

**JOLANTA KWIATKOWSKA-MALINA
AGATA POPIS**

Politechnika Warszawska

**ZABUDOWA CENNYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH
W STRUKTURZE MIASTA
W WYNIKU BRAKU MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Abstract: Urbanization of Valuable Natural Areas within the City Structure as a Result of Lack of Local Spatial Development Plans. Naturally valuable (natural heritage) areas located within administrative city borders should be subject of particular protection and taken into consideration during creation of local plans of spatial development (*LPSD*) according to principle of sustainable development. Valuable areas naturally fulfill both environmental and social functions. Protection of natural heritage and landscape has a direct relationship with aeration wedge in development plans and spatial studies. Lack of approved *LPSD* results in realization of investment based only on decisions of building conditions without coherent indicators of biologically effective surfaces, degradation of landscape and extinction of valuable green areas. Retaining the naturally valuable areas is extremely important in the case of big agglomerations such as Warsaw.

The housing estate called Jelonki Południowe in the Bemowo district in Warsaw is located in outskirts of the city center and mainly developing as the residential area. This area has already been developed to some extent, however, because of its attractive location, furthest urbanization is continuously taking place. The area is currently characterized by green zones and low-rise of one-family buildings. Any investments realized here without the approved *LPSD* will cause devastation of landscape and irreversible extinction of naturally valuable green areas.

In the current land use planning of Warsaw, the studied area, due to its location on a former clay pit pond, has been designated as the organized cultivated green area with sports and recreation activities. Because of not approved *LPSD* and the investment pressure, a project: *A housing estate with services, underground garages, technical infrastructure, internal streets, greens and small architecture* is currently realized on this area. Such development will result in losing natural function: biological, climatic and hydrological of the area, and degradation of its landscape. It is connected with incorrectly functioning system of the public city areas and deterioration of life quality of the inhabitants. Therefore, any efforts are required to create the *LPSD* for Jelonki Południowe to avoid further degradation of the biologically effective areas.

Wstęp

Planowanie przestrzenne jako proces zagospodarowania obszaru życia człowieka w sposób zapewniający najdogodniejsze warunki do jego egzystencji i rozwoju, nierozzerwalnie wiąże się z ingerencją w środowisko przyrodnicze. Niezwykle istotne jest, aby odpowiednio skalkulować wszystkie zyski i straty takiej ingerencji oraz pokierować działaniami, tak aby zminimalizować negatywny wpływ działalności człowieka na środowisko, a także odpowiednio rekompensować straty już wyrządzone¹. W planowaniu przestrzennym za podstawę działań przyjmuje się ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój, czyli kształtowanie przestrzeni życia człowieka w sposób harmonijny i uporządkowany z jednoczesnym zaspokojeniem jego podstawowych potrzeb, zapewniając przyszłym pokoleniom możliwość życia przynajmniej na obecnym poziomie.

Dziś obszary wolne od zabudowy, w tym cenne pod względem przyrodniczym „pustki miejskie”, poddane są szczególnej żądzy wypełnienia dyktowanej krótkowzroczną ekonomią, ale właśnie „pustka” jest szczególnym dobrem publicznym. Nad przestrzenią zabudowaną, jak pokazuje doświadczenie, brakuje kontroli. Nie radzi sobie z tym prawodawstwo dotyczące planowania przestrzennego. W kolejnych planach i studiach przestrzennych począwszy od lat 80. wskazywano tereny, których zagospodarowanie miało być podporządkowane pełnieniu przez nie funkcji przyrodniczych: biologicznych, klimatycznych i hydrologicznych. Wskazywano dwa zasadnicze cele utrzymania takich terenów: wzmocnienie funkcjonowania przyrodniczego całego miasta (łącność i zasilanie biologiczne, klimatyczne i hydrologiczne wszystkich terenów miejskich), a przez to poprawę jakości życia mieszkańców.

W pracy podjęto próbę wskazania czym skutkuje brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) na przykładzie wybranego obszaru rejonu Jelonek Południowych w dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy. Do realizacji tego celu wykorzystano materiały dotyczące studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy². Wykorzystano także informacje z rozmów w Wydziałach Ochrony Środowiska oraz doświadczenia własne i potrzeby jako mieszkańca tej dzielnicy. Dla lepszego zrozumienia podjętego problemu i opracowania propozycji konkretnych rozwiązań sporządzono mpzp dla rejonu Jelonek Południowych w dzielnicy Bemowo w skali 1:1000. W planie tym zgodnie z wytycznymi zawartymi w studium i z pozycji mieszkańca tego rejonu, znajdujące się tam obszary cenne przyrodniczo przeznaczono na tereny zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji. W efekcie analizy zgromadzonych materiałów i informacji zidentyfikowano problemy, których rozwiązanie warunkuje zachowanie przyrodniczych i krajobrazowych walorów Warszawy.

1. Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego

Planowanie przestrzenne jest działaniem zmierzającym do racjonalnego zagospodarowania kraju, regionu, województwa, obszaru metropolitarne lub gminy, dlatego musi odbywać się na wszystkich tych poziomach jednocześnie. Dokumenty opracowywane na niższym

¹ Piec (2009).

² <http://wydarzenia.um.warszawa.pl/studium>.

poziomie muszą uwzględniać założenia i wytyczne opracowane na wyższym poziomie. *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa* musi uwzględniać założenia dotyczące planowania przestrzennego zawarte w *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju*.

Dokumentami dotyczącymi planowania przestrzennego na poziomie gminy są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy tworzy pewną koncepcję, która określa politykę przestrzenną gminy. W odróżnieniu od mpzp, studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale daje wiążące wytyczne i wyznacza kierunki, które należy uwzględnić przy jego opracowywaniu. Studium opracowywane jest w skali 1:5000 – 1:25 000 dla terenu całej gminy lub miasta. Zakres ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określony jest w art. 10 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*³.

Mpzp ma charakter prawa miejscowego i na jego podstawie wydaje się pozwolenia na budowę. Dla każdego terenu może obowiązywać tylko jeden plan miejscowy, przy czym dla terenów zamkniętych mpzp nie są sporządzane. Miejscowy plan tworzy się zarówno w formie tekstowej, jak i graficznej. Część tekstowa dzieli się na ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów i jest podstawą planu stanowiąc uchwałę Rady Gminy. Część graficzna jest natomiast załącznikiem do tekstu planu i stanowi jego ilustrację, wykonuje się ją odpowiednio w skali: duże miasta – 1:2000, śródmieścia, tereny intensywnie zagospodarowane – 1:500, tereny przeznaczone pod zalesianie oraz tereny wyłączone spod zabudowy 1:5000, pozostałe 1:1000 (art. 16 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne ze studium, które tworzone jest dla obszaru całej gminy, a także z przepisami odrębnymi obowiