



- 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.



1.1.2. Plany miejscowe sporządzane 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 - 2005.

W latach 2003 -2006 Rada m.st. Warszawy podjęła 97 uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwałami objęto wytypowane tereny o istotnym znaczeniu dla struktury funkcjonalnej i społecznej oraz dla tożsamości miasta. Plany te obejmują 15 % powierzchni miasta.

Wykaz planów miejscowych kontynuowanych w trybie ustawy z 1994 r. oraz w trybie ustawy z 2003 r. został przedstawiony w aneksie do ustaleń studium – tabela nr 8.

Projekty planów będą przedstawiane do uchwalenia Radzie m.st. Warszawy sukcesywnie, po zakończeniu procedur formalnych.

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

Określone w studium kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów stanowiły podstawę do wyboru obszarów o kluczowym znaczeniu dla kształtowania struktury przestrzennej miasta.

Podstawowymi kryteriami do wyboru tych obszarów były:

- poprawa wizerunku i aktywizacja centrum miasta
- obszary o znaczeniu metropolitalnym
- zapewnienie ochrony wartości zabytkowych i kulturowych
- zapewnienie ochrony wartości środowiska przyrodniczego
- planowana skala i dynamika rozwoju

Na Rysunku Studium Nr 28 oznaczono wybrane obszary o kluczowym znaczeniu dla kształtowania struktury przestrzennej miasta, dla których sporządzenie planów miejscowych uznaje się za priorytetowe.

Na rysunku tym wyróżniono także tereny wyłączone spod zabudowy oraz tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Przy czym dopuszcza się, że wszystkie tereny w mieście mogą stopniowo zostać przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne.

W studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

1.2.1. Obszary o kluczowym znaczeniu dla kształtowania struktury przestrzennej miasta z uwagi na poprawę wizerunku i aktywizację centrum miasta to:

- Plac Defilad
- Plac Piłsudskiego
- Powiśle
- Rejon Dworca Gdańskiego
- Port Praski
- Stadion X-lecia
- Centrum Bielan (rejon dworca Marymont)
- Centrum Mokotowa
- Dworzec Wschodni wraz z otoczeniem
- Rejon ulic Kasprzaka, Wolska, Czyste –Odolany

- Żoliborz Przemysłowy.

1.2.2. Obszary o kluczowym znaczeniu dla kształtowania struktury przestrzennej miasta z uwagi na ich rangę metropolitalną:

- Łuk Siekierski
- Służewiec Przemysłowy i Wyczółki
- Rejon Huty Lucchini
- Rejon Portu Żerańskiego wraz z kanałem Żerańskim
- Otoczenie Lotniska Okęcie
- Obszar projektowanej ul. Czerniakowskiej-bis od węzła z Trasą Mostu Płd. do obwodnicy Konstancina (droga Nr 724).

1.2.3. Obszary o kluczowym znaczeniu dla kształtowania struktury przestrzennej miasta z uwagi na zapewnienie ochrony wartości zabytkowych i kulturowych – obszary ochrony dziedzictwa kulturowego (według rozdz. XIV) – w szczególności:

