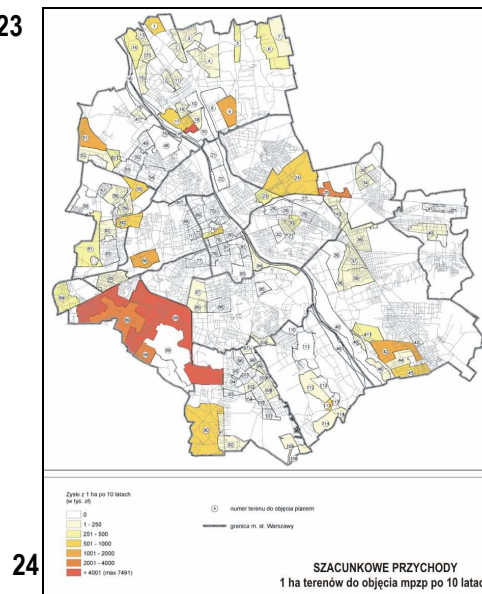
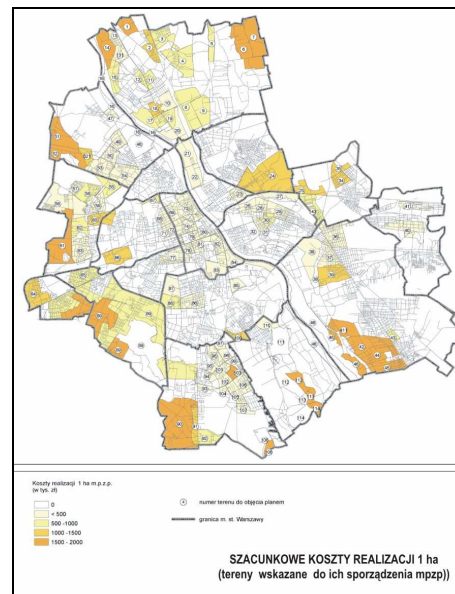
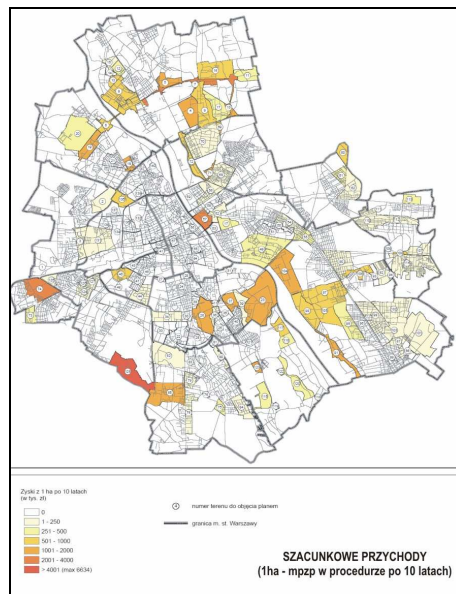
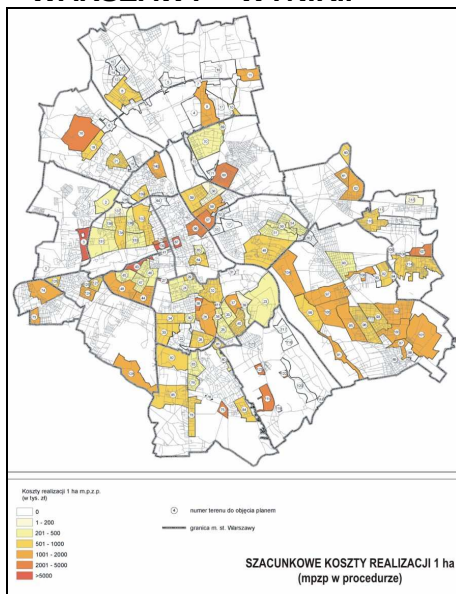
	Powierzchnia (ha)	KOSZTY (w tys. zł)		
		Realizacja ustaleń planu		Koszty zapisane w WPI
		Całkowity koszt	Wykup gruntów	
Realizacja mpzp na różnych etapach procedury	23.799	16.000.000	3.100.000	3.600.000
Realizacja mpzp na terenach do objęcia planami	18.668	14.824.000	3.184.000	3.787.000
SUMA		30.824.000		7.387.000

