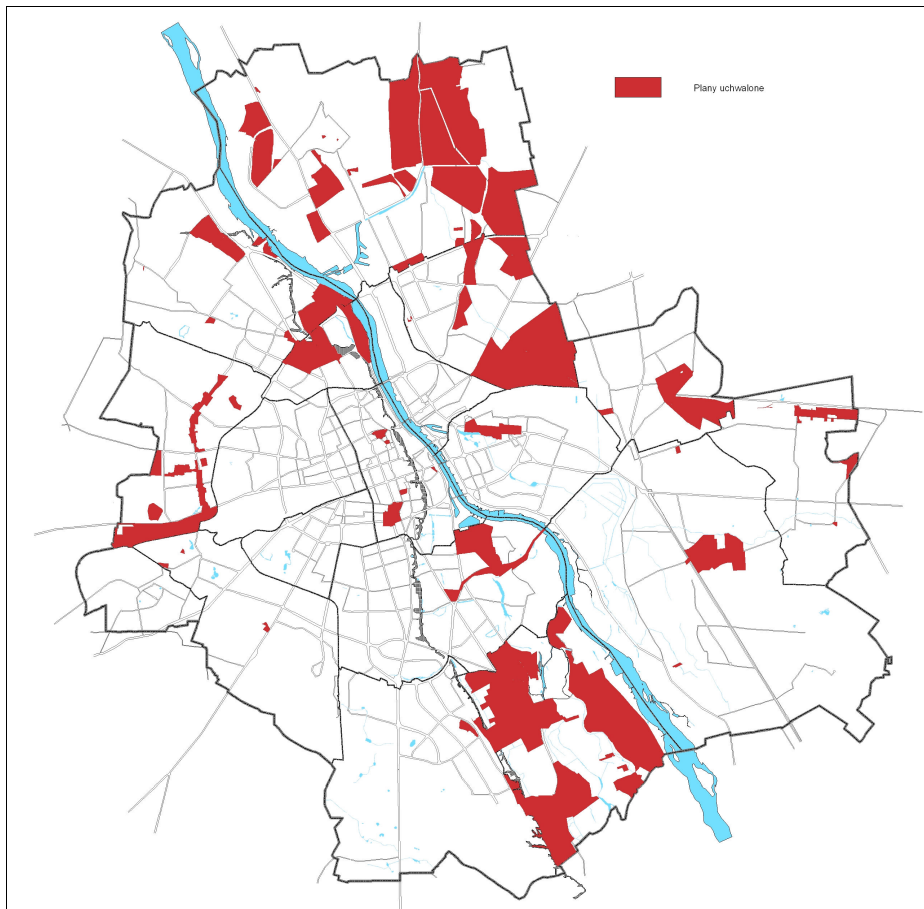


III. STAN PLANISTYCZNY

Od 2003 roku obowiązuje ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717), na mocy której z dniem 31.12.2003 r. utraciły ważność miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 01.01.1995 r. Wraz z nimi utracił ważność miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1992 r.

Schemat Nr 30 - Obszary uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Do roku 2002 Warszawa była związkiem 11 gmin warszawskich, z których każda prowadziła, zgodnie z kompetencjami, własną politykę zagospodarowania przestrzennego. Każda z gmin, na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., sporządzała odrębne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zadania ogólnomiejskie prowadzone były przez Zarząd m.st. Warszawy w oparciu o przyjęty przez Radę m.st. Warszawy 9 lipca 2001 r., plan zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z określeniem ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu m.p.z.p. Dokument ten, aczkolwiek posiadał

umocowania prawne (opracowany został na podstawie obowiązującej ówczesnie ustawy o ustroju m.st. Warszawy), to jednak nie spełniał funkcji strategicznego uregulowania planistycznego dla Warszawy. Spośród gmin Warszawskich najbardziej aktywne w kwestii sporządzania planów miejscowych były gminy obrzebne posiadające największe tereny niezabudowanych, głównie Wilanów i Białołęka, a także Mokotów (Łuk Siekierski, Park pod Skocznią). Sporządzenie planów miejscowych, a także planów rozwoju lokalnej infrastruktury drogowej i inżynierskiej, dawało im szansę na rozwój, bowiem infrastruktura kanalizacyjna jest zasadniczym uwarunkowaniem rozwoju budownictwa mieszkaniowego. (Należy przy tym pamiętać, że w Białołęce istniała już oczyszczalnia ścieków „Czajka”, a w Wilanowie rozpoczęto budowę oczyszczalni „Południe”). Obecnie dzielnice, posiadają nie tylko uchwalone plany miejscowe, ale także znaczną liczbę planów o wysokim stopniu zaawansowania procedury uchwalania m.p.z.p. tj. posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, lub są po tzw. wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgoda ta jest ważna w obrocie prawnym, przy wydawaniu decyzji (wg zasady „dobrego sąsiedztwa”, o której mowa w art. 61.1. ustawy z 2003 r.) ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji realizowanych na obszarach, gdzie nie ma uchwalonego M.P.Z.P.