- Stare Miasto wraz z otuliną,
- Historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem, w tym:
 - Nowe Miasto z otoczeniem,
 - Mariensztat,
 - krajobraz Skarpy Warszawskiej jako element budujący panoramę Warszawy i wiążący Trakt Królewski z podskarpem i Wisłą
 - historyczne ogrody i parki: Saski, Krasieńskich, Na Książęcym, Łazienki Północne i Park Rydza Śmigłego,
 - dzieła obronne: Cytadela i forty Legionów i Traugutta,
 - zespół historyczny Wilanów,
- Oś i założenie Saskie, 7 placów Warszawy wokół Osi Saskiej – Bankowy, Teatralny, Piłsudskiego, Za Żelazną Bramą, Grzybowski, Małachowskiego oraz Dąbrowskiego.,
- Oś i założenie Stanisławowskie - Latawiec, Plac Na Rozdrożu, Plac Unii Lubelskiej,
- rejon południowego Śródmieścia oraz Powiśla,
- Historyczna Praga,
- zespoły poprzemysłowe – np. zespół Norblina, Gazowni Warszawskiej z otoczeniem, Stalowni Praskiej,
- zespoły forteczne, w tym forty Twierdzy Warszawa z otoczeniem np. Fort Bema, Fort Blizne, Fort Piłsudskiego, Fort Cze-Czerniaków z powiązaniem,
- osiedla i zespoły z okresu międzywojennego, w tym: osiedle Boernerowo, Miasto Ogród Młociny, Miasto-Ogród Stare i Nowe Włochy oraz Stare Bielany,
- osiedla i zespoły powojenne, w tym m.in.: Praga I i Praga II z Placem Hallera, Muranów Północny i Południowy, Mirów, MDM, park Rydza Śmigłego, osiedle WSM Dąbrowskiego, Sielce, rejony Górczewska/Płocka, Leszno/Długosza, Stara Ochota – ze względu na posiadane wartości zabytkowe i kulturowe oraz niedocenianie roli konieczne jest opracowanie szczegółowych zasad zagospodarowania
- dobra kultury współczesnej m. in.: na Mokotowie – osiedle Wierzbnio, na Pradze Południe – Osiedle Młodych, na Bielanach – Bielany II i III, na Żoliborzu: osiedle Zatrasię, Sady Żoliborskie
- Żoliborz Historyczny i Saska Kępa, Stary Mokotów – ze względu na istniejące wartości zabytkowe oraz intensywną presję inwestorską,



- Sadyba – ze względu na zacieranie istniejących wartości zabytkowych w wyniku intensywnej presji inwestorskiej,
- Osiedle Koło z otoczeniem – ze względu na zabytkowy układ zabudowy i zieleni.

1.2.4. Obszary o kluczowym znaczeniu dla kształtowania struktury przestrzennej miasta z uwagi na zapewnienie ochrony wartości środowiska przyrodniczego:

- Obszar otoczenia rezerwatu Las Kabacki od strony zachodniej i północnej,
- Obszar Parku Kultury i wsi Łęczycza (pomiędzy rezerwatem Las Kabacki a Skarpą Warszawską od strony wschodniej)
- Obszar Jeziorki Polskie
- Obszar Mańki-Wojdy
- Obszar Kobiałka-Augustów
- Obszar Dąbrówki Szlacheckiej i Choszczówki
- Obszar otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego (Wólka Radiowa wraz z obszarami bemowskiego korytarza wymiany powietrza)
- Obszar położony wzdłuż Alei Żwirki i Wigury
- Obszar Doliny Wisły w międzywalu
- Wschodni obszar tarasu zalewowego Wisły na zawalu z zakolem wawerskim
- Zachodni obszar tarasu zalewowego Wisły na zawalu z systemem wodnym Jez. Czerniakowskiego,
- Obszar Skarpy Warszawskiej (na całym odcinku w mieście, w granicach proponowanego Zespołu przyrodniczo- krajoobrazowego),

1.2.5. Obszary o kluczowym znaczeniu dla kształtowania struktury przestrzennej miasta z uwagi na planowaną skalę i dynamikę rozwoju:

- rejon Alei Wilanowskiej i ul. Sikorskiego
- Centrum Grochowska,
- Targówek Przemysłowy i Kawęczyn
- Ursus - Skorosze, Czechowice,
- Ursus - Zakłady Mechaniczne,
- rejon huty Lucchini,
- rejon Żerania,
- Port Żerański,
- Dąbrówka Grzybowska i Białołęka Dworska,
- Centrum Białołęki (Nowy Tarchomin),
- Nowodwory
- Annopol,
- Centrum Żoliborza (rejon Dworca Marymont),
- Fort Bema,
- Żoliborz Przemysłowy,
- Salomea,
- Wiktorzyn,

- Białołęka Wschodnia wraz z centrum lokalnym,
- Wawer – pasmo terenów nadwiślańskich,
- Zbójna Góra, Wiśniowa Góra i Aleksandrów,
- Zawady i Kępa Zawadowska,
- Wilanów Zachodni wraz z centrum dzielnicy,
- Pasma Pyrskie,
- Chrzanów,
- Radiowo,
- Centrum Wawra i centra lokalne,
- Wesola - Groszówka,
- Centrum Rembertowa.

