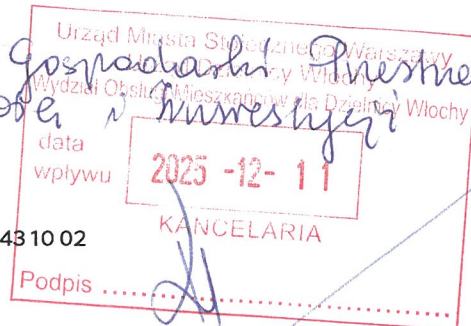




Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Do Komisji Gospodarki i Inwestycji,
Niemcewicz
Secja



Warszawa, 4 grudnia 2025 r.

Znak sprawy: AM-ZP-W.6721.108.2024.DPO (2.DPO)

2025-12-10 Urząd Miasta Poznański



AM-ZP-W.6721.108.2025.DPO

Rada Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy

PRZEWODNICZĄCA RADA
DZIELNICY WŁOCHY
M.ST. WARSZAWY
Halina Bertowska
16.12.25r.

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Wiktoryn.

Szanowne Państwo,

w związku z § 13 ust. 4 pkt 3 Statutu m.st. Warszawy przyjętego uchwałą nr XXII/743/2008 Rady m.st. Warszawy z 10 stycznia 2008 r. zwracam się z prośbą o zaopiniowanie przez Radę Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy projektu uchwały **w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Wikotryn**, w terminie 6 tygodni od dnia udostępnienia projektu uchwały.

Uprzejmie informuję, że zgodnie z § 13 ust. 5 ww. Statutu w przypadku niewyrażenia opinii w powyższym terminie wymóg uzyskania opinii Rady Dzielnicy Włochy będzie spełniony.

W razie ewentualnych pytań lub wątpliwości dotyczących projektu ww. uchwały informacji i wyjaśnień może udzielić Wydział Zagospodarowania Przestrzennego Zachód Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, tel. 22 443 23 48.

Proszę również o przesłanie elektronicznej wersji opinii na adres mailowy:

d.poznanski@um.warszawa.pl

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Urząd Dzielnicy Włochy
Wydział Obsługi Rady Dzielnicy Włochy

data
wpływu

2025-12-15

MD-XW-WOR.0006.3.P.1206.A

Podpis

Duda...mr... 90

Z poważaniem
z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Bartosz Rozbicki
Przewodniczący Rady
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego

Załącznik:

1. Projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Wiktoryn wraz załącznikiem graficznym i uzasadnieniem.

Otrzymuje:

1. Adresat.
2. BAiPP, ZP-W, aa.

UCHWAŁA NR 2026
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Z 2026 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu ulicy Wiktoryn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680), na wniosek Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały, określonych w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Wiktoryn, którego granice określa załącznik graficzny stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Plan zostanie sporządzony w skali 1:1000.

§ 3. Traci moc §1 uchwały Nr LI/1540/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 19 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wiktoryn¹ w zakresie dotyczącym części A, o której mowa w §1 ust. 1 pkt 1 uchwały Nr LI/1540/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 19 marca 2009 r.¹

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 5. 1. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca

Rady m.st. Warszawy

(-)

Ewa Malinowska-Grupińska

¹ zmienionej uchwałą Nr LXXXIV/2141/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 czerwca 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wiktoryn

Pod względem formalno-prawnym

Aneta Kowalczyk
Aneta Kowalczyk
radca prawny
WA-9403

Warszawa, dnia 04.12.2025r.

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Bartosz Rozbiewski
Bartosz Rozbiewski

NACZELNIK WYDZIAŁU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZACHÓD
W BIURZE ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Ewa Tołwińska
Ewa Tołwińska

NACZELNIK WYDZIAŁU
GEOINFORMACJI I BAZ DANYCH
W BIURZE ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Witold Pietrusiewicz
Witold Pietrusiewicz

INSPEKTOR
W BIURZE ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Dariusz Poznański
Dariusz Poznański

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Wiktoryn

Na wniosek Prezydenta m.st. Warszawy przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Wiktoryn.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego oraz uwzględniając brak obowiązujących ustaleń planistycznych, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Wiktoryn, który określi strukturę funkcjonalno-przestrzenną, zasady i parametry zagospodarowania terenu oraz rozwiązania układu komunikacyjnego. Plan określi ramy dla właściwego zarządzania przestrzenią, z uwzględnieniem zmieniającej się polityki przestrzennej miasta.