PROGNOZA PRZYCHODÓW

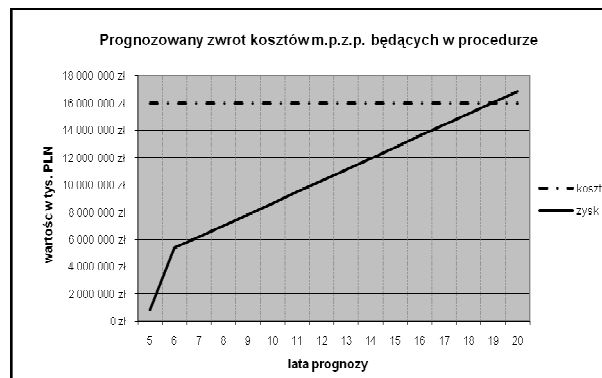
- Wysokość przychodów z realizacji planu miejscowego związana jest przede wszystkim z zapisami dotyczącymi:
 - funkcji terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - intensywności zabudowy,
 - wielkością posiadanych na danym terenie gruntów, stanowiących własność miasta
- najwyższych przychodów należy spodziewać się z:
 - terenów słabo zurbanizowanych (plany rozwojowe) o dobrej lokalizacji, przeznaczonych głównie pod zabudowę usługowo-produkcyjną o dużej intensywności (opłata planistyczna i podatki z powierzchni użytkowych usługowych) np. Port Praski, Ursus na obszarze położonym na południe od lotniska Okęcie, a także niektóre rejony Mokotowa i Wawra (przychód oszacowano na poziomie 2000 – 6000 tys. zł/ha (po 10. latach).
- stosunkowo niskie dochody generowane są przez tereny rozwojowe:
 - przewidziane w większości pod zabudowę mieszkaniową, o małej intensywności, np. plany na terenie Wawra, Aleksandrowa, Wesołej, w Rembertowie (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dużych działkach leśnych),
 - przychody są niewspółmiernie niskie w stosunku do kosztów realizacji i wynoszą od 250 tys. zł/ha do 500 tys. zł/ha.
- źródłami przynoszącymi najwyższe dochody ze zmian wprowadzonych planami miejscowymi są:
 - sprzedaż gruntów miejskich na terenach atrakcyjnych inwestycyjnie, gdzie cena gruntu jest wysoka,
 - podatki od nieruchomości (podatek od powierzchni użytkowych), na terenach przeznaczonych pod szeroko rozumiane usługi (wysoka stawka podatku od działalności gospodarczej),
 - podatek PIT i CIT,
 - opłata adiacencka (dochód związany ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych nie podlegających zwrotowi).

PRZYCHODY (w tys. zł)	
w roku	po 10. latach
915.000	9.148.000
1.454.000	13.814.000
2.369.000	22.962.000

KOSZTY I PRZYCHODY REALIZACJI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE m. st. WARSZAWY – WYNIKI.



- koszty realizacji mpzp oznaczają przybliżoną kwotę, jaką należy zabezpieczyć w budżecie miasta na realizację planu miejscowego,
- w początkowym okresie koszty ponosi zwykle miasto, na którym spoczywa obowiązek uzbrojenia terenów i wykup gruntów oraz inne działania zaliczane do inwestycji celu publicznego,



- pierwsze przychody uzyskiwane są zwykle z opłaty planistycznej (pobieranej przez 5 lat od uchwalenia planu), a także z opłat adiacenckich płaconych od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału, budowy infrastruktury lub scalenia i podziału,
- inne przychody mogą pochodzić ze sprzedaży gruntów miejskich i opłat z obrotu nieruchomościami.



- przychody z podatków zasilają budżet miasta w drugiej połowie procesu inwestycyjnego i są ciągłe w czasie.
- zwrot poniesionych kosztów na realizację planów będących w procedurze nastąpi po około 19 latach.
- zwrot poniesionych kosztów na realizację planów dla obszarów wskazanych w Studium do sporządzenia nastąpi po upływie około 11 lat;

ANALIZA SKŁADANYCH WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM.



25



DZIELNICA	tereny zamknięte	infrastruktura techniczna	komunikacja	zajezdnie (KM)	ochrona zabytków	tereny leśne (ZL)	zielen (ZP1)	zielen (ZP2)	funkcje, parametry	poza problematyką	SUMA
BEMOWO	2	5	3	0	1	1	4	3	6	6	31
BIAŁOLEKA	0	5	10	1	2	26	0	2	18	8	72
BIELANY	0	1	2	0	0	4	0	0	2	0	9
MOKOTÓW	2	11	4	2	5	0	12	0	33	3	72
OCHOTA	0	1	2	0	1	0	5	0	2	0	11
PRAGA POŁUDNIE	0	8	2	0	0	0	0	0	2	1	13
PRAGA PÓŁNOC	0	5	6	2	4	0	0	0	3	1	21
REMBERTÓW	0	2	0	0	0	21	1	1	1	1	27
ŚRÓDMIEŚCIE	1	4	6	0	3	0	6	0	5	11	36
TARGÓWEK	0	5	10	0	0	1	0	0	7	0	23
URSUS	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0	4
URSYNÓW	0	4	2	0	0	0	12	9	4	1	32
WAWER	0	0	0	0	3	8	2	12	5	1	31
WESOŁA	0	0	0	0	0	14	0	0	1	0	15
WILANÓW	0	4	3	3	0	0	7	16	5	1	39
WŁOCHY	1	4	3	0	0	0	0	0	7	11	26
WOLA	0	10	0	0	0	0	0	0	2	4	16
ŻOLIBORZ	0	1	4	0	0	0	0	0	1	2	8
RAZEM	6	70	57	8	19	75	51	43	106	51	486

ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Analizie poddane zostały wnioski z obszaru całego miasta, które wpłynęły do Urzędu m. st. Warszawy w ciągu ostatnich siedmiu lat i zostały odniesione do stanu planistycznego w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na dzień 31 stycznia 2010 r. Były one gromadzone w dwóch odrębnych rejestrach, które zostały zamknięte na dzień 31.12.2009 r. Są to:

1. Rejestr prowadzony na podstawie art. 31 ust. 1 ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10.05.2003 r.).
2. Rejestr wniosków o dokonanie zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którego wyodrębniono te, które dotyczyły problematyki planów miejscowych.

