**UZASADNIENIE  
do Uchwały Nr……..  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z ………  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Opacz część zachodnia**

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Opacz część zachodnia prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 5 czerwca 2014 roku uchwały Nr LXXXIII/2108/2014 Rady m.st. Warszawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Opacz, zmienionej uchwałą Nr LXIX/2234/2022 Rady m.st. Warszawy z dnia 25 sierpnia 2022 r., która wprowadziła podział planu na część zachodnią i część wschodnią.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy uchwalonego Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku (z późn. zmianami).

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z późn. zm.) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Opacz część zachodnia znajduje się w strefie miejskiej oraz w strefie przedmieść, w zasięgu terenów funkcjonalnych przeznaczonych na usługi – U.12, (U).12 i usługi handlu wielkopowierzchniowego – UH.12 (istniejący zespół centrum handlowego) oraz w niewielkich fragmentach przy ul. Sworzniowej i ul. Na Skraju na zabudowę jednorodzinną – M2.12, (M2).12. Dominujące usługowe przeznaczenie terenów jest związane z sąsiedztwem lotniska Okęcie oraz trasy ekspresowej POW.

W Studium określono średnią wysokość zabudowy 12 m oraz wskaźnik intensywności brutto na poziomie 1,5 dla usług w strefie miejskiej, 1,2 dla usług w strefie przedmieść, 1,0 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie miejskiej i 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie przedmieść. Na terenach usług ustalono priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych (obiekty kongresowe i targowo-wystawiennicze), administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii (parki technologiczne, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości, itp.), szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu (w tym dużych obiektów sportowych dla organizacji imprez międzynarodowych), transportu, łączności, itp. - o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim. Na terenach usług zgodnie ze Studium dopuszczono lokalizowanie funkcji mieszkaniowej, wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, z zaleceniem by udział funkcji mieszkaniowej kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej zostało w planie ograniczone ze względu na położenie terenów objętych planem w zasięgu Obszaru Ograniczonego Użytkowania wokół lotniska Okęcie im. F. Chopina.

W Studium wyznaczony został podstawowy układ dróg publicznych obejmujący drogę klasy ekspresowej POW, drogę klasy głównej al. Krakowską oraz drogi klasy zbiorczej: ul. Szyszkową, ul. Mineralną, ul. Działkową i ul. Foliałową. Al. Krakowska oraz jej skrzyżowanie z ul. Szyszkową zostały wskazane jako przestrzenie publiczne wymagające uporządkowania – tj. ciągi wielofunkcyjne oraz powiązania głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane. W ramach prac nad planem wypełnione zostały również wymogi strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określone art. 50, 51 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112). W tym uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. W trakcie uzgodnień projektu planu Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał opinię pozytywną, natomiast Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny przesłał swoje stanowisko po terminie ustawowym, co należy uznać za udzielenie uzgodnienia. Jednocześnie w planie uwzględnione zostały uwagi merytoryczne zgłoszone przez organy.

Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach Planu Generalnego Lotniska im. F. Chopina, dlatego zgodnie z art. 55 ust. 9 Prawa Lotniczego oraz art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest to obszar, dla którego istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w tym w zasięgu stref Z1 i Z2. Ustanowienie obszaru było konieczne, ponieważ oddziaływanie akustyczne Lotniska Chopina wykracza poza granice terenu, do którego zarządzający lotniskiem posiada tytuł prawny i równocześnie brak jest możliwości ograniczenia tego oddziaływania do terenu lotniska. W związku z powyższym w planie wprowadzone zostały ograniczenia w lokalizowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Ponieważ zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy dążyć do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w obszarze zwartym tj. obszarze o w pełni

wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w związku z wyznaczeniem obszaru zwartego dla m.st. Warszawy i przewidywanym ograniczeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę uzasadnione było podzielenie obszaru na część zachodnią już w większości zurbanizowaną oraz część wschodnią przylegającą do terenów lotniska im. Fryderyka Chopina a pozbawioną obecnie zabudowy.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych, koncepcji i projektu planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan był sporządzany w sposób uwzględniający zapewnienie udziału społeczeństwa oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 ze zm.), w tym uzyskano stosowne wnioski i uwagi, oraz opinie i uzgodnienia organów.

