

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego m. st. Warszawy – etap II

1. Przedmiotowy projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st.Warszawy – etap II, stanowi kontynuację realizacji uchwały Nr L/1424/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 21 lutego 2013r. z późn. zm. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.
 2. Zmiany Studium – etap II, będące przedmiotem niniejszego projektu uchwały, obejmują:
 - a) zmiany w części graficznej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 9 obszarów, które polegają na zmianie przeznaczenia wraz ze wskaźnikami ich zagospodarowania – zmiany te zostały oznaczone numerami: 49, 89, 90, 93, 96, 104, 105, 110 i 113 oraz wyróżnione kolorem niebieskim na rysunkach Studium Nr 14, 16, 26 i 27 wg oznaczeń w legendzie na tych rysunkach.

Powyższe zmiany zlokalizowane są w 6 dzielnicach: Mokotów, Ursynów, Wawer, Wilanów, Włochy i Wola, dokonywane są w 9 niewielkich obszarach w skali całej Warszawy. Łącznie obejmują obszar ok. 83,3 ha co stanowi ok. 0,16% pow. miasta.
 - b) zmiany w części graficznej w zakresie uwarunkowań zagospodarowania dla ww. 9 obszarów, polegające na aktualizacji istniejącego stanu zagospodarowania – zmiany te zostały oznaczone jw. numerami: 49, 89, 90, 93, 96, 104, 105, 110 i 113 oraz wyróżnione kolorem niebieskim na rysunkach Studium Nr 1 i 3 wg oznaczeń w legendzie na tych rysunkach;
 - c) zmiany w części tekstowej Studium obejmujące:
 - wprowadzenie dla zmian nr: 49, 96 i 105 ustaleń dotyczących wskazania tych obszarów jako problemowe ze względu na szczególne uwarunkowania i funkcję usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Zmiana ta została wyróżniona w tekście Studium przypisem dolnym i kolorem niebieskim (rozdział XII pkt.2 ustalenia dot. terenów UH* oraz rozdział XXIII).
 - dostosowanie uwarunkowań zawartych w rozdziałach I - XI do przepisów znowelizowanej w 2015r. (ustawą z dnia 9.10.2015r. o rewitalizacji) ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073) tj. art. 9 ust.3a w związku z art.10 ust. 1 pkt 7 oraz ust.5-7 – zmiany te zostały wyróżnione przypisem dolnym i kolorem niebieskim w tekście Studium;
- W efekcie wprowadzonych zmian modyfikacji ulegają Rysunki Studium Nr: 14, 16, 26 i 27 – kierunków zagospodarowania przestrzennego i Rysunki Nr 1 i 3 – uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także tekst Studium.
3. Szczegółowo różnice między dotychczasowym, a projektowanym stanem wraz z uzasadnieniem przedstawiono w materiale porównawczym (pn. Materiał Informacyjny), stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego uzasadnienia.

Generalnie, w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej projektowane zmiany to:

w dzielnicy Mokotów:

- obszar nr 49 - po północnej stronie ul. Bartyckiej w rejonie ul. Pod Kopcem – zmiana z U.12 częściowo na M1.12 i częściowo na UH*.12 ze wskazaniem jako obszaru problemowego, ze względu na szczególne uwarunkowania – granice wg zmiany nr 49;

w dzielnicy Ursynów/ na fragmencie dot. dzielnicy Wilanów:

- obszar nr 89 - przy skrzyżowaniu al. Wilanowskiej i ul. Dolina Służewiecka – zmiana fragmentu rezerwy terenowej drogi GP/I na ZP1 – granice wg zmiany nr 89;
- obszar nr 90 - w rejonie ul. Ciszewskiego i Kiedacza – zmiana ZP1 (dot. fragmentów dotychczasowego wydzielenia ZP1) poprzez włączenie do sąsiedniego terenu M2.12 z min. 60% PBC oraz wskazanie przedłużenia ciągu powiązań przyrodniczych i ciągu powiązań pomiędzy głównymi przestrzeniami o charakterze reprezentacyjnym na przedłużeniu ul. Ciszewskiego – granice wg zmiany nr 90 (na fragmencie dot. terenu w dzielnicy Wilanów);

w dzielnicy Wawer:

- obszar nr 93 - w rejonie ul. Żegańskiej – zmiana PU.20 częściowo na (C).20, (C/UH).20 oraz (U).20 – granice wg zmiany nr 93;
- obszar nr 96 - w rejonie ul. Bysławskiej – zmiana U.12 na UH*.20 ze wskazaniem jako obszaru problemowego, ze względu na szczególne uwarunkowania – granice wg zmiany nr 96;

w dzielnicy Włochy:

- obszar nr 104 - w rejonie ul. Instalatorów – zmiana U.20 i ZP1 położonego w części południowo-wschodniej obszaru na M1.20 z wydzieleniem terenu ZP1 w części południowo-zachodniej – granice wg zmiany nr 104;
- obszar nr 105 - w rejonie ul. Łopuszańskiej i Bakalarskiej – zmiana M1.20 (dot. części dotychczasowego wydzielenia M1.20) na UH*.20 (wysokość bez zmian) ze wskazaniem jako obszaru problemowego, ze względu na szczególne uwarunkowania – granice wg zmiany nr 105;

w dzielnicy Wola:

- obszar nr 110 - przy ul. Sowińskiego i Wolskiej – zmiana ZP1 (dot. części dotychczasowego wydzielenia ZP1) poprzez przyłączenie do sąsiedniego M1.30 – granice wg zmiany nr 110;
- obszar nr 113 - w rejonie ul. Potrzebnej (tereny kolejowe) – zmiana KK na U.12 (dot. fragmentu dotychczasowego wydzielenia KK) – granice wg zmiany nr 113.