2. STUDIA I ANALIZY

Ze względu na różnorodność obszarów wskazanych dla sporządzenia planów miejscowych, ich specyfiki i problemów do rozwiązania - proponuje się sporządzenie następujących studiów i analiz urbanistycznych, które pozwolą ustalić kryteria dla określenia waloryzacji obszarów i szczegółowego harmonogramu sporządzania planów miejscowych:

2.1. Analizy programowo-przestrzenne:

- Studium kształtowania panoramy miasta,
- Koncepcja kształtowania struktury przestrzennej obszarów rozwojowych i ich obsługi w zakresie lokalnej infrastruktury drogowej, transportowej, inżynierskiej oraz infrastruktury społecznej.
- Studium zasad zagospodarowania i urządzania przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym oraz ciągów wielofunkcyjnych w obszarze śródmieścia funkcjonalnego, w tym studia rewaloryzacji wybranych ulic i placów miejskich,
- Studium potrzeb modernizacyjnych osiedli mieszkaniowych wybudowanych w latach 60, i 70. z uwzględnieniem zmian wartości w sferze społecznej i rynkowej w efekcie przekształceń,
- Studium wartości gruntów warszawskich z określeniem wyróżniających się stref cenności. Analiza czynników wpływających na zmiany wartości gruntów. Analiza zmian cenności gruntów pod wpływem przekształceń funkcjonalnych w strukturze przestrzennej w obszarach objętych M.P.ZP.
- Analiza możliwości urbanistycznych przekształceń terenu ZPC URSUS
- Analizy koordynacyjne i wytyczne dla centralnych terenów Pragi,
- Analizy koordynacyjne i wytyczne dla terenów otoczenia ronda zgrupowania „Radosław” (Rondo Babka)
- Analizy koordynacyjne i wytyczne dla terenów Pelcowizny i Śliwic,
- Analizy uwarunkowań wynikających z uciążliwości hałasowej Lotniska Okęcie,
- Analizy koordynacyjne i wytyczne dla planowania rejonu Ulrychowa,
- Analizy koordynacyjne i wytyczne dla planowania rejonu Rakowa,
- Studia zagospodarowania ciągu ul. Kasprowicza,
- Analiza możliwości modernizacji osiedli mieszkaniowych,



2.2. Studia historyczno-konserwatorskie

- Studium uwarunkowań konserwatorskich dla obszaru uznanego za Pomnik Historii tj. dla Historycznego zespołu miasta z Traktem Królewskim oraz Zespołu pałacowego Wilanów – z historycznymi powiązaniem przestrzennymi,
- Specjalistyczne studia historyczno-urbanistyczne dla obszarów ochrony dziedzictwa kulturowego wpisanych do rejestru zabytków i wskazanych do objęcia ochroną prawem miejscowym (wyszczególnionych w rozdziale XIV), w tym szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej opracowywane w oparciu o wyniki prac badawczych i analiz konserwatorskich dla całych zespołów przestrzennych lub obszaru oraz kompleksowa ocena stanu i funkcjonowania obszaru, oparta na analizach i studiach, łącznie ze studiami krajobrazowymi i panoram – w szczególności dla układów urbanistycznych, których istniejące wartości zabytkowe ulegają zatarciu w wyniku intensywnej presji inwestorskiej, takich jak np.: Miasto-ogród Sadyba, Stare Bielany, Żoliborz Historyczny i inne.

2.3. Studia krajobrazowo-przestrzenne

- Studium krajobrazowo-przestrzenne „Skarpy Warszawskiej” na całym obszarze jej przebiegu w granicach miasta oraz panoramy miasta.
- Studia krajobrazowo-przyrodnicze dla obszarów proponowanych do objęcia formami ochrony przyrody.
- Studium kolorystyki Warszawy
- Studium możliwości rozwoju funkcji cmentarnictwa na terenie Warszawy z uwzględnieniem pozyskania lokalizacji dla nowych, bądź rozbudowywanych obiektów w oparciu o istniejące parafie, wraz z określeniem możliwości lokalizacji miejsc grzebowisk i utylizacji zwłok zwierzęcych,
- Studium krajobrazowo-przestrzenne zagospodarowania centralnego odcinka Doliny Wisły w Warszawie,
- Studia krajobrazowo-przyrodnicze pod kątem wyznaczenia stref z dopuszczeniem zabudowy na terenach leśnych oznaczonych w Studium symbolem M 3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na gruntach leśnych.
- Studia krajobrazowo-przestrzenne otoczenia głównych tras wjazdowych do Warszawy,
- Studia klimatyczne wskazujące tereny o najlepszych warunkach dla wymiany powietrza oraz tereny o najgorszych warunkach bioklimatycznych,
- Studium ekofizjograficzne dla Zakola Wawerskiego wraz z układem hydrograficznym Rowu Zerzeńskiego w celu wyznaczenia terenów predysponowanych do zabudowy mieszkaniowej.