Uchwalone plany miejscowe obejmują przede wszystkim tereny budownictwa mieszkaniowego i obszary obiektów i urządzeń komunikacji ponad (60% powierzchni wszystkich planów). 14,4% powierzchni uchwalonych planów dotyczy usług o znaczeniu regionalnym i lokalnym, 6,6 % funkcji produkcyjno magazynowych i składowych, a 14,4 % obszarów zieleni.

Największą powierzchnię objętą planami mają dzielnice: ■ Wilanów - 55,5% powierzchni dzielnicy (łącznie 19 planów), ■ Targówek - 38,6% powierzchni dzielnicy (10 m.p.z.p.), ■ Białołęka - 24,0% powierzchni dzielnicy (łącznie 28 m.p.z.p.), ■ Żoliborz - 20,9% powierzchni dzielnicy (łącznie 4 plany), ■ Bemowo - 15,1% powierzchni dzielnicy (9 m.p.z.p.).

Dzielnice: Ochota, Praga Północ, Ursus i Wola nie mają miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W pozostałych dzielnicach procent objęcia powierzchni m.p.z.p. jest mniejszy niż 10% i waha się od 0,4 do 9,9% (Schemat Nr 30 i 31).

Najmniej uchwalonych planów miejscowych jest na obszarze najbardziej zurbanizowanym byłej Gminy Warszawa-Centrum. Sytuacja ta stwarza znaczne problemy wynikające z przepisów nowej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., dotyczą one wydawania decyzji w oparciu o zasadę „dobrego sąsiedztwa”. Brak planów miejscowych na tym obszarze powoduje, że nie ma podstaw prawnych do ochrony terenów, czy obiektów.

Schemat Nr 31 - Powierzchnia dzielnic objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w %

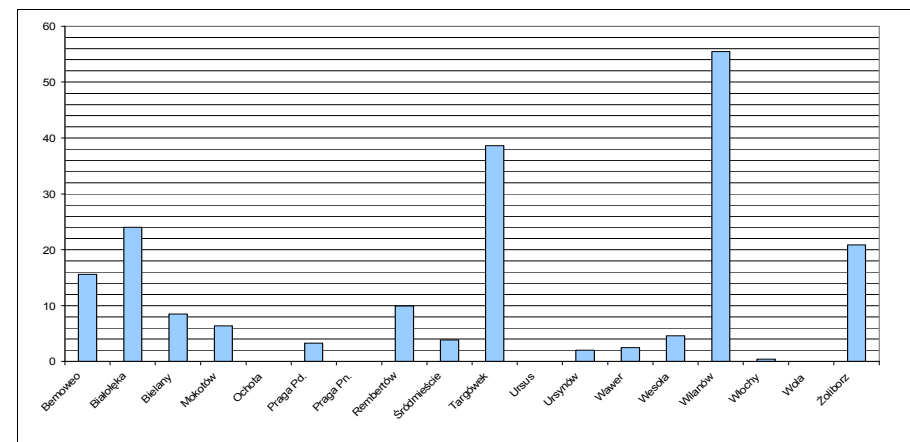




Tabela Nr 2 - Struktura przeznaczenia terenów w ramach uchwalonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