Jednocześnie odstępuje się od kontynuacji procedury planistycznej prowadzonej na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawy nr LI/1540/2009 z 19 marca 2009 r., zmienionej uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2141/2014 z 26 czerwca 2014 r. Przygotowany projekt na bazie przedmiotowej uchwały został przekazany w 2017 r. do uchwalenia Radzie m.st. Warszawy, jednak nie został uchwalony. W związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmianą uwarunkowań stanu istniejącego zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego rejonu ulicy Wiktoryn w oparciu o nowelizowaną ustawę oraz aktualne uwarunkowania terenu.

Obszar przewidziany do objęcia planem ma powierzchnię ok. 115 ha i położony jest w północno-zachodniej części dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. Obszar opracowania bezpośrednio sąsiaduje:

- od północy graniczy z dzielnicą Ochota m.st. Warszawy, terenem kolejowym zamkniętym – liniami kolejowymi nr 8,47, 445 i 510 oraz obszarem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczęśliwic Południowych,
- od wschodu graniczy z terenem kolejowym zamkniętym – linią kolejową nr 47 oraz z obszarem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa,
- od południa graniczy z obszarem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea oraz sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Działkowej,
- od zachodu graniczy z obszarami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania: rejonu cmentarza przy ulicy Ryżowej – część I, obszaru Wiktoryn – część B, obszaru Stare Włochy, obszaru Stare Włochy w rejonie ul. Mikołajskiej – część II.

Na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu planowanego struktura analizowanego obszaru ma zróżnicowany charakter. Centralną osią obszaru planu są Al. Jerozolimskie, wzdłuż których zlokalizowana jest zabudowa biurowo-usługowa oraz wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. W północnej części obszaru dominuje zabudowa biurowo-usługowa. Natomiast, na

wschód od Al. Jerozolimskich, w rejonie ul. Wschodu Słońca, w ostatnich latach powstała zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zrealizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

W południowej części obszaru występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Część obszaru stanowią tereny niezabudowane, dla których zasadne jest określenie zasad zagospodarowania i struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Analizowany obszar ma korzystne położenie komunikacyjne – wzdłuż jego granic przebiegają linie kolejowe z przystankami: PKP Warszawa Aleje Jerozolimskie i WKD Warszawa Raków oraz główne arterie komunikacyjne miasta, tj. Aleje Jerozolimskie, ul. Łopuszańska i ul. Popularna.

Brak obowiązującego planu miejscowego skutkuje niekontrolowanym rozwojem zabudowy, prowadzącym do konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenia terenów i parametrów nowej zabudowy oraz stworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną, usługowej, handlu wielkopowierzchniowego oraz zieleni i rekreacji, a także uzupełnienia infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, w sposób spójny z otoczeniem oraz z poszanowaniem uwarunkowań środowiskowych, co jest istotne w kontekście postępujących zmian klimatu. Jednym z kluczowych założeń planu jest wykreowanie centrum dzielnicowego w rejonie skrzyżowania Al. Jerozolimskich i ul. Popularnej, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. Przestrzeń ta ma stanowić ośrodek życia lokalnego integrujący funkcje usługowe, handlowe i rekreacyjne o zwartej strukturze urbanistycznej, pełniąc jednocześnie rolę ważnego węzła komunikacyjnego. Realizacja centrum dzielnicowego ma przyczynić się do ukształtowania zabudowy w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną, podkreślającą rangę miejsca, między innymi poprzez wprowadzenie wysokiego standardu rozwiązań architektonicznych, technicznych i materiałowych.

Dla przedmiotowego obszaru dokonano analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, która została opracowana w oparciu o art. 14 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowi załącznik do uzasadnienia.

Docelowo plan określi funkcje terenów zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy. Natomiast, z uwagi na wejście w życie ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w sytuacji utraty mocy obowiązującego Studium, oraz gdy procedura planu nie będzie na etapie ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych, wówczas plan miejscowy będzie musiał być zgodny z planem ogólnym gminy. Nowelizacja przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza dokończenie na podstawie Studium jedynie zaawansowanych procedur sporządzania planu miejscowego. Natomiast po wejściu w życie planu ogólnego gminy każdy uchwalany plan będzie musiał być zgodny z jego ustaleniami.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz z zachowaniem przepisów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680).

Sporządzenie przedmiotowego projektu miejscowego planu będzie realizowane w ramach zadań Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, a środki na jego sporządzenie są zabezpieczone w budżecie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego na rok 2026 i Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy.

