**UZASADNIENIE**

# PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**obszarów Sadul i Zbytki część I - Sadul**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów Sadul i Zbytki część I - Sadulsporządzony został w wyniku realizacji Uchwały Nr XLIV/1392/2008 z 27 listopada 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru Sadul, zmienionej Uchwałą Nr XXVII/724/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 12 maja 2016 r. w sprawie podziału w/w planu na części, która zmieniła również nazwę planu na Sadul i Zbytki.

Podział miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadul i Zbytki na dwie części pozwolił na przedłożenie do uchwalenia części I – Sadul, a jednocześnie na ponowienie procedury dla części II – Zbytki, między innymi w zakresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Obecnie w granicach części I projektu planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar ten był objęty Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy z 1992 r., który utracił swoją moc 31 grudnia 2003 r.

Obszar planu o powierzchni ok. 107 ha, obejmuje tereny położone między Kanałem Zagoździańskim, ulicami Lucerny i Patriotów oraz przedłużeniem ulicy Kombajnistów. Są to tereny zurbanizowane, o wykształconej siatce ulic, krajobraz zdominowany jest przez zabudowę jednorodzinną ekstensywną, miejscami występują enklawy zabudowy wielorodzinnej. Zabudowa usługowa koncentruje się między ulicami Patriotów i Mrówczą, zabudowa mieszkaniowo-usługowa wzdłuż ulicy Lucerny. Wzdłuż południowej granicy planu rozpościera się duży kompleks leśny.

Plan ustala przeznaczenie terenów nim objętych głownie na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości zabudowy do 12 m i maksymalnej intensywności zabudowy do 0,8. Tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną wyznaczone zostały w miejscach, gdzie tego typu zabudowa już istnieje. Tereny wzdłuż wschodniej granicy planu, miedzy ulicami Patriotów a Mrówczą plan przeznacza na funkcje usługowe o wysokości zabudowy do 12 m i intensywności do 1,2. Wzdłuż ulicy Lucerny we wschodniej części planu ustalono funkcję mieszkaniowo-usługową.

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:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 25 czerwca 2010 r.,

- 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227),

- 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).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym:

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: określenie struktury przestrzennej obszarów, zasad lokalizacji budynków, kształtowania elewacji zabudowy, ustalenia zasad sytuowania reklam oraz ogrodzeń, wyznaczenie szpalerów drzew;

- walory architektoniczne poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zachowujących jego jednorodzinny charakter; natomiast walory krajobrazowe poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej , wód powierzchniowych i lasów;

- wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń dla terenów wyłączonych spod zabudowy, natomiast dla terenów działek budowlanych poprzez ustalenie zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, ochrony drzewostanu, zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz określenie zabezpieczeń dla terenów przylegających do ulicy Patriotów i linii kolejowej oraz projektowanej Trasy Olszynki Grochowskiej; ustalono ponadto zasięg Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z zakazami i nakazami odnośnie jego zagospodarowania:

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturalnego, ze względu na fakt, że w obszarze planu nie występują obiekty objęte ochroną, dotyczą tylko utrzymania obiektów takich jak : kapliczki, pomniki, tablice pamiątkowe czy krzyże przydrożne;

- wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa i potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenie zasad kształtowania terenów ulic, ich nawierzchni, oświetlenia i lokalizacji mebli ulicznych;

- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie wysokości stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 20% dla terenów objętych planem;

- prawo własności poprzez wnikliwą analizę stanu własności terenów, szczególnie w kontekście przeznaczania ich pod ogólnie dostępne cele;

- interes publiczny poprzez zapisy planu dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w sposób nie naruszający praw właścicieli działek sąsiednich, ochrony środowiska oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zapewniono w planie poprzez ustalenie zasad budowy i rozbudowy sieci infrastruktury, w szczególności ustalono rezerwę dla projektowanej jako podziemnej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 KV, wraz z pasem technologicznym, a dla istniejącej dwutorowej sieci wysokiego napięcia 110 kV (wybudowanej w 1961 r.) ustalono termin skablowania na datę jej zużycia technicznego w 2040 roku;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody pitnej uwzględniono poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, dopuszczając do czasu jej realizacji indywidualne ujęcia wody jedynie dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej.

Przedmiotowy plan miejscowy był sporządzany w sposób uwzględniający zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z obowiązującą ustawą   
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Przeznaczenie terenów oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów zostały ustalone w planie w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone w postaci wniosków i uwag. W procedurze sporządzania planu rozpatrzono wszystkie złożone wnioski i uwzględniono je w maksymalnym zakresie. Wnioski instytucji właściwych do uzgadniana i opiniowania planu dotyczyły układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, wnioski osób prywatnych dotyczyły głównie ochrony istniejących zasobów przyrodniczych, nie wprowadzania zabudowy wielorodzinnej i udoskonalenia rozwiązań komunikacyjnych na obszarze planu.

Projekt mpzp obszaru osiedla Sadul wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 16 września do 16 października 2013 r., dyskusja publiczna odbyła się 27 września 2013 r. W wyniku wyłożenia wpłynęło 490 uwag, częstokroć zbiorowych, bądź składających się z wielu punktów. Większość uwag dotyczyła układu komunikacyjnego: likwidacji projektowanych dróg, bądź nieposzerzania dróg istniejących. W związku z uwagą dotyczącą nieposzerzania ulicy Osadniczej 55KDD, kosztem działek, na których zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w wyniku przeprowadzonej analizy, postanowiono zachować szerokość tej ulicy na wysokości terenu H11.3 MN w liniach obecnych ogrodzeń. Dużo uwag złożono przeciwko przeznaczeniu prywatnych terenów pod usługi publiczne oraz przeciwko przeznaczeniu działek miejskich w sąsiedztwie kompleksu leśnego pod zabudowę zamiast pod powiększenie terenów zieleni leśnej. Były też uwagi w zakresie ustalonych planem parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy.

Zdecydowana większość uwag dotyczyła terenów położonych na zachód od projektowanej Trasy Olszynki Grochowskiej, w związku z powyższym zadecydowano o podziale planu na dwie części: część I Sadul i część II Zbytki. Część II, po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia uwag, wymaga ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Cześć I – Sadul obecnie jest przedstawiana Radzie m.st. Warszawy do uchwalenia.

W planie przewidziano zachowanie układu przestrzennego istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Sadul oraz możliwość uzupełniania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na terenie już w większości zabudowanym, co ma wpływ na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Nowa i istniejąca zabudowa mieszkaniowa znajduje się na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w zasięgu publicznego transportu zbiorowego. W ul. Patriotów i Lucerny funkcjonują linie autobusowe, a teren osiedla obsługuje linia kolejowa z przystankiem „Warszawa - Anin”.

W wyniku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy zgodnie z Uchwałą Nr XIV/284/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono m.in., że harmonogram prac nad planami zagospodarowania przestrzennego powinien zakładać kontynuację prac nad sporządzaniem projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy założeniu prowadzenia procedur planistycznych w sposób równomierny we wszystkich dzielnicach Warszawy ze szczególnym uwzględnieniem rozpoczętych procedur sporządzania planów miejscowych.

W rezultacie należy uznać zgodność przedkładanego projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uchwałą Nr XIV/284/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2015 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

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 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 i spodziewane dochody stanowiące skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego obszarów Sadul i Zbytki, część I - Sadul będą mało znaczące dla budżetu m.st. Warszawy. Potwierdza to regułę, zgodnie z którą plany miejscowe dla obszarów w przeważającym stopniu zainwestowanych, na których możliwości lokalizacji nowego zainwestowania i istotnych przekształceń zagospodarowania są ograniczone, nie powodują – z tytułu samego ich ustanowienia jako prawa lokalnego – istotnego obciążenia finansowego dla podmiotu uchwalającego plan, ale też nie stwarzają dla niego szans na istotne materialne korzyści. Koszty realizacji ustaleń planu są w istocie w dominującej części kosztami bieżącej eksploatacji istniejącego zainwestowania, ponoszonymi zawsze, niezależnie od tego, czy na danym obszarze obowiązuje, czy nie obowiązuje plan miejscowy.

Koszty na realizację w/w zadań powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów Sadul Zbytki, część I - Sadul po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę dla projektowanych inwestycji oraz innych decyzji administracyjnych w obszarze planu.