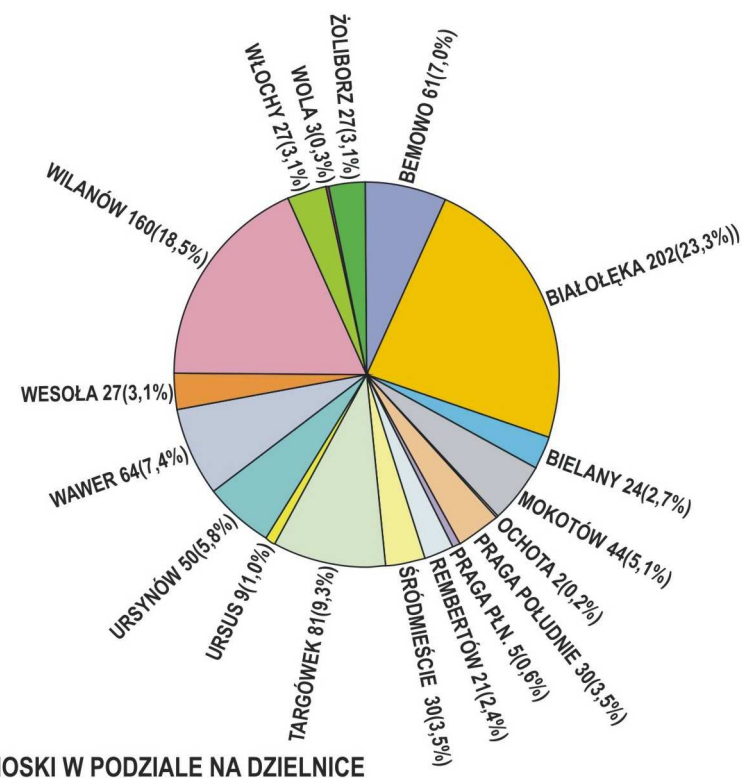
Lp.	DZIELNICA	z rejestru	o zmianę Studium	razem	Lp.	DZIELNICA	z rejestru	o zmianę Studium	razem
1.	BEMOWO	45	16	61	1.	TARGÓWEK	17	64	81
2.	BIAŁOŁĘKA	87	115	202	2.	URSUS	9	0	9
3.	BIELANY	15	9	24	3.	URSYNÓW	39	11	50
4.	MOKOTÓW	39	5	44	4.	WAWER	51	13	64
5.	OCHOTA	1	1	2	5.	WESOŁA	24	3	27
6.	PRAGA POŁUDNIE	23	7	30	6.	WILANÓW	145	15	160
7.	PRAGA PÓLNOC	0	5	5	7.	WŁOCHY	14	13	27
8.	REMBERTÓW	21	0	21	8.	WOLA	1	2	3
9.	ŚRÓDMIEŚCIE	23	7	30	9.	ŻOLIBÓRZ	17	10	27
razem		254	165	419	razem		317	131	448
					SUMA		571	296	867

Łącznie analizie poddano **867** wniosków. Najwięcej zanotowano w dzielnicach Białoleka (**202–23,3%**), Wilanów (**160–18,5%**) oraz Targówek (**81–9,3%**).

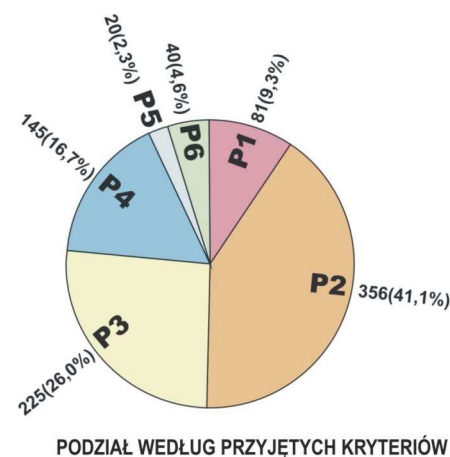
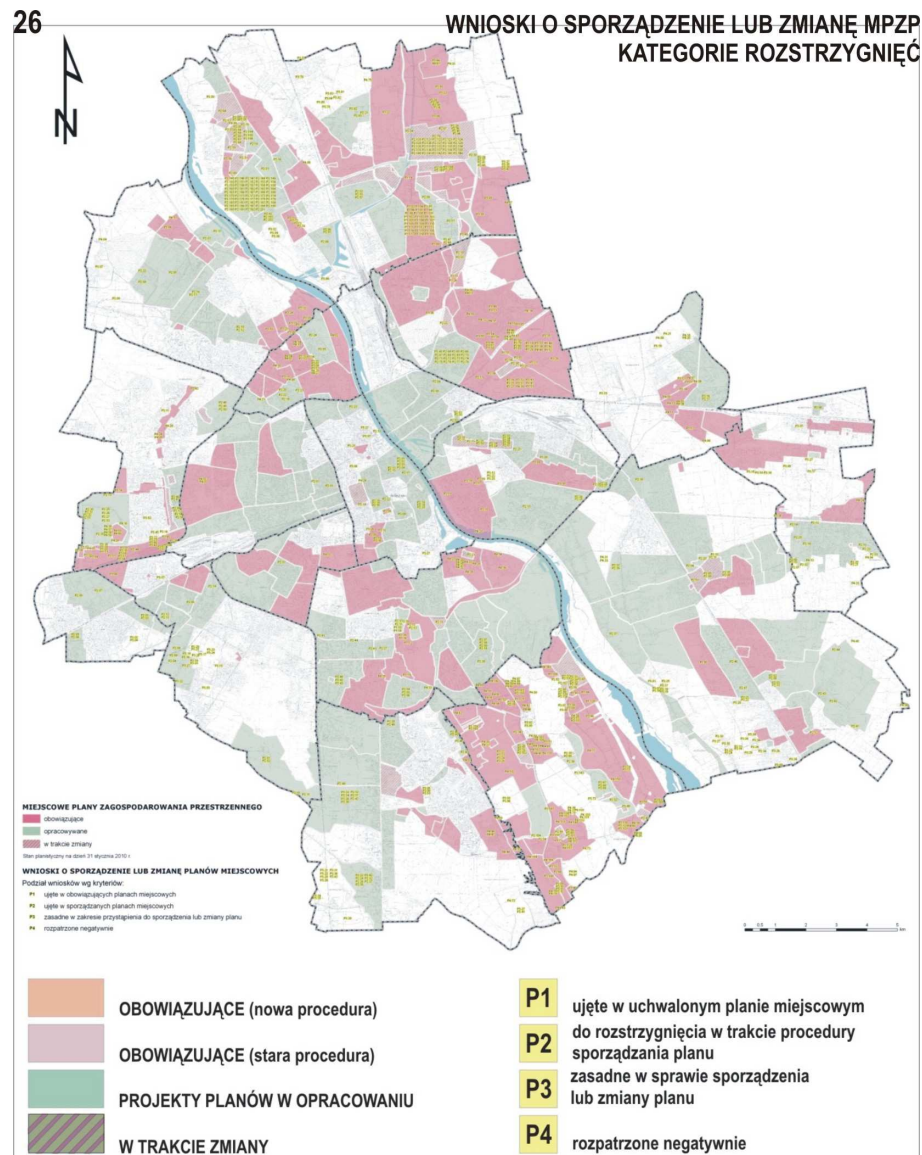
- 1) Białoleka jest obecnie najbardziej dynamicznie rozwijającą się dzielnicą Warszawy, stąd wynika potrzeba usprawnienia procesów inwestycyjnych poprzez możliwość uzyskania pozwoleń na budowę na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- 2) Wilanów jest dzielnicą o znaczących walorach sprzyjających funkcji mieszkaniowej, stąd zainteresowanie możliwościami inwestowania na tym terenie.
- 3) Wnioski z Dzielnicy Targówek w przeważającej części związane były z uchwalonymi relatywnie dawno planami – Targówka Przemysłowego cz. I z 2000 r. oraz Targówka Przemysłowego cz. II z 2002 r. – które, jak należy przypuszczać mogłyby, przynajmniej w części zostać objęte procedurą zmian.

