

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Patkowskiego.

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Patkowskiego 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 lutego 2009 roku uchwały Nr XLIX/1500/2009 Rady m.st. Warszawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Patkowskiego. Uchwała o przystąpieniu została zmieniona uchwałami Rady m.st. Warszawy: Nr LXXIV/2289/2010 z dnia 18 marca 2010 r., Nr LVII/1481/2017 z dnia 16 listopada 2017 r. oraz Nr XXVI/1005/2025 z dnia 18 września 2025 r.

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).

Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 67,7 ha, położony w południowej części dzielnicy Mokotów oraz w niewielkiej części w dzielnicy Ursynów, na granicy z dzielnicą Wilanów. Obszar opracowania jest w większości zagospodarowany i zabudowany, jednak jego struktura przestrzenna jest ukształtowana jedynie częściowo. Stosunkowo dobrze ukształtowaną strukturę przestrzenną mają zespoły zabudowy mieszkaniowej w części północnej obszaru - na północ od al. Wilanowskiej oraz osiedle Arbuzowa w części południowo-wschodniej. Wschodnią część obszaru zajmują rozległe tereny istniejącego szpitala Instytutu Psychiatrii i Neurologii, parafii pw. św. Antoniego Marii Zaccarii oraz osiedli zabudowy jednorodzinnej.

Wadą istniejącego zagospodarowania w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem jest: niewielka ilość powiązań przestrzennych pomiędzy ul. Śródziennomorską a al. Wilanowską (praktycznie jedynie ul. Karczocho i przejście w pobliżu ul. Adriatyckiej), słaba dostępność istniejących przestrzeni publicznych (szczególnie na osiedlu sąsiadującym z Instytutem Psychiatrii i Neurologii), brak gradacji przestrzeni oraz brak ukształtowanych placów miejskich z usługowymi parterami w miejscach węzłów komunikacyjnych. Nowe osiedla i budynki wielorodzinne powstałe pomiędzy aleją Wilanowską a Potokiem Służewieckim są grodzone i stanowią nieprzekraczalną barierę na odcinku ok. 600 m, odgradzając tereny położone na północ od al. Wilanowskiej od atrakcyjnych zespołów zieleni i rekreacji wzdłuż Potoku Służewieckiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Patkowskiego na niewielkich obszarach położonych w granicach planu zmienia ustalenia obowiązujących planów:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasto - Ogród Sadyba część I;

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Dolina Służewska;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Wysokiego i Wilanowa Niskiego Zachodniego;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stegien,

na obszarze określonym w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały.

Otoczenie obszaru jest bardzo różnorodne i obejmuje zarówno istniejące i projektowane tereny mieszkaniowe jak i atrakcyjne tereny zieleni związane z rekreacją, sportem i wypoczynkiem. Obszar opracowania planu od północy, wschodu i zachodu graniczy z osiedlami wielkopłyłowymi z lat 70-tych – Stegnami, rejonem Wilanowa Zachodniego i Służewem nad Dolinką, od strony północno-zachodniej znajdują się rozległe tereny rejonu pod Skocznią, przeznaczone pod ekstensywną dzielnicę mieszkaniową z atrakcyjnymi terenami publicznej zieleni, od strony południowej – Potok Służewiecki, duży teren otwarty obejmujący m.in. Skarpę Ursynowską i park historyczny Gucin-Gaj oraz osiedle zabudowy jednorodzinnej Arbuzowa-bis, od strony południowo-wschodniej Pola Wilanowskie, na których powstała nowa dzielnica mieszkaniowa - Miasteczko Wilanów. W otoczeniu obszaru opracowania znajduje się szereg istotnych obiektów o wartościach historycznych i kulturowych wyznaczających specyficzną siatkę powiązań widokowych i krajobrazowych w tej części miasta, z których część wykorzystuje walory ekspozycyjne lokalizacji na Skarpie Warszawskiej. Są to: kościół Św. Katarzyny, kościół Św. Dominika, Żółta Karczma, Pałac Królikarnia oraz zlokalizowane pod Skarpą – Świątynia Opatrzności Bożej i Pałac w Wilanowie, kościół NMP Matki Miłosierdzia na Stegnach i kościół Św. Antoniego Marii Zaccarii (w granicach obszaru opracowania).

Tereny objęte planem miejscowym są położone w zasięgu obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Poza obszarem zwartym znajduje się jedynie teren położony przy skrzyżowaniu al. Wilanowskiej i ul. Dolina Służewiecka, który został przeznaczony na zielenią urządzonej i wody powierzchniowe.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym analizowany teren położony jest w strefie miejskiej, w zasięgu obszarów M1, M2, UZ i ZP1. Tereny zostały przeznaczone w większości pod zabudowę mieszkaniową:

- obszary M1.20, M1.30 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których średni wskaźnik intensywności zabudowy ustalony został na poziomie 1,5, a średnie wysokości zabudowy określono odpowiednio na poziomie 20 m i 30 m.
- obszary M2.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których średni wskaźnik intensywności zabudowy ustalony został na poziomie 1,0, a średnią wysokość zabudowy określono na poziomie 12 m.