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Rozbiewski
Bartosz Rozbiewski

INSPEKTOR
W BIURZE ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Poznański
Dariusz Poznański

Załącznik
do Uchwały
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
Z

1: 9 000



NACZELNIK WYDZIAŁU
GEOINFORMACJI I BAZ DANYCH
W BIURZE ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Witold Pietrusiewicz

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Bartosz Rozbiewski

**Załącznik do uzasadnienia
projektu uchwały Nr/2026
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z2026 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu ulicy Wiktoryn**

ANALIZA

**dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Wiktoryn oraz stopnia zgodności
przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w oparciu o art. 14 ust. 5 ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

I. Teren objęty analizą

Analizowany obszar położony jest w północno-zachodniej części dzielnicy Włochy m.st. Warszawy i zajmuje powierzchnię około 115 ha. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

II. Stan istniejący – specyfika terenu

Analizowany obszar położony jest w północno-zachodniej części dzielnicy Włochy m.st. Warszawy. Sposób zagospodarowania terenów w obszarze opracowania jest zróżnicowany. Przez analizowany obszar przebiega droga wojewódzka – Al. Jerozolimskie. Wzdłuż Al. Jerozolimskich zlokalizowana jest głównie zabudowa biurowa, handlowo-usługowa, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. W północnej części obszaru dominuje zabudowa biurowo-usługowa. Natomiast, na wschód od Al. Jerozolimskich, w rejonie ul. Wschodu Słońca, w ostatnich latach powstała zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zrealizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W południowej części obszaru występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Część obszaru stanowią tereny niezabudowane, dla których zasadne jest określenie zasad zagospodarowania i struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Obszar ma korzystne położenie komunikacyjne – wzdłuż jego granic przebiegają linie kolejowe z przystankami: PKP Warszawa Aleje Jerozolimskie i WKD Warszawa Raków oraz główne arterie komunikacyjne miasta, tj. Al. Jerozolimskie, ul. Łopuszańska i ul. Popularna. Wzdłuż przedmiotowych ulic zlokalizowane są przystanki autobusowe.



Rysunek 1. Granice obszaru planu miejscowego na ortofotomapie

Zdecydowana większość gruntów należy do prywatnych właścicieli. Miasto jest jedynie właścicielem terenu zlokalizowanego w kwartale ulic Al. Jerozolimskie, ul. Szybka, ul. Jutrzenki oraz niewielkiego terenu położonego na południe od ul. Łopuszańskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie stacji WKD Warszawa Raków.

Obszar opracowania w całości położony jest w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska Chopina w Warszawie, w którym zagospodarowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Analizowany obszar nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody, w jego granicach nie znajdują się użytki leśne. Obszar opracowania nie stanowi terenu zamkniętego, natomiast graniczy bezpośrednio z terenami kolejowymi zamkniętymi. Położony jest poza strefą zagrożenia powodziowego i poza terenami wskazanymi do rewitalizacji.

III. Analiza dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych

Na analizowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast obszar opracowania bezpośrednio sąsiaduje:

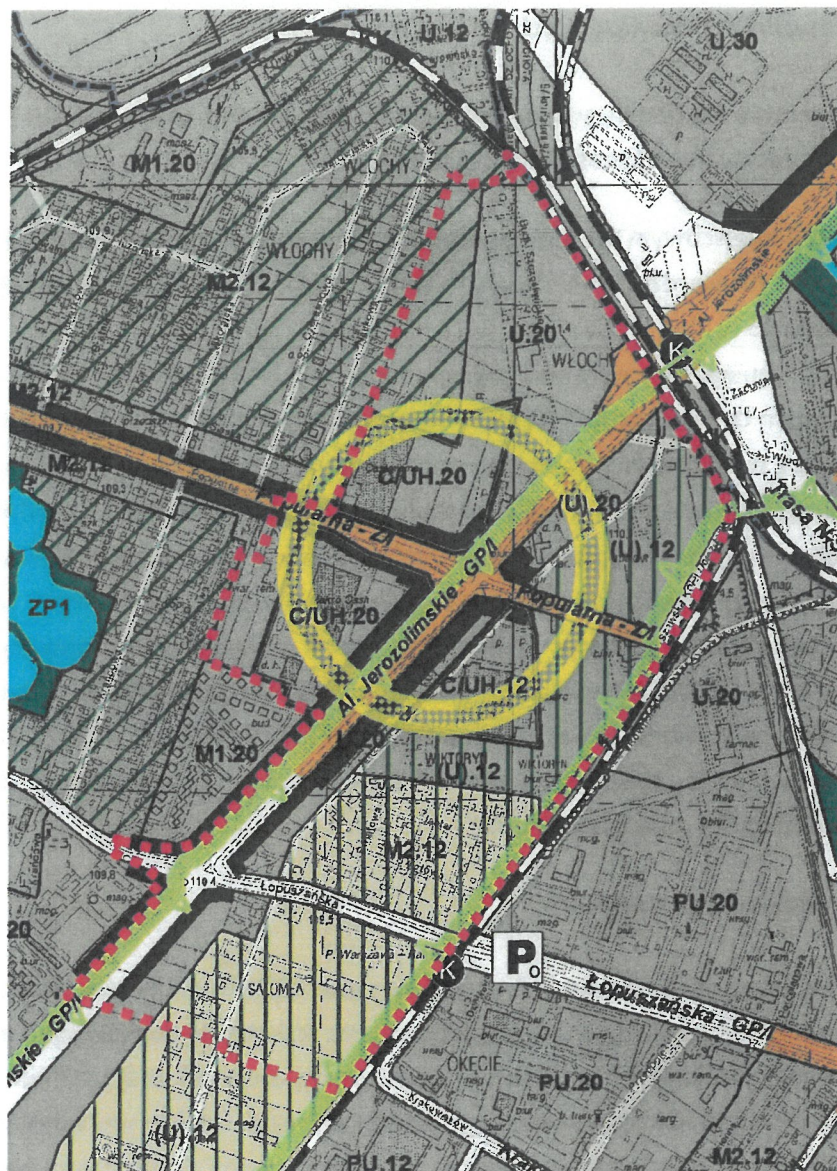
- od północy: z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczęśliwic Południowych zatwierdzonym Uchwałą nr LXIII/1731/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 29 sierpnia 2013 r.
- od wschodu: z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa zatwierdzonym Uchwałą nr XI/349/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 października 2024 r.
- od południa: z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea zatwierdzonym Uchwałą nr XI/350/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 października 2024 r.
- od zachodu: z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: rejonu cmentarza przy ulicy Ryżowej – część I zatwierdzonym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXX/1832/2013 z dnia 7 listopada 2013 r., obszaru Wiktoryn – część B zatwierdzonym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XIII/269/2019 z dnia 30 maja 2019 r., obszaru Stare Włochy zatwierdzonym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XCIV/2804/2010 z dnia 9 listopada 2010 r., obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej – część II zatwierdzonym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XLIX/1509/2009 z dnia 5 lutego 2009 r.

IV. Opis przewidywanych rozwiązań

Celem sporządzenia planu miejscowego jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenia terenów i parametrów nowej zabudowy oraz stworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną, usługowej, handlu wielkopowierzchniowego oraz zieleni i rekreacji, a także uzupełnienia infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego w sposób spójny z otoczeniem oraz z poszanowaniem uwarunkowań środowiskowych.

V. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy

Przewidywane rozwiązania będą zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, które zostało uchwalone Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 r. w dniu 10 października 2006 r.



Rysunek 2 Lokalizacja terenu objętego uchwałą na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

Zgodnie z obowiązującym Studium m.st. Warszawy z 2006 r. analizowany obszar położony jest w dwóch strefach miejskiej i przedmieść.

W strefie przedmieść znajdują się tereny funkcjonalne oznaczone symbolami:

- **M2.12** – teren o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, sportu powszechnego i usług podstawowych z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej do 40% powierzchni zabudowy w terenie. Teren znajduje się w obszarze wspomagającym System Przyrodniczy Warszawy, gdzie ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 60%. Średnia wysokość zabudowy wynosi 12 metrów. Wskaźnik intensywności brutto dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie przedmieść wynosi 0,6.

- **(U).12** – teren usług na którym ustala się priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych, administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii, szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu, transportu, łączności, itp. z dopuszczeniem lokalizowania funkcji mieszkaniowej do 40% powierzchni zabudowy na terenie, niezbędnych inwestycji celu publicznego, małych i średnich obiektów produkcyjnych oraz funkcji uzupełniających. Teren znajduje się w obszarze wspomagającym System Przyrodniczy Warszawy, gdzie ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 60%. Średnia wysokość zabudowy wynosi 12 m. Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów usługowych wynosi usług w strefie przedmieść wynosi 1,2.

W strefie miejskiej znajdują się tereny funkcjonalne oznaczone symbolami:

- **(U).12** – tereny usług na którym ustala się priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych, administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii, szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu, transportu, łączności, itp. z dopuszczeniem lokalizowania funkcji mieszkaniowej do 40% powierzchni zabudowy na terenie, niezbędnych inwestycji celu publicznego, małych i średnich obiektów produkcyjnych oraz funkcji uzupełniających. Średnia wysokość zabudowy wynosi 12 m. Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów usługowych wynosi usług w strefie miejskiej wynosi 1,5. Strefy (U).12, które zlokalizowane są na wschód od Al. Jerozolimskich znajdują się w obszarze wspomagającym System Przyrodniczy Warszawy, gdzie ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 60%.
- **U.20** – tereny usług na którym ustala się priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych, administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii, szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu, transportu, łączności, itp. z dopuszczeniem lokalizowania funkcji mieszkaniowej do 40% powierzchni zabudowy na terenie, niezbędnych inwestycji celu publicznego, małych i średnich obiektów produkcyjnych oraz funkcji uzupełniających. Średnia wysokość zabudowy wynosi 20 m. Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów usługowych wynosi usług w strefie miejskiej wynosi 1,5. Teren położony na wschód od Al. Jerozolimskich znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy.
- **(U).20** – tereny usług na którym ustala się priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych, administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii, szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii,

hotelarstwa, turystyki, sportu, transportu, łączności, itp. z dopuszczeniem lokalizowania funkcji mieszkaniowej do 40% powierzchni zabudowy na terenie, niezbędnych inwestycji celu publicznego, małych i średnich obiektów produkcyjnych oraz funkcji uzupełniających. Średnia wysokość zabudowy wynosi 20 m. Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów usługowych wynosi usług w strefie miejskiej wynosi 1,5. Tereny (U).20 położone są w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy.

- **C/UH.12** – teren wielofunkcyjny z dopuszczeniem funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², na których ustala się priorytet dla lokalizowania: usług z zakresu administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim oraz funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej. Dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji niekolidujących z funkcjami preferowanymi oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Średnia wysokość zabudowy wynosi 12 m. Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów wielofunkcyjnych z dopuszczeniem handlu wielkopowierzchniowego w strefie miejskiej wynosi 2,0. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wynosi minimum 25%. Teren znajduje się w Systemie Przyrodniczym Warszawy.
- **C/UH.20** – tereny wielofunkcyjne z dopuszczeniem funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², na których ustala się priorytet dla lokalizowania: usług z zakresu administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim oraz funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej. Dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji niekolidujących z funkcjami preferowanymi oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Średnia wysokość zabudowy wynosi 20 m. Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów wielofunkcyjnych z dopuszczeniem handlu wielkopowierzchniowego w strefie miejskiej wynosi 2,0. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wynosi minimum 25%.

Zgodnie ze Studium obszar na wschód od Al. Jerozolimskich położony jest w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 60%. Na obszarze SPW zakazane jest lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W Studium wyznaczono powiązania głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym wzdłuż Al. Jerozolimskich oraz ul. Popularnej.

Zgodnie ze Studium, rejon skrzyżowania Al. Jerozolimskich i ul. Popularnej ma pełnić rolę centrum dzielnicowego. Przestrzeń ta ma stanowić ośrodek życia lokalnego integrujący funkcje usługowe, handlowe i rekreacyjne o zwartej strukturze urbanistycznej, pełniąc jednocześnie rolę ważnego węzła komunikacyjnego.

VI. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Dla obszaru opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przystąpienie do planu pozwoli prowadzić spójną politykę przestrzenną w tej części dzielnicy Włochy. Ustalenia planu wskażą przeznaczenie terenu z uwzględnieniem wytycznych Studium, a po wygaśnięciu Studium, z planem ogólnym gminy. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego rejonu ulicy Wiktoryn, który określi zasady ładu przestrzennego, przeznaczenie terenów i parametrów nowej zabudowy oraz stworzy sprzyjające warunki dla rozwoju wszystkich funkcji zabudowy z poszanowaniem uwarunkowań środowiskowych, co jest istotne w kontekście postępujących zmian klimatu. Uchwalenie planu jest niezbędne z punktu widzenia kontrolowanego, zaplanowanego rozwoju tego obszaru.

VII. Niezbędny zakres prac planistycznych

Obszar opracowania: zgodnie z opisem w pkt I analizy.

Zakres merytoryczny: projekt planu zostanie sporządzony z zachowaniem przepisów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, 2025 r. poz. 527, 680) oraz standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r. poz. 2404).

Umowy i środki finansowe: środki na realizację planu miejscowego są zarezerwowane w budżecie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego na rok 2026 oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy.

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Bartosz Rozbiewski
Bartosz Rozbiewski