W ujęciu procentowym i z podziałem na dzielnice przedstawiono to na poniższym wykresie:



IDENTYFIKACJA PRZESTRZNNA I PRZEDMIOTOWA WNIOSKÓW.



Przeprowadzona analiza treści wniosków, opracowań uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów planów, jak również odniesienia postulowanych we wnioskach zmian do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy pozwoliła na wyłonienie sześciu głównych grup (według stanu na dzień 31.01.2010 r.)

P1 – wnioski, które zostały rozstrzygnięte i ujęte w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

P2 – wnioski, które są lub będą poddane analizie i rozstrzygnięciu w trakcie aktualnie trwającej procedury sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

P3 – wnioski zasadne w zakresie przystąpienia do sporządzenia lub zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

P4 – wnioski rozpatrzone negatywnie.

P5 – wnioski nieaktualne, odnoszące się do planów, które przestały obowiązywać lub zdezaktualizowały się z innych powodów:

P6 – wnioski nierzeczowe, odnoszące się do spraw, które nie wymagają rozstrzygnięcia poprzez sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, możliwe do rozpatrzenia w innej niż planistyczna procedurze.



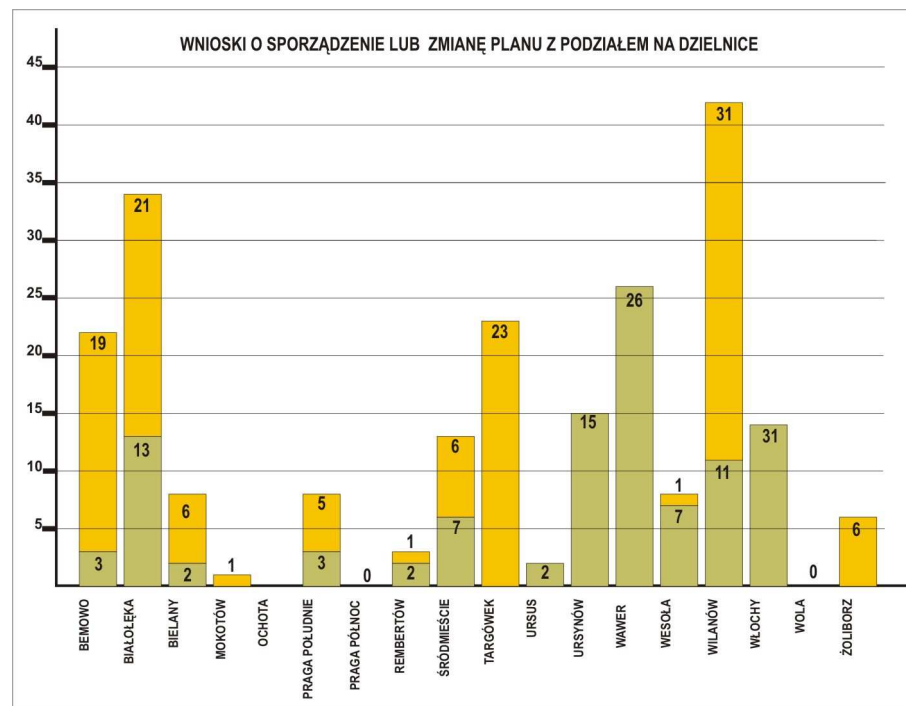
KATEGORIA	BEMOWO	BIALOLEKA	BIELANY	MOKOTÓW	OCHOTA	PRAGA PŁD.	PRAGA PŁN.	REMBERTÓW	ŚRÓDMIEŚCIE	TARGÓWEK	URSUS	URSYNÓW	WAWER	WESOLA	WILANÓW	WŁOCHY	WOLA	ŻOLIBÓRZ	suma
P1	7	29	3	5	0	3	0	3	0	15	0	0	5	0	8	1	0	2	81
P2	19	128	9	21	1	18	5	2	16	22	6	13	28	14	35	12	1	6	356
P3	22	34	8	1	0	8	0	3	13	23	2	15	26	8	42	14	0	6	225
P4	11	8	2	12	1	1	0	12	1	14	0	7	4	4	56	0	2	10	145
P5	0	1	0	0	0	0	0	1	0	3	0	14	0	1	0	0	0	0	20
P6	2	2	2	5	0	0	0	0	0	4	1	1	1	0	19	0	0	3	40
Σ	61	202	24	44	2	30	5	21	30	81	9	50	64	27	160	27	3	27	867