Na terenach tych ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej,

z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie. Poza terenami mieszkaniowymi w Studium wskazany został teren istniejącego Instytutu Psychiatrii i Neurologii, jako obszar UZ.20 – przeznaczony na usługi zdrowia. Średni wskaźnik intensywności zabudowy ustalony został na poziomie 1,5. Średnia wysokość zabudowy na poziomie 20 m. Zgodnie ze Studium w planie wskazane zostały lokalne dominanty w formie wyżek zabudowy oraz dominant przestrzennych. Przeważnie są to budynki istniejące. Teren położony przy skrzyżowaniu al. Wilanowskiej i ul. Dolina Służewiecka, obejmujący fragment Potoku Służewieckiego został przeznaczony na obszar ZP1 – tereny zieleni urządzonej (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało zmienione w tym zakresie w trakcie trwania prac nad planem miejscowym). Obszar ten znajduje się w zasięgu Systemu Przyrodniczego Warszawy. W Studium ustalony został przebieg dróg publicznych: al. gen. Wł. Sikorskiego oraz Doliny Służewieckiej klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP), al. Wilanowskiej klasy głównej (G), ul. Jana III Sobieskiego klasy głównej (G) i ul. Św. Bonifacego klasy zbiorczej (Z), które zostały wskazane jako powiązania głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym.

Podstawowymi założeniami i celami sporządzenia planu są:

- ukształtowanie struktury przestrzeni publicznej – ulic, placów, terenów zieleni na obszarze opracowania, w ścisłym powiązaniu z terenami otaczającymi – w szczególności zapewniającej dobre powiązania pomiędzy osiedlami na Stegnach a terenami wypoczynku i rekreacji wzdłuż Skarpy Ursynowskiej oraz ciągłość przestrzeni publicznej i struktury zieleni pomiędzy założeniami: terenów zieleni wyznaczonych w rejonie pod Skocznią i Pól Wilanowskich;
- ukształtowanie krajobrazowe obszaru opracowania w odniesieniu do powiązań widokowych: z historycznymi obiektami na Skarpie, z terenami zieleni i samą Skarpą Warszawską oraz z Parkiem i Pałacem w Wilanowie (szczególnie poprzez al. Wilanowską stanowiącą jedną z osi kompozycyjnych wilanowskiego założenia urbanistycznego);
- zachowanie istniejącego mieszkaniowego charakteru obszaru ze wzbogaceniem programu usługowego;
- zdefiniowanie struktury funkcjonalnej obszaru z wydzieleniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, wyznaczeniem obiektów usługowych, terenów zieleni oraz zieleni przyulicznej, w tym szpalerów drzew;
- ukształtowanie atrakcyjnych przestrzeni wzdłuż Potoku Służewieckiego oraz poprawę możliwości retencji wód na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie;
- uporządkowanie i zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej poprzez adaptację i niezbędne przekształcenia istniejącego układu drogowego.

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 i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko oraz pozytywne opinie do projektu Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

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 ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zapewniono poprzez:** podkreślenie i wzbogacenie układu przestrzennego obszaru objętego planem opartego na wielkoprzestrzennych założeniach urbanistycznych Pałacu w Wilanowie (al. Wilanowska) oraz Traktu Królewskiego (ul. Jana III Sobieskiego); jak również określenie zasad uzupełniania zabudowy i kształtowania budynków, kształtowania elewacji zabudowy, ustalenia zasad sytuowania reklam oraz ogrodzeń, kształtowanie zieleni publicznej i osiedlowej, wyznaczenie rejonu lokalizacji szpalerów drzew;
- **walory architektoniczne zapewniono poprzez:** ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, wyznaczenie obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej (w tym mieszkaniowo-usługowej) oraz obszarów usług, uzupełnienie pierzei al. Wilanowskiej; natomiast walory krajobrazowe zapewniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz zachowanie struktury stref zieleni i grup zieleni towarzyszących zabudowie osiedlowej i zespołowi szpitala;

- **wymagania ochrony środowiska zapewniono poprzez:** ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zieleni położonych przy ul. Fosa w związku z ochroną terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi obejmujących stok Skarpy Warszawskiej (poza obszarem planu), ograniczenia w zagospodarowaniu terenów chronionych położonych w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszaru wyróżnionego w Systemie Przyrodniczym Warszawy jako korytarz wymiany powietrza (strefy obejmujące tereny położone w rejonie południowej granicy obszaru planu), zachowanie stref zieleni towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej, cennych drzew przewidzianych do zachowania oraz istniejących i planowanych do nasadzenia szpalerów drzew, jak również określenie zasad ochrony wód powierzchniowych Potoku Służewieckiego oraz ustalenie zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych;
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturalnego zapewniono poprzez:** ochronę i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu strefy KZ-K ochrony krajobrazu kulturowego
 - otoczenie Skarpy Warszawskiej, kształtowanie przestrzeni al. Wilanowskiej jako kontynuacji założenia urbanistycznego Wilanowa (aleja jest jedną z osi ukierunkowanych na zespół Pałacu w Wilanowie), kształtowanie przestrzeni ul. Jana III Sobieskiego jako części dawnego Traktu Królewskiego, objęcie ochroną budynku Muzeum Kowalstwa przy ul. Przy Grobli 84, jako przykładu architektury drewnianej.
- **wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa i potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono zapewniono poprzez:** ustalenie zasad oraz wprowadzanie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu, drgań, substancji pyłowych i gazowych, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zasadami uniwersalnego projektowania, ustalenie zasad likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej (zbiorowej) dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- **walory ekonomiczne przestrzeni zapewniono poprzez:** ustalenie wysokości stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów objętych planem;
- **prawo własności zapewniono poprzez:** wnikliwą analizę stanu własności terenów, szczególnie w kontekście przeznaczenia ich pod ogólnie dostępne cele;
- **interes publiczny zapewniono poprzez:** zachowanie i umożliwienie rozwoju obiektów użyteczności publicznej, w tym obiektów zdrowia oraz 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 w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewniono w planie zapewniono poprzez:** ustalenie zasad budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;

- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody pitnej uwzględniono zapewniono poprzez:** ustalenie zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono zapewniono w szczególności poprzez:** wyznaczenie terenów przewidzianych do zabudowę (w tym budynki użyteczności publicznej), które zgodnie z przepisami odrębnymi umożliwiają również lokalizację budowli ochronnych, wyznaczenie terenów dróg publicznych, wyznaczenie terenów przewidzianych na rozwój infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności i zaopatrzenia w wodę; projekt planu był skierowany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.** Jawność i przejrzystość procedury została zachowana, w szczególności 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 z późn. zmianami), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów. 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 urbanistyczne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Położenie istniejącej i projektowanej zabudowy uwzględnia istniejący obecnie dostęp mieszkańców i innych użytkowników tego terenu do publicznego transportu zbiorowego – autobusowego oraz projektowanych linii tramwajowych. Plan uwzględnia realizację linii tramwajowych w ul. Jana III Sobieskiego oraz w al. Wilanowskiej. Wzmocnione również zostaną powiązania przestrzenne, piesze i rowerowe pomiędzy terenami osiedli mieszkaniowych Mokotowa a terenami rekreacyjnymi położonymi wzdłuż Potoku Służewieckiego oraz przy Skarpie Ursynowskiej.

Dostęp do informacji o pracach nad planem został zapewniony poprzez publikowanie w prasie i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy i na ETO ogłoszeń i obwieszczeń o zbieraniu wniosków do planu oraz o terminach wyłożenia planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznych i zbierania uwag. Ponadto na stronie Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy, na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, został udostępniony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Udostępniono także tabelaryczny wykaz uwag złożonych do planu w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, ze sposobem ich rozpatrzenia przez Prezydenta m.st. Warszawy wraz z uzasadnieniami.

Prezydent m.st. Warszawy 31 marca 2010 r. ogłosił o zbieraniu wniosków do planu, które można było składać w terminie do 21 kwietnia 2010 r. Wnioski złożone do projektu planu zostały przyjęte do wykorzystania w trakcie prac nad projektem planu.

Następnie Prezydent m.st. Warszawy 28 marca 2012 r. ogłosił w prasie lokalnej, w Biuletynie

Informacji Publicznej i na tablicach ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu rejonu ul. Patkowskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 kwietnia 2012 r. do 9 maja 2012 r. w siedzibie Urzędu m.st. Warszawy, PKiN, pl. Defilad 1, piętro XVII. Projekt planu wraz z prognozą został udostępniony siedzibie Urzędu m.st. Warszawy, PKiN, pl. Defilad 1, piętro XVII, a także w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy - bip.warszawa.pl. Zgodnie z wymogami ustawowymi, nad założeniami projektu planu przeprowadzono dyskusję publiczną. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 20 kwietnia 2012 r. w sali nr 2018 na XX piętrze w PKiN przy Pl. Defilad 1 o godz. 16.00. Z dyskusji został sporządzony protokół. Dodatkowo w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu zapewnione były dyżury projektantów planu. Uwagi do projektu planu były zbierane do 30 maja 2012 r. W toku wyłożenia złożono 347 pism z uwagami. Uwagi zostały rozpatrzone, a informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia została zamieszczona na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy.