	Symbol funkcji */	Przeznaczenie terenu /funkcje	Powierzchnia w ha	%
1.	C	Tereny wielofunkcyjne	18,7	0,3
2.	U	Tereny usługowe	785,4	11,0
3.	UH	Tereny usług handlu	71,3	1,0
4.	UA	Tereny usług administracji	21,0	0,3
5.	UN	Tereny usług nauki	53,9	0,8
6.	UZ	Tereny usług zdrowia	28,9	0,4
7.	UK	Tereny usług kultury	11,8	0,2
8.	US	Tereny usług sportu i rekreacji	25,3	0,4
9.	PU	Tereny produkcyjno-usługowe	454,5	6,6
10.	W	Tereny wód otwartych	65,4	0,9
11.	IW	Tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę	6,8	0,1
12.	IK	Tereny obiektów i urządzeń kanalizacji zbiorowej	57,9	0,8
13.	IE	Tereny obiektów i urządzeń energetycznych	15,7	0,2
14.	IO	Tereny obiektów i urządzeń składowania i utylizacji odpadów	19,4	0,3
15.	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2417,2	33,8
16.	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	551,4	7,7
17.	ZL	Tereny zieleni leśnej	296,5	4,1
18.	ZP1	Tereny zieleni urządzonej	209,1	2,9
19.	ZD	Tereny ogródków działkowych	112,7	1,6
20.	ZP2	Tereny zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji	74,4	1,0
21.	ZN	Tereny zieleni naturalnej	204,9	2,9
22.	ZC	Tereny cmentarzy	21,6	0,3
23.	ZF	Tereny zieleni urządzonej systemu fortecznego XIX wiecznej Twierdzy Warszawa	4,4	0,1
24.	KM	Tereny obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej	22,5	0,3
25.	KK	Tereny obiektów i urządzeń transportu kolejowego	118,3	1,7
26.	B	Tereny obronności i bezpieczeństwa państwa	15,1	0,2
27.	RR	Obszary rolne	135,5	1,9
28.	KD	Obszary dróg, ulic i placów publicznych	1300,2	18,2
29.	KS	Obszary parkingów	33,4	0,5
30.		RAZEM	7154	100

*/ symbol funkcji przeznaczenia terenu określony w poszczególnych planach został ujednolicony.

Zmiana przepisów spowodowała, konieczność weryfikacji prowadzonych procedur opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z wymogami nowej ustawy, zaawansowania projektowego, jak i zgodności z ustawą o zamówieniach publicznych.

Analiza uchwalonych bądź zaawansowanych planów wykazała, że w większości są one bardzo ogólne, nierzadko sporządzane na mapie w skali 1:5000. i bez zarysowania kompozycji urbanistycznej. Wyjątek stanowią nieliczne plany, m.in. osiedli jak Zamość i Powsin, Bartycka, osada Siekierki, Augustówka, które prezentują wyraźną strukturę urbanistyczną.

Ponadto, analiza planów czy projektów planów wykazała, że ich jakość prawna, jako przepisu prawa miejscowego jest niezadowalająca. Używane sformułowania ustaleń i konstrukcja tekstów planów, jak również ich rysunki, które powinny być odzwierciedleniem tekstów, są niejednoznaczne, a często wręcz mylące lub bezprawne. Dlatego też została opracowana ujednolicona legenda do projektów planów oraz zasady formułowania ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W efekcie ok. 18% prowadzonych procedur planistycznych mogło być kontynuowanych w trybie ustawy z 1994 r. W pozostałych przypadkach konieczne jest powtórzenie procedury i sporządzenie planów zgodnie z zakresem określonym w ustawie z 27 marca 2003 r.

Zgodnie z ww. ustawą nadal obowiązują plany miejscowe uchwalone po 1 stycznia 1995 r. w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Jest ich 117 (pow. 6925 ha), przy czym 93 uchwalono przed wejściem w życie ww. ustawy. Powierzchnia objęta m.p.z.p. zajmuje obecnie ok. 15 % terytorium miasta (20% po wyłączeniu powierzchni Wisły, terenów zamkniętych, lasów itd.).

Po roku 2003 Rada m.st. Warszawy podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania 97 planów miejscowych w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Ocena zagospodarowania przestrzennego

Słabe strony i zagrożenia

- Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze zurbanizowanym;
- Zbyt duża ogólnikowość uchwalonych m.p.z.p. bez wyraźnie zarysowanej struktury urbanistycznej;
- Uchwalono zbyt dużo planów dla nieuzbrojonych obszarów rolnych.

Mocne strony i szanse

- Ujednolicenie legendy rysunków planów i zasad formułowania ustaleń daje szansę na poprawę jakości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalanych dla obszaru miasta;

WNIOSKI

Analiza stanu zagospodarowania prowadzi do następujących wniosków:

- Niezbędne jest sformułowanie polityki planowania miejscowego dla m.st. Warszawy uwzględniającej specyfikę poszczególnych obszarów i występujących na obszarze miasta problemów.