2.4. Analizy i wytyczne komunikacyjne

- Studium techniczno-ekonomiczne wraz z wytycznymi urbanistycznymi dla ulicy Patriotów,
- Studium techniczno-ekonomiczne Traktu Nadwiślańskiego od mostu Gdańskiego do Węzła Trasy Tysiąclecia z Wałem Miedzeszyńskim,
- Studium techniczno-ekonomiczne Traktu Nadwiślańskiego od mostu Gdańskiego do Trasy mostu Północnego,
- Studium techniczne przebiegu III linii metra na odcinku Dworzec Zachodni – Port Praski,
- Studium techniczno-ekonomiczne ul. Orłów Piastowskich-bis – Nowo-Mory na odcinku od ul. Warszawskiej do ul. Połczyńskiej,
- Studium obsługi komunikacyjnej wschodniego obszaru dzielnicy Białołęka (między linią kolejową, wschodnią granicą miasta i trasą AK)
- Wytyczne komunikacyjno-urbanistyczne węzłów przesiadkowych wskazanych w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy,
- Analiza możliwości lokalizacji wskazanych w Studium parkingów strategicznych w systemie „Parkuj i jedź”.
- Studium techniczno-ekonomiczne przedłużenia ul. Czerniakowskiej-bis od węzła z Trasą Mostu Płd. do obwodnicy Konstancina (droga Nr 724).

2.5. Analizy z zakresu infrastruktury technicznej

- Koncepcja gospodarki wodami opadowymi w zlewni kanalizacji rozdzielczej na podstawie bilansów zlewni oraz program adaptacji istniejącego układu hydrograficznego do odbioru i retencjonowania wód.
- Koncepcja zamknięcia dwutorowego pierścienia linii 400 kV wokół Warszawy w celu powiązania Warszawskiego Węzła Energetycznego z Krajowym Systemem Energetycznym.
- Studium lokalizacji obiektów utylizacji odpadów (w tym analiza możliwości likwidacji ZUOK „Radiowo”) oraz obiektów wspomagających system gospodarki odpadami (punkty segregacji, konfekcjonowania surowców wtórnych, tymczasowego gromadzenia odpadów niebezpiecznych i wielkogabarytowych).
- Optymalizacja zaopatrzenia obszarów rozwojowych w media energetyczne (energia elektryczna, energia cieplna, gaz).
- Opracowanie koncepcji kanalizacji lub aktualizacji koncepcji już istniejących dla terenów dotychczas nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- Opracowanie koncepcji rozwoju poszczególnych systemów infrastruktury technicznej dla przewidywanego docelowego rozwoju miasta.

2.6. Monitoring i diagnozowanie środowiska miejskiego

- Obserwacja i analiza zmian demograficznych, gospodarczych, społecznych i przestrzennych.
- Tworzenie, uzupełnianie i aktualizowanie „systemu diagnozowania środowiska miejskiego” w oparciu o bazę danych przestrzennych i wskaźniki.
- Wspieranie działań na rzecz usprawnienia i rozbudowy systemu monitoringu wód powierzchniowych, zanieczyszczeń powietrza, hałasu i promieniowania elektromagnetycznego oraz zbierania, analizowania i udostępniania informacji na temat stanu środowiska
- Wykonanie mapy akustycznej aglomeracji warszawskiej oraz programu ochrony przed hałasem z uwzględnieniem zagospodarowania terenu.

Powyższe studia analizy będą wykonywane lub zlecane przez te jednostki organizacyjne Urzędu m.st. Warszawy, które odpowiadają za właściwe merytorycznie dziedziny funkcjonowania miasta.