W związku z uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LVII/1481/2017 z dnia 16 listopada 2017 roku, dzięki której nieznacznie skorygowano granice planu, doprowadzając tym samym do spójności z granicami sąsiednich opracowań planistycznych, ponowiono w niezbędnym zakresie procedurę składania wniosków do planu. Wnioski złożone do projektu planu zostały przyjęte do wykorzystania w trakcie prac nad projektem planu.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z ww. uchwały, uwzględnieniu uwag po pierwszym wyłożeniu oraz uaktualnieniu zapisów w zakresie obowiązujących przepisów prawa, projekt planu został ponownie przedłożony do uzgodnień oraz opiniowania w 2023 roku i uzyskał wymagane ustawą uzgodnienia i opinie.

Następnie Prezydent m.st. Warszawy ogłosił po raz drugi w Biuletynie Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 10 maja do 31 maja 2023 roku. Dostęp do informacji o terminach wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i zbierania uwag został zapewniony poprzez opublikowanie ogłoszenia w prasie lokalnej w dniu 2 maja 2023 roku (Gazeta Wyborcza), oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w siedzibie Urzędu m.st. Warszawy przy Al. Jerozolimskich 44, 00-024 Warszawa (poziom -1 wejście od WOM, za Rotundą), a także w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy - bip.warszawa.pl oraz w dzielnicach Mokotów i Ursynów. Zgodnie z wymogami ustawowymi w dniu 17 maja 2023 roku o godzinie 17.00 odbyła się dyskusja publiczna w formie online. Z dyskusji został sporządzony protokół. Dodatkowo w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu zapewnione były dyżury projektantów planu. Uwagi do projektu planu były zbierane do 14 czerwca 2023 r. W toku wyłożenia złożono 947 pism z uwagami. Uwagi zostały rozpatrzone, a informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia została zamieszczona na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia uwag po drugim wyłożeniu, procedura uzgodnień i wyłożenia została ponowiona w niezbędnym zakresie.

W związku z wprowadzonymi zmianami projekt planu został po raz trzeci, częściowo wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożeniem zostały objęte wyznaczone zapisy rysunku i tekstu planu, które uległy zmianie. Prezydent m.st. Warszawy ogłosił wówczas o częściowym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 14 czerwca do 4 lipca 2024 roku. Dostęp do informacji o terminach wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i zbierania uwag został zapewniony poprzez opublikowanie ogłoszenia w prasie lokalnej w dniu 7 czerwca 2024 roku (Gazeta Wyborcza), oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy i na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w siedzibie Urzędu m.st. Warszawy przy Al. Jerozolimskich 44, 00-024 Warszawa (poziom -1 wejście od WOM, za Rotundą), a także w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy - bip.warszawa.pl oraz w dzielnicy Mokotów i Ursynów. Zgodnie z wymogami ustawowymi 24 czerwca 2024 roku o godzinie 17.00 odbyła się dyskusja publiczna w formie online. Z dyskusji został sporządzony protokół. Dodatkowo w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu zapewnione były dyżury projektantów planu. Uwagi do projektu planu były zbierane do 18 lipca 2024 r. W toku wyłożenia, w wyznaczonym terminie złożono 177 pism z uwagami. Uwagi zostały rozpatrzone, a informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia została zamieszczona na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy.

Na skutek stanowiska Rady Dzielnicy Mokotów z dnia 8 lipca 2025 r. dot. ww. projektu planu miejscowego, w którym zawnioskowano o zawężenie granic ww. opracowania, została przygotowana a następnie podjęta przez Radę m.st. Warszawy uchwała Nr XXVI/1005/2025 w dniu 18 września 2025 roku zawężająca granice ww. planu miejscowego. Zgodnie z ww. uchwałą z projektu planu została wyłączona część terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny i place. Wprowadzone zmiany nie wymagały ponowienia procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu ani wykładania go do publicznego wglądu. Plan może zostać przedstawiony Radzie m.st. Warszawy do uchwalenia.

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

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.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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. W analizie i treści uchwały wskazano konieczność objęcia planami w pierwszej kolejności m.in. obszarów wymagających przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto w uchwale wskazano na potrzebę kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy założeniu prowadzenia procedur planistycznych w sposób równomierny we wszystkich dzielnicach Warszawy.

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 planie przewidziano inwestycje celu publicznego z zakresu zieleni, zdrowia, nauki, dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Należy podkreślić, że przewidziane w planie inwestycje celu publicznego będą w większości realizowane na gruntach we własności m.st. Warszawy i będą mało znaczące dla budżetu m.st. Warszawy. 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 ww. zadań powinny być przewidziane w przyszłej 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.

PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Patkowskiego 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). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Patkowskiego po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.