- P1** – najwięcej wniosków zaliczonych do tych, które znalazły swoją realizację w ustaleniach uchwalonych planów odnotowano w dzielnicach: **Białołęka** (29 wniosków – 33 uchwalone plany), **Targówek** (15 wniosków – 13 planów) i **Wilanów** (8 wniosków – 22 plany), czyli tych, które posiadają najwięcej uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- P2** – najwięcej wniosków wpłynęło z Dzielnicy Białołęka, która w skali miasta objęta jest największą liczbą (20) aktualnie sporządzanych oraz uchwalonych (33) planów (jest to blisko 60% powierzchni dzielnicy) i jednocześnie terenem aktywnej działalności inwestycyjnej. Stąd zarówno wielość postulatów ze strony mieszkańców jak i władz dzielnicy. Większość wiązała się z trwającą procedurą sporządzania planów.
- P3** – wszystkie wnioski zakwalifikowane do tej kategorii zostały poddane dalszym analizom.
- P4** – najwięcej wniosków rozpatrzonych negatywnie zanotowano w dzielnicy **Wilanów (56 – 38%)**. Wynika to w głównej mierze z faktu, iż większość postulowanych zmian, wiązała się z terenami położonymi w strefach o szczególnej ochronie, takich jak Skarpa Warszawska, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, czy też terenów, których przeznaczenie w Studium wykluczało lub ograniczało zabudowę (ZP1 i ZP2).

- P5** – wszystkie, oprócz 2 wycofanych, wnioski znajdujące się w tej grupie odnosiły się do nieobowiązującego od 01.01.2004 r. planu ogólnego Warszawy z 1992 r. i datowane były na koniec roku 2003 początek 2004, co prawdopodobnie było przyczyną, że dotyczyły opracowania, które utraciło ważność.

ANALIZA WNIOSKÓW ZASADNYCH.

- Wnioski o **sporządzenie** nowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Wnioski o **zmianę** obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