Dostęp do informacji o pracach nad planem został zapewniony poprzez publikowanie w prasie i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy ogłoszeń o zbieraniu wniosków do planu oraz o terminach wyłożenia do publicznego wglądu (w tym dyskusji publicznej i zbierania uwag). Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się od 5 października 2022 r. do 26 października 2022 r. w siedzibie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego przy Al. Jerozolimskich 44, 00-024 Warszawa. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się w dniu 12 października 2022 r. o godz. 17:00, w formie online na platformie internetowej Zoom Meetings, gdzie można było zabrać głos w dyskusji z fonią i wizją oraz za pośrednictwem platformy internetowej YouTube, gdzie można było oglądać spotkanie i dyskutować na czacie. Uwagi do projektu planu były zbierane do 10 listopada 2022 r. W takcie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był również udostępniany na stronie BIP m.st. Warszawy. Obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz projekt planu zostały udostępnione w ustawowych terminach w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego oraz dodatkowo w Urzędzie Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. Dodatkowo w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu zapewnione były telefoniczne i stacjonarne dyżury projektantów planu. W toku wyłożenia złożono 244 uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone, a informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia została zamieszczona na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy. W wyniku zmian wprowadzonych do projektu planu po rozpatrzeniu uwag w niezbędnym zakresie ponowiona została procedura uzgodnień.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie, częściowo wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 czerwca 2024 r. do 27 czerwca 2024 r. w siedzibie Urzędu m.st. Warszawy, al. Jerozolimskie 44. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się w dniu 13 czerwca 2024 r. o godz. 17:00, w formie online na platformie

internetowej Zoom Meetings, gdzie można było zabrać głos w dyskusji z fonią i wizją oraz za pośrednictwem platformy internetowej YouTube, gdzie można było oglądać spotkanie i dyskutować na czacie. Ponadto na stronie BIP m. st. Warszawy w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwagi do projektu planu były zbierane do 11 lipca 2024 r. W takcie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był również udostępniany na stronie BIP m.st. Warszawy. Obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz sam projekt planu zostały udostępnione w ustawowych terminach w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego oraz dodatkowo w Urzędzie Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. Dodatkowo w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu zapewnione były telefoniczne dyżury projektantów planu. W toku wyłożenia złożono 64 uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone, a informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia została zamieszczona na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy.

W projekcie planu uwzględniona została realizacja budynku biurowego zgodnie z kolejnym etapem wybudowanej już inwestycji przy ul. Mineralnej 7, objętej pozwoleniem na budowę. Zrealizowany oraz planowany zespół zabudowy został uwzględniony w projekcie planu poprzez zwężenie na fragmencie, w rejonie budynku objętego etapowym pozwoleniem na budowę, drogi publicznej klasy lokalnej 3KDL do 12 m, która docelowo będzie łączyła ul. Mineralną z ul. Szyszkową. Takie rozwiązanie komunikacyjne uzyskało uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich.

Przyszła realizacja zieleni, urządzeń wspomagających retencję wód opadowych i roztopowych, nawierzchni przepuszczalnych, na terenach publicznych wyznaczonych w planie, mająca wpływ na poprawę odporności na zagrożenia hydrologiczne i termiczne, jest zgodna z polityką m.st. Warszawy wyrażoną w ”Zielonej wizji Warszawy” przyjętej uchwałą nr LXXX/2648/2023 Rady  m.st. Warszawy. W związku z powyższym w niezbędnym zakresie ponowione zostało uzgodnienie projektu planu.

Przeznaczenie terenów oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem położony jest w dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, przy południowo-zachodniej granicy miasta. Obejmuje on tereny: usługowe, handlowe, logistyczne i magazynowe, mieszkaniowe jednorodzinne, które stopniowo przekształcają się w tereny usługowe oraz niezagospodarowane tereny po wschodniej stronie al. Krakowskiej. Tereny po zachodniej stronie al. Krakowskiej posiadają w dużej mierze wykształconą siatkę uliczną.

W planie uwzględnione zostało:

- uzupełnienie istniejącej siatki przestrzennej obszaru objętego planem;

- ograniczenia rozbudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położnej w sąsiedztwie pasa nalotu lotniska im. F. Chopina oraz w sąsiedztwie trasy ekspresowej S2;

- możliwości przekształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej zachodniej części planu z obecnej mieszkaniowo-usługowej na usługowo-handlowo-logistyczną, w strefie ograniczonego użytkowania lotniska im. F. Chopina;

- ukształtowanie urządzonych terenów otwartych (w tym placów publicznych, terenów zieleni urządzonej oraz terenów zieleni urządzonej i wód powierzchniowych).

Zarówno nowa zabudowy, jak i uksztaltowanie terenów publicznych i zieleni, mają wpływ na dalszy rozwój powstającej na obszarze planu struktury funkcjonalno - przestrzennej.

