

z jej fortami, dwa pierścienie fortów wokół miasta, szańce i wały międzyfortowe systemu fortyfikacji XIX-wiecznej Twierdzy Warszawa.

4. Inne obszary przekształceń to:

- osiedla mieszkaniowe niespełniające współczesnych standardów funkcjonalnych i przestrzennych oraz osiedla zdegradowane lub zagrożone degradacją z uwagi na niskie parametry użytkowe mieszkań,
- wielofunkcyjne centra handlowe, charakteryzujące się niskimi walorami architektonicznymi, parterowe z dużymi powierzchniami parkingowymi usytuowanymi na powierzchni terenu, z programem ograniczającym się do funkcji handlowych,
- obiekty handlowe, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², położone w rejonie obszarów wskazanych do kształtowania centrów dzielnicowych i lokalnych.

Obszary wymagające przekształceń oraz rehabilitacji lub rekultywacji wskazano na Rysunku Studium Nr 27.

Zdegradowane przestrzennie tereny miejskie, a w szczególności historyczne struktury urbanistyczne, wymagają wdrożenia działań służących zahamowaniu i przeciwdziałaniu postępującej na ich obszarze degradacji. Wg tego kryterium są predestynowane do prowadzenia kompleksowych działań rewitalizacyjnych, mających na celu ożywienie społeczno-gospodarcze, poprawę jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców, podnoszenie jakości i estetyki przestrzeni publicznych, a szczególnie przywracanie obiektom i układowi zabytkowym utraconych wartości. Działania te, ukierunkowane na wzmocnienie tożsamości przestrzeni lokalnej i podnoszenie prestiżu zamieszkiwania w historycznych częściach miasta, w szczególności w Śródmieściu i na Pradze, powinny przyczynić się do zmiany wizerunku najważniejszych dla miasta obszarów centrum.

Problemem wpływającym negatywnie na środowisko w mieście są dzikie wysypiska śmieci, których liczba stale wzrasta. Zjawisko to, tym bardziej niepokojące, że wiele tych wysypisk znajduje się na terenach leśnych i łęgowych, powodując ich degradację i zanieczyszczenie – dotyczy terenów: ■ Las Młociński (150 m²) ■ pas nadwiślański przy Wybrzeżu Gdyńskim (500 m²) ■ tereny wokół jeziora przy ul. Dudzińskiej (125.000 m²) ■ Rezerwat Olszynka Grochowska (600.000 m²) ■ tereny położone w dolinie rzeki Wilanówki i wokół Jeziora Czerniakowskiego ■ tereny położone w lasach prywatnych oraz wzdłuż tras dojazdowych do miasta. Tereny te wymagają stałego nadzoru i prowadzenia działań związanych z usuwaniem zanieczyszczeń.

XXII. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE (Schemat Nr 78)

Zasięg i granice terenów zamkniętych na terenie Warszawy zostały określone na podstawie danych dostarczonych przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie, Ministerstwo Spraw Zagranicznych, Polskie Koleje Państwowe oraz Komendę Stołeczną Policji.

Zgodnie z przepisami odnoszącymi się do terenów zamkniętych, w studium wyznaczono granice tych obszarów. Jednocześnie wskazano postulowane przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania. Warunkiem wszczęcia działań zmierzających do przekształcenia i zagospodarowania tych obszarów jest podjęcie przez właściwe jednostki organizacyjne decyzji o ich otwarciu. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Granice terenów zamkniętych wskazano na Rysunku Studium Nr 14.

Schemat Nr 78 - Tereny zamknięte



XXIII. OBSZARY PROBLEMOWE (Rysunek Studium Nr 26)

Kompleksowa analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, materiałów planistycznych i analitycznych oraz wniosków składanych na etapie przystąpienia do prac nad Studium przez organy administracji lub nadzoru, a także przez społeczność gminy, wykazała występowanie w zagospodarowaniu przestrzennym m.st. Warszawy szeregu problemów. Części problemów nie można było jednak rozwiązać na etapie sporządzania studium. Dlatego też wskazano w ramach poszczególnych dziedzin obszary problemowe, dla których zaproponowano niezbędne do wykonania studium i analizy – rozdział XXIV pkt.2. W oparciu o nie będzie można w przyszłości dokonać w Studium stosownych zmian, bądź uszczegółowień.