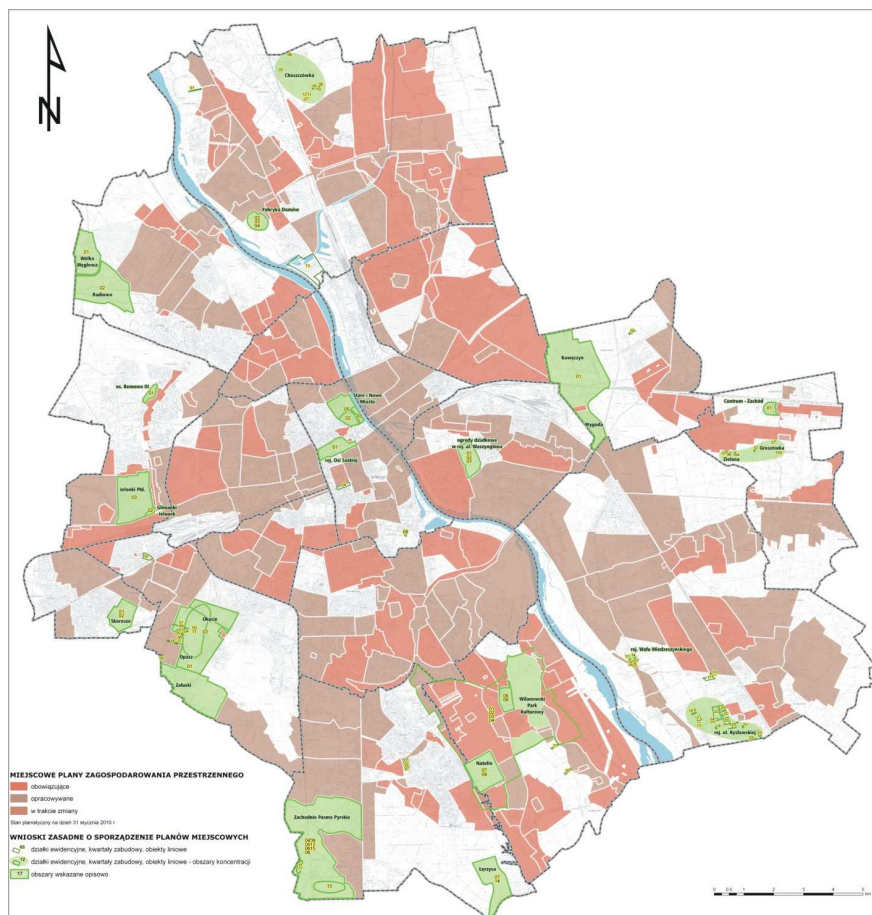




lp.	dzielnica	liczba wniosków razem	wnioski o sporządzenie planu	wnioski o zmianę planu			
				liczba wniosków o zmianę planu	liczba planów	liczba wnioskowanych zmian	nazwa planu
1.	BEMOWO	22	3	19	2	18	1. Mory, Karolin, Glinianki, Sznajdra
						1	2. Powstańców Śląskich – Piastów Śląskich – T. Pelczyńskiego (Tobruk)
2.	BIAŁOŁĘKA	34	13	21	6	7	3. Obszar X-71 część I
						1	4. Obszar X-71 część II i O-50
						6	5. Obszar O-51 i X-71
						1	6. Os. Kobialka Mochtyńska
						2	7. Obszar X-71 cz. III (rejon Grodzisk)
						4	8. Os. Piekielko
3.	BIELANY	8	2	6	2	5	9. Marymont II cz. I
						1	10. Młociny cz. II B
4.	MOKOTÓW	1	0	1	1	1	11. Dworzec Południowy
5.	OCHOTA	0	0	0	0	0	-
6.	PRAGA PŁD.	8	3	5	1	5	12. Obszar Saskiej Kępy
7.	PRAGA PÓŁNOC	0	0	0	0	0	-
8.	REMBERTÓW	3	2	1	1	1	13. Obszar Nr 2 Kordiana
						5	14. Stacja Metra Politechnika
9.	ŚRÓDMIEŚCIE	13	6	7	3	1	15. Hoża, Mokotowska, Wilcza, Krucza
						1	16. Północna pierzeja Placu Teatralnego

lp.	dzielnica	liczba wniosków razem	wnioski o sporządzenie planu	wnioski o zmianę planu			
				liczba wniosków o zmianę planu	liczba planów	liczba wnioskowanych zmian	nazwa planu
10.	TARGÓWEK	23	0	23	3	2	17. Rejon ulicy Malborskiej
						9	18. Targówek Fabryczny (Przemysłowy cz. I)
						12	19. Targówek Fabryczny (Przemysłowy cz. II)
11.	URSUS	2	2	0	0	0	-
12.	URSYNÓW	15	15	0	0	0	-
13.	WAWER	26	26	0	0	0	-
14.	WESOŁA	8	7	1	1	1	20. Stara Miłosna
15.	WILANÓW	42	11	31	10	13	21. Zawady i Kępa Zawadowska
						1	22. Os. Powsinek
						3	23. Rejon ul. Potulkały
						4	24. Rejon ul. Waflowej
						3	25. Rosy, Ruczaj, Wiechy
						1	26. Powsin – Zamość
						1	27. Zawady Zaściankowa
						2	28. Wilanów Wschodni Niski
						1	29. Wilanów Zachodni
						1	30. Wilanów Zachodni część II
						1	31. wiele planów*
16.	WŁOCHY	14	14	0	0	0	-
17.	WOLA	0	0	0	0	0	-
18.	ŻOLIBORZ	6	0	6	2	5	31. Otoczenie ul. Słowackiego
						1	32. Sady Żoliborskie
RAZEM		225	104	121	32	121	

* wniosek dotyczący wprowadzenia linii tramwajowej wzdłuż ul. Przyczółkowej dotyczył wielu planów; nie uwzględnionych w tabeli;

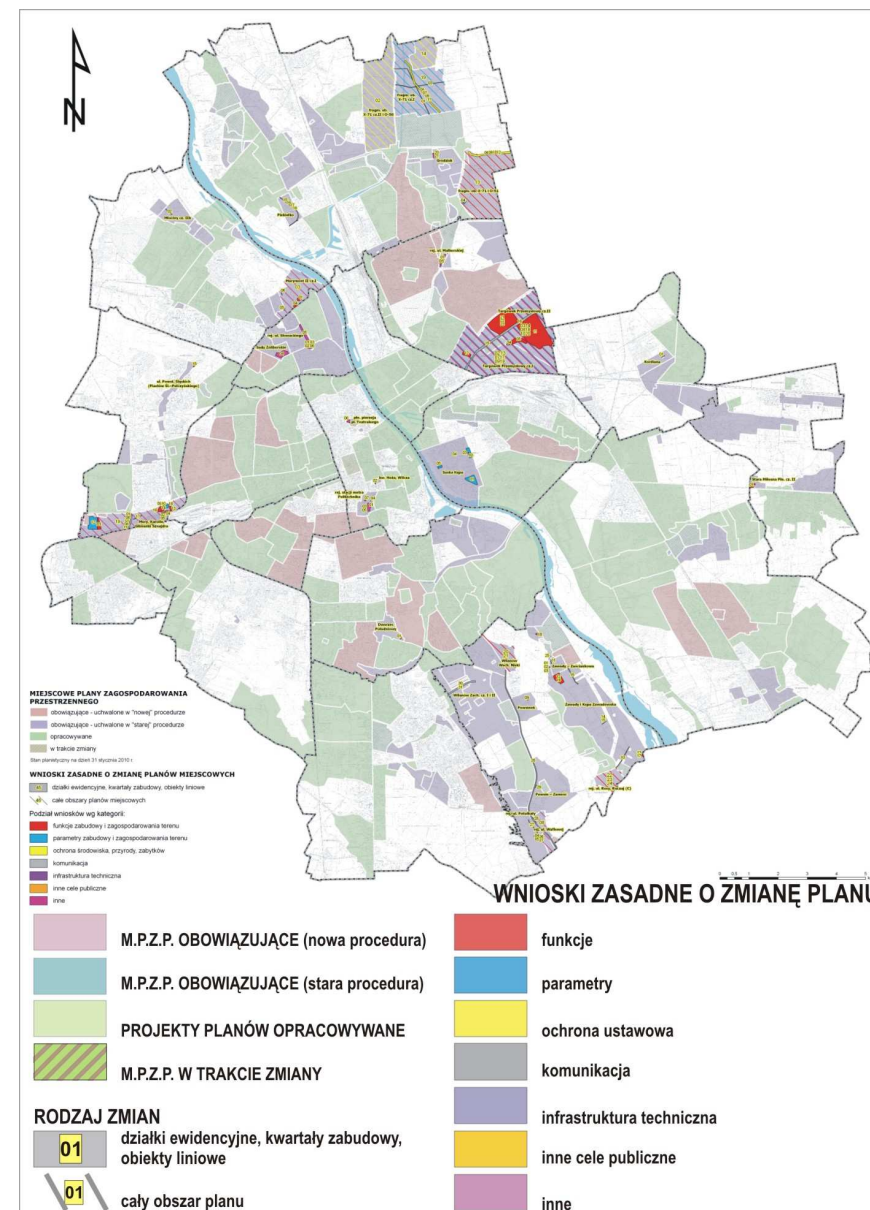


WNIOSKI ZASADNE O SPORZĄDZENIE PLANU

	M.P.Z.P. OBOWIĄZUJĄCE		działki ewidencyjne, kwartały zabudowy obiekty liniowe
	PROJEKTY PLANÓW OPRACOWYWANE		działki ewidencyjne, kwartały zabudowy obiekty liniowe - obszary koncentracji
	M.P.Z.P. W TRAKCIE ZMIANY		obszary wskazane opisowo

stan na dzień 31.01.2010 r.

27



28

PODSUMOWANIE:

1. Wśród wniosków o sporządzenie planu miejscowego uznano za zasadne te, które obejmują obszary wymagające regulacji ze względu na:
 - 1) postępującą presję inwestycyjną – Bemowo III (Bemowo), Radiowo, Wólka Węglowa (Bielany), Skorosze (Ursus), Zachodnie Pasma Pyrskie (Ursynów), cała dzielnica Wawer, Okęcie, Opacz, Żałuski (Włochy);
 - 2) potrzebę ochrony substancji zabytkowej i historycznego układu urbanistycznego – Jelonki Południowe (Bemowo), rejon Osi Saskiej, Stare i Nowe Miasto w Dzielnicy Śródmieście;
 - 3) potrzebę ochrony cennych elementów systemu przyrodniczego miasta – Glinianki Jelonek (Bemowo), Wilanowski Park Kulturowy.
 - 4) konieczność uporządkowania, poprawy jakości i standardów istniejącego stanu zagospodarowania lub wskazanie sposobów dla przekształceń terenów zdegradowanych – działka po dawnej Fabryce Domów (Białołęka), Kawęczyn, Wygoda w Rembertowie, kwartał zabudowy Marszałkowska, Nowogrodzka, E. Plater, Al. Jerozolimskie (Śródmieście), kwartał Pileckiego, Ghandi, Dereniowa, Płaskowickiej i Łęczycza w Dzielnicy Ursynów, Centrum Zachód w Wesołej,
 - 5) zgrupowania pojedynczych wniosków w jednym rejonie, w znaczącej większości związanych z chęcią przekształcenia użytków leśnych na cele budowlane.
 2. Zgodnie z intencjami wnioskodawców należałoby objąć procedurą sporządzenia nowych planów miejscowych **31** obszarów miasta.
 3. Grupa wniosków zasadnych w sprawie zmiany obowiązujących planów miejscowych objęła:
 - 1) odnoszące się do planów uchwalonych w trybie tzw. starej procedury, które wymagają sukcesywnie prowadzonych zmian, ze względu na:
 - załączniki graficzne (rysunki planu) wykonane w skali 1:5000, lub 1:2000,
 - odbiegający od dziś obowiązujących wymogów zakres opracowania,
 - jednostkowe konflikty z istniejącym stanem zagospodarowania (np. zadrzewienia),
 - 2) dotyczące tych opracowań, których zmiana będzie konieczna w przypadku podjęcia decyzji o realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym:
- „Mory, Karolin, Glinianki, Sznajdra” przeznaczony do zmiany z powodu wprowadzanej korekty Studium związanej z planowanym przebiegiem II linii metra;
 - „Powstańców Śląskich – Piastów Śląskich – T. Pełczyńskiego (Tobruk)”, którego zmiana uwarunkowana jest rozstrzygnięciem przebiegu planowanej Trasy NS;
 - „Obszar X-71” wskazany do zmiany ze względu na planowaną realizację gazociągu Rembelszczyzna – Kawęczyn;
- 3) planów, co do których podejmowane były próby wprowadzenia zmian, które nie zostały zrealizowane, ze względu na priorytet dla innych działań planistycznych (np. „Saska Kępa”, „Rejon ul. Malborskiej”).
 - 4) planów, których ustalenia są sprzeczne z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi (Prawo Wodne, Ochrona Środowiska):
 - „Obszar O-50 i X-71 (Lewandów)” ze względu na zmianę Prawa Wodnego (rzeka Długa);
 - „Osiedle Kobiałka-Mochtyńska” ze względu zauważoną niezgodność z obowiązującymi przepisami O ochronie środowiska;
 - 5) plany miejscowe, których ustalenia nie skutkowały realizacją i zdezaktualizowały się w znacznym stopniu:
 - np. „Targówek Przemysłowy cz. I i II” z przewagą terenów przemysłowych, usług technicznych, magazynów i składów;
 - czy tereny rolne w planach „Wesołej Starej Miłosnej cz. północna I”, „Zawad i Kępy Zawadowskiej”;
 - 6) oraz te przykłady, gdzie analiza ustaleń wskazuje na możliwość wprowadzenia korekt;
 - np. jedyna działka przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną w obszarze zabudowy wielorodzinnej w m.p.z.p. „Rejonu Dworca Południowego”;
 - pas terenu wzdłuż Traktu Brzeskiego (klasa GP) przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w planie „Wesoła Stara Miłosna cz. północna nad Traktem Brzeskim”;
 - 7) Zmiany, którymi należałoby objąć **32** obowiązujące plany miejscowe (wszystkie sporządzone w starej procedurze), zgodnie z polityką miasta, sukcesywnie będą wdrażane, po przeprowadzeniu dalszych badań, w tym szacunkowego bilansu kosztów, który jest jednym z ważniejszych aspektów w kwestii rozstrzygnięcia kolejności wprowadzanych zmian.



4. Analiza wnioskowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z ustaleniami obowiązującego Studium nie wykazała zasadniczych sprzeczności.
 - 1) dla części terenów objętych wnioskami dokonywana jest procedura zmian Studium. Dotyczy to np. terenu objętego mpzp. „Mory, Karolin, Glinianki”, terenów znajdujących się w rejonie Huty Lucchini (gdzie sporządzane są plany miejscowe „Rejonu Placówka”, „Trasy Mostu Północnego”).
 - 2) do czasu jednoznacznych decyzji w sprawie budowy trzeciego pasa startowego Lotniska Okęcie wstrzymana jest realizacja planów miejscowych dla terenów otaczających lotnisko: Okęcie, Żałuski, Opacz, Stasin oraz rejonu Zachodniego Pasma Pyskiego. Z tego powodu wstrzymane też jest opracowywanie planu rejonu ulicy Kinetycznej. Wnioski dotyczące tych rejonów będą analizowane i rozpatrywane po podjęciu decyzji o rozbudowie lotniska.
 - 3) kontynuowane są zgodnie z ustaleniami Studium prace planistyczne na obszarach wskazanych do urbanizacji, o dużej dynamice spodziewanych przekształceń np. Pasma Pyskie.
5. Wnioski do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych wynikające z przeprowadzonej analizy wskazują:
 - 1) do przeprowadzenia zmian obowiązujących planów:
 - w pierwszej kolejności m.p.z.p. obszaru „Mory, Karolin, Glinianki, Sznajdra”. Wskazuje na to zarówno liczba, jak i rodzaj wniosków oraz istotne dla tego terenu prowadzone zmiany Studium.
 - a w kolejności m.p.z.p. „Zawad i Kępy Zawadowskiej” i obydwu planów Targówka Przemysłowego.
 - 2) do objęcia sporządzeniem planu:
 - terenów objętym ochroną prawną dóbr kultury (Stare i Nowe Miasto, Oś Saska, Wilanowski Park Kulturowy, Folwark Łazienkowski) oraz terenów o cennych wartościach przyrodniczych (Glinianki Jelonki, Park Natoliński),
 - rejonów, które zostały wskazane w Studium, jako przestrzenie reprezentacyjne miasta (Centrum Zachód – Wesoła, kwartał zabudowy Marszałkowska, Nowogrodzka, E. Plater, Al. Jerozolimskie),
 - a także obszarów zdegradowanych, wymagających przekształceń funkcjonalno – przestrzennych, takich jak teren d. Fabryki Domów (Białoleka), Kawęczyn (Rembertów);
6. Terminy podjęcia nowych opracowań powinny być dostosowane do terminów zakończenia prac projektowych prowadzonych aktualnie w tych dzielnicach.

WYNIKI ANALIZ DOTYCZĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• niezbędna jest aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.).• istnieje potrzeba kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy założeniu prowadzenia procedur planistycznych sposób równomierny we wszystkich dzielnicach Warszawy.• przy formułowaniu harmonogramu prac nad planami należy uwzględnić przede wszystkim :<ul style="list-style-type: none">– rozpoczęte procedury sporządzania planów miejscowych– potrzebę aktualizacji uchwalonych mpzp,– obszary zurbanizowane miasta,– tereny poprzemysłowe i pokolejowe | <ul style="list-style-type: none">• przy formułowaniu programu prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla obszarów rozwojowych, należy brać pod uwagę:<ul style="list-style-type: none">– położenie obszaru rozwojowego w strefie zurbanizowanej w zasięgu istniejącej infrastruktury inżynierskiej i drogowo-komunikacyjnej, oraz potencjalne przychody z tych planów;– położenie obszaru rozwojowego poza strefą zurbanizowaną oraz przewidywane koszty realizacji planów dla tych obszarów,– stopień zainteresowania inwestycyjnego w obszarach rozwojowych tzw. presja inwestorska ,– potrzebę porządkowania struktury urbanistycznej w kluczowych ze względu na swoje położenie obszarach miasta (centrum miasta, centra dzielnicowe i lokalne oraz główne przestrzenie reprezentacyjne i inne elementy kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz miasta) |
|---|--|