Wśród projektowanych zmian cztery dotyczą przekształcenia zdegradowanych terenów przemysłowych (zmiana nr 93 - rejon ul. Żegańskiej (d. Zwar), zmiana nr 96 - rejon ul. Bysławskiej (d. Mera Pniefal), częściowo zmiana nr 104 - rejon ul. Instalatorów (MPO) oraz kolejowych (zmiana nr 113 - rejon ul. Potrzebnej), a kolejna dotyczy przekształceń istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej (zmiana nr 49 - przy ul. Bartyckiej w rejonie ul. Pod Kopcem). W dwóch przypadkach zmiany dotyczą terenów, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) przeznaczone są do przekształceń istniejącej zabudowy i zagospodarowania (zmiana nr 49 - Bartycka oraz zmiana nr 93 - d."Zwar").

Trzy kolejne zmiany (zmiana nr 110 - przy ul. Sowińskiego, zmiana nr 105 - rejon ul. Łopuszańskiej i częściowo zmiana nr 104 - w rejonie ul. Instalatorów) wynikają z konieczności uwzględnienia stanu istniejącego tj. zrealizowanej nowej zabudowy.

Zmiana nr 89 - przy skrzyżowaniu al. Wilanowskiej i ul. Dolina Służewiecka oraz zmiana nr 90 - rejon ul. Ciszewskiego i Kiedacza nie dotyczą wprowadzenia terenów nowej zabudowy. Zmiana nr 89 polega na zawężeniu terenu drogi i przyłączeniu tej części rezerwy komunikacyjnej do terenu zieleni urządzonej (ZP1), a zmiana nr 90 - na uwzględnieniu istniejącej zabudowy i wprowadzeniu powiązania głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym.

W większości zmian utrzymano dotychczasową wysokość zabudowy, natomiast dla zmian, gdzie dotychczas nie występował parametr wysokości (tereny KK i ZP1) przyjęto wysokość zabudowy jak na terenach sąsiednich (zmiana nr 90, 110, 113).

Z uwagi na jednostkowy charakter wprowadzonych zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta – niewielki ich zakres ilościowy (9) i obszarowy w skali całego miasta (0,16% pow. miasta) – zmiany te nie mają wpływu na główne założenia i cele polityki przestrzennej m.st. Warszawy. Stanowią one w skali lokalnej realizację takich założeń i celów polityki przestrzennej, jak przekształcanie terenów zdegradowanych i uzupełnianie istniejącej struktury.

4. W celu ucytelnienia Studium ujednocila się tekst i rysunki Studium bez wyróżniania zmian wprowadzonych uchwałami Rady Miasta: uchwałą Nr L/1521/2009 z dnia 26.02.2009r. uzupełnioną uchwałą Nr LIV/1631/2009 z dnia 28.04.2009r., uchwałą Nr XCII/2689/10 z dnia 07.10.2010r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 z dnia 11.07.2013r. oraz uchwałą Nr XCII/2346/2014 z dnia 16.10.2014r.
5. Uchwały w sprawie Studium wymagają zgodnie ze statutem miasta - § 13 ust.4 pkt 2 - opinii rad dzielnic, których sprawa dotyczy. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium – etap II, obejmujący w zakresie obszarowym projektowane zmiany nr 49, 89, 90, 93, 96, 104, 105, 110, 113 oraz nr 66 został zaopiniowany przez Rady Dzielnic (w okresie 8.11 – 29.11.2017r.), przy czym projekt zmiany dla obszaru nr 66 negatywnie zaopiniowała Rada Dzielnicy Śródmieście.
Rada Warszawy odstąpiła od sporządzania zmiany nr 66 uchwałą nr LXI/1630/2018 z dnia 8.02.2018r.

Przedmiotowy projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium - etap II stosownie do uchwały nr LXI/1630/2018 z dnia 8.02.2018r., nie zawiera zmiany dla obszaru nr 66, a w pozostałym zakresie jest merytorycznie tożsamy z projektem zmiany Studium - etap II, który był opiniowany przez Rady Dzielnic w okresie 8.11.– 29.11.2017r.

Z uwagi na fakt, że rezygnacja ze zmiany nr 66 w żaden sposób nie wpływała na pozostałe projektowane zmiany, opinie Rad Dzielnic uzyskane w ww. okresie (bez opinii Rady Dzielnicy Śródmieście), są nadal aktualne i można je uznać za spełniające statutowy wymóg. Natomiast Rada Dzielnicy Śródmieście pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały o odstąpieniu od sporządzania zmiany nr 66, a w związku z tym przedmiotowy projekt zmiany Studium – etap II niezawierający zmiany nr 66 nie wymaga nowej opinii dzielnicy Śródmieście, gdyż obszar nr 66 przestał być przedmiotem zmiany.

Zbiorcze zestawienie ww. opinii w załączniku nr 2 do uzasadnienia.

6. Realizacja uchwały nie wymaga planowania specjalnych środków budżetowych.