W ramach obszarów problemowych wskazuje się obszary konfliktów przestrzennych związanych z:

- 1) projektowanymi trasami komunikacyjnymi (Trasa Olszynki Grochowskiej, Trasa Tysiąclecia, Wschodnia Obwodnica Warszawy, Trasa Mostu Północnego w rejonie Bemowa i Trasa N-S),
- 2) presją inwestycyjną na tereny cenne przyrodniczo – Skarpa Warszawska,



- 3) lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) uciążliwością hałasową lotniska „Okęcie”,
- 5) lokalizacją zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej oraz zakładów magazynujących duże ilości substancji niebezpiecznych, stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz środowiska na terenach potencjalnego zagrożenia powodzią,
- 6) lokalizacją wysypisk śmieci oraz składowisk przemysłowych – Zawady, Radiowo. EC Żerań.

Obszary problemowe zostały wskazane na Rysunku Studium Nr 26.

XXIV. PLANOWANIE PRZESTRZENNE (Rysunek Studium Nr 28)

1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie Warszawy obowiązuje 116 planów miejscowych, uchwalonych po 1 stycznia 1995 r. w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz jeden plan miejscowy sporządzony na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Tereny z uchwalonymi planami zajmują 15% ogólnej powierzchni miasta. Na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. kontynuowane są procedury sporządzania kilkunastu planów miejscowych, które spełniły warunki określone w art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Równocześnie Rada m.st. Warszawy w latach 2002–2006 podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania 97 planów miejscowych w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Zarówno rozstrzygnięcia planów obowiązujących jak też dokumentacja projektów i koncepcji planów będących w trakcie opracowania stanowiły istotne, z punktu widzenia formalnego i merytorycznego, przesłanki dla określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego Warszawy.

Główne założenia polityki sporządzania planów miejscowych obejmują docelowo sporządzenie i uchwalenie planów miejscowych dla całego obszaru miasta. Polityka sporządzania planów miejscowych obejmuje:

1.1. Kontynuowanie rozpoczętych procedur sporządzania planów miejscowych, w tym:

- 1.1.1. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), na podstawie uchwał rad gmin warszawskich z lat 1995 - 2002.
- 1.1.2. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) na podstawie uchwał Rady m.st. Warszawy podjętych w latach 2003 - 2006.

1.2. Zamierzenia związane ze sporządzaniem planów miejscowych na podstawie kierunków zagospodarowania przestrzennego, ze wskazaniem obszarów priorytetowych.

Zgodnie z art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) przedstawione założenia polityki przestrzennej będą podstawę do opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planu miejscowego.

1.1. Kontynuowanie rozpoczętych procedur sporządzania planów miejscowych

- 1.1.1. Plany w trakcie opracowania – kontynuacja procedur w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), na podstawie uchwał rad gmin warszawskich z lat 1995 - 2002.

Plany, których opracowanie podjęto przed przystąpieniem do sporządzania studium stanowią jedno z istotnych uwarunkowań dla dalszych działań planistycznych. Warunki formalne związane z wyłożeniem do publicznego wglądu spełniło około 70 projektów planów, wszczętych przed wejściem w życie nowej ustawy. Część planów z podanej wyżej liczby nie mogła być jednak kontynuowana z przyczyn formalnych i merytorycznych. Na przyczyny formalne składają się najczęściej rozstrzygnięcia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, które mają wpływ na dezaktualizację ustaleń planów i wywołują konieczność podejmowania procedur od nowa. Przyczyny merytoryczne wiążą się z koniecznością weryfikacji lokalnych rozwiązań przestrzennych, w tym np. parametrów wysokościowych lub układu drogowego.

W celu wytypowania planów, których opracowanie powinno być nadal prowadzone na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., dokonano analizy wszystkich projektów planów miejscowych, spełniających warunki ustawowe wynikające z art. 85 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., pod kątem ich zgodności z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego. Kontynuowane są procedury sporządzania kilkunastu planów miejscowych.