Położenie istniejącej i projektowanej zabudowy uwzględnia istniejący obecnie dostęp mieszkańców, pracowników i użytkowników do publicznego transportu zbiorowego – tramwajowego i autobusowego. Planowane jest przedłużenie linii tramwajowej w rejon skrzyżowania al. Krakowskiej i ul. Szyszkowej oraz perspektywicznie w kierunku gminy Raszyn. Obsługa ruchu towarowego w obszarze odbywać się będzie poprzez układ dróg zbiorczych i trasę ekspresową S2 (al. Polskiej Organizacji Wojskowej i al. Legionów Piłsudskiego). Układ przestrzenny obszaru na północ od trasy ekspresowej S2 ma służyć prawidłowemu rozprowadzeniu ruchu kołowego z i do centrów logistycznych i usługowych. W szczególności usprawnieniu ma podlegać komunikacja zbiorowa do wielkopowierzchniowych galerii handlowo-usługowych lub centrów handlowych. Przewidywane rozwiązania kształtowania przestrzeni publicznych po południowej stronie trasy S2 uwzględniają uspokojenie ruchu oraz ułatwienie przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Podstawowymi założeniami planu są:

- ukształtowanie przestrzeni wjazdowej do miasta – al. Krakowskiej poprzez stworzenie jej pierzei w sposób uporządkowany, o charakterystycznym rytmie zabudowy i wnętrz urbanistycznych z zielenią, odpowiadającej randze przestrzeni reprezentacyjnej miasta stołecznego;

- ukształtowanie przestrzeni ul. Szyszkowej oraz jej przedłużenia po wschodniej stronie al. Krakowskiej – drugiej co do ważności przestrzeni publicznej w obszarze planu, łączącej przystanek kolejowy Opacz (poza obszarem planu) i projektowaną linię tramwajową poprzez uporządkowanie pierzei zabudowy i wprowadzenie szpalerów zieleni;

- wprowadzenie zasad zagospodarowania i przekształceń obszaru opartych na obecnych tendencjach rozwoju funkcji handlowych, biurowych, usługowych i logistycznych na obszarze opracowania;

- ograniczenie rozwoju terenów mieszkaniowych w obszarach występujących uciążliwości lotniska im. F. Chopina i trasy ekspresowej S2; istniejąca zabudowa mieszkaniowa na terenach, gdzie występują największe uciążliwości planowana jest do wymiany na inne funkcje;

- w zakresie rozwoju przestrzennego i kształtowania przestrzeni publicznych przewidywana jest rozbudowa istniejącego układu drogowego na zachód od al. Krakowskiej, realizacja dróg i przestrzeni publicznych po stronie wschodniej oraz ukształtowanie zabudowy wyznaczającej pierzeje Al. Krakowskiej wraz z podkreśleniem miejsc przy skrzyżowaniach z ul. Mineralną i ul. Szyszkową;

- powiązanie przestrzeni publicznych z ogólnodostępnymi terenami zieleni;

- zachowanie i rozbudowa sieci terenów zieleni, stanowiących również elementy systemu retencjonowania wód w obszarze planu, w tym: ochronę i wyeksponowanie Glinianek Załuskich poprzez nowe zagospodarowanie terenów je otaczających i zachowanie ich publicznej dostępności; realizację ciągu terenów zielonych wzdłuż trasy S2, ochrona i rozbudowa rowu Opaczewskiego;

- zapewnienie dostępu komunikacją zbiorową do rejonu istniejących wielkopowierzchniowych centrów handlowych oraz miejsc koncentracji zabudowy usługowej poprzez rozbudowę linii tramwajowej w al. Krakowskiej.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z wykonanymi przez Prezydenta Miasta ocenami aktualności studium i planów miejscowych oraz uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XIV/284/2015 z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie planu bezpośrednio nie wywołuje skutków finansowych, jednak w wyniku jego uchwalenia mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla powstania po stronie właściciela nieruchomości uprawnienia do rekompensaty niezbędne będzie ujawnienie, że uchwalony plan w porównaniu z poprzednim stanem prawnym wprowadza takie zmiany w sferze wykonywania prawa własności, które uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości w sposób dotychczasowy, albo istotnie je ograniczają. W planie przewidziano inwestycje celu publicznego z zakresu terenów zieleni, dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Przewidziane w planie inwestycje celu publicznego będą realizowane zarówno na gruntach we własności m.st. Warszawy, jak i gruntach prywatnych koniecznych do wykupu. W wyniku uchwalenia miejscowego planu Miasto będzie zobowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7 w/w ustawy). Koszty na realizację w/w zadań powinny być przewidziane w przyszłym Wieloletnim Planie Inwestycyjnym m.st. Warszawy. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

W związku z § 5 ust. 1 Zarządzenia nr 1610/2023 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 października 2023 r. wyjaśnia się, że w załączniku nr 2 do przedmiotowego projektu uchwały, zawarte tam dane osobowe zamieszczone są jedynie w zakresie niezbędnym, wynikającym z przepisów prawa ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17. pkt 11 i 14 oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wzór wykazu uwag), uwzględniającym imiona i nazwiska osób fizycznych składających uwagi w celu identyfikacji uwag przez osoby fizyczne składające uwagi. Jednocześnie wskazać należy, że dane osobowe nie są zbierane przypadkowo tylko podawane są dobrowolnie przez osoby składające uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Opacz część zachodnia spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r (z późn. zmianami) i może być przedstawiony Radzie m.st. Warszawy do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Opacz część zachodnia po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.