

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej - część II w części obszaru
oznaczonego symbolem przeznaczenia 12.2 MN-W

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej - część II został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XLIII/1025/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/1089/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 lipca 2008 roku zmieniająca uchwałę Nr XLIII/1025/2004 Rady m. st. Warszawy. Plan został zatwierdzony Uchwałą nr XLIX/1509/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej – część II. W dniu 17 listopada 2010 r. wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego sygn. akt IV S.A./Wa 860/10 Sąd stwierdził nieważność w/w planu miejscowego w zakresie jednej jednostki funkcjonalnej oznaczonej symbolem terenu 12.2 MN-W.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie z dnia 17 listopada 2010 r. sygn. akt: IV SA/Wa 860/10 stwierdził nieważność Uchwały Nr XLIX/1509/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2009 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej - część II w części tekstowej i graficznej dotyczącej obszaru oznaczonego numerem 12.2 symbol przeznaczenia MN-W;

W uzasadnieniu Wojewódzki Sąd Administracyjny zawarł wskazania, że *„Uzupełniając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie w którym stwierdzono jego nieważność, Rada W. powtórzy procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie i rozważy czy przyjęcie wysokości elewacji frontowej powyżej 8 m jest zasadne przy istniejącej zabudowie w obszarze 12.2, mając na uwadze zapewnienie ład przestrzennego również w kontekście ustalonych zasad zagospodarowania innych przyległych terenów objętych planem”*

Prezydent m.st. Warszawy wykonując prawomocny wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2010 r. sygn. akt: IV SA/Wa 860/10 ponowił procedurę sporządzenia miejscowego planu od etapu wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego. Zgodnie z art. 153 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi z dnia 30 sierpnia 2002 r. tj. Dz. U. z 2017 poz. 1369 poz. 1136, poz. 1370, *„Ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie organy, których działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania było przedmiotem zaskarżenia, a także sądy, chyba że przepisy prawa uległy zmianie.”*

W dniu 17 listopada 2011 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy podjęła Uchwała nr XXVII/548/2011 w sprawie uzupełnienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej - część II w części obszaru oznaczonego symbolem przeznaczenia 12.2 MN-W, która następnie sprostowała Uchwałą Nr XXXV/844/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 19 kwietnia 2012 r.

Projekt przedmiotowego planu został wykonany z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z:

- przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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;
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego w dniu 10 października 2006 r. Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy, z późniejszymi zmianami.

Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały: 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.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej - część II w części obszaru oznaczonego symbolem przeznaczenia 12.2 MN-W*, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

- od 20 sierpnia 2007 roku do 18 września 2007 roku;
- od 13 sierpnia 2012 roku do 12 września 2012 roku;
- od 6 maja 2013 roku do 5 czerwca 2013 roku;
- od 17 marca 2014 roku do 16 kwietnia 2014 roku;
- od 7 listopada 2016 roku do 7 grudnia 2016 roku.

Ze względu na złożone uwagi, a także sposób rozpatrzenia złożonych uwag przez Prezydenta Miasta, dokonano korekt w projekcie planu. Parametry zabudowy zostały w miarę możliwości, szczegółowo dopasowane do treści uwag składanych przez właścicieli terenów i mieszkańców. W projekcie planu wprowadzono także korekty wynikające z szczegółowych analiz zapisów innych miejscowych planów miejscowych zakwestionowanych przez Wojewodę Mazowieckiego. Należy przy tym zaznaczyć, że pomimo wprowadzenia szeregu korekt tj. usunięcie definicji ustalonych w obowiązujących aktach prawnych, nie modyfikowano istotnie określonej we wstępnych fazach sporządzania planu definicji intensywności zabudowy. Opracowywanie planu zgodnie z wymaganiami obowiązującymi przed zmianami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonymi w październiku 2010 roku spowodowało m.in. określenie indywidualnej przyjętej na potrzeby planu definicji intensywności zabudowy.

W planie określono definicję „małego domu wielorodzinnego” jako budynku wielorodzinnego o liczbie lokali mieszkalnych nie większej niż 6. Pozostawienie tej definicji, jako jednego ze sposobów ograniczania intensywności zagospodarowania, jest możliwe dzięki temu, że plan opracowywany jest zgodnie z wymaganiami obowiązującymi przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2010 roku. Forma zabudowy w postaci małych domów wielorodzinnych jest charakterystyczna dla rejonu Starych Włoch, obszaru o bardzo silnej lokalnej tradycji – częściowo objętego strefą ochrony konserwatorskiej. W obszarze tym przeważa zabudowa jednorodzinna, a towarzyszące jej budynki wielorodzinne mają w większości jedynie kilka lokali i są gabarytami zbliżone do sąsiadujących budynków jednorodzinnych. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i małe domy wielorodzinne obecnie harmonizują ze sobą w przestrzeni. Plan dbając o ład przestrzenny dla obu form zabudowy określa wspólne parametry zabudowy. W planach miejscowych obowiązujących na obszarze Starych Włoch ograniczono liczbę lokali w budynkach wielorodzinnych (do 6 lub do 8 mieszkań) w niektórych terenach, w których będą one towarzyszyć zabudowie jednorodzinnej. We wszystkich terenach objętych *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej - część II w części obszaru oznaczonego symbolem przeznaczenia 12.2 MN-W*, w których, po uchwaleniu planu, będzie możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowej zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, maksymalną liczbę mieszkań w budynkach wielorodzinnych ustalono na 6.

Działania planistyczne na obszarze objętym planem poprzez przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowywania terenów, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

Przewidując miejsca sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W planie ustalono zasady scalania i podziału nieruchomości gruntowych niezbędne w przypadku zaistnienia konieczności przeprowadzenia takiej procedury. Plan nie wyznacza obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

W planie ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej w wysokości 10%.

W wynikach „analizy” o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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: „przy formułowaniu harmonogramu prac nad planami należy uwzględnić przede wszystkim: rozpoczęte procedury sporządzania planów miejscowych.

Powyżej cytowane wyniki analizy potwierdzają priorytetowe traktowanie potrzeby uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej - część II w części obszaru oznaczonego symbolem przeznaczenia 12.2 MN-W*, którego procedura sporządzania została rozpoczęta kilka lat temu.

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 nie będzie zobowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, ponieważ w planie nie ustalono terenów inwestycji celu publicznego.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej - część II w części obszaru oznaczonego symbolem przeznaczenia 12.2 MN-W* 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., zmienionego uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., Uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009 r., Uchwałą Nr XXI/2231/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r., uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 października 2014r. i może być przedstawiony Radzie m.st. Warszawy do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Stare Włochy w rejonie ulicy Mikołajskiej - część II w części obszaru oznaczonego symbolem przeznaczenia 12.2 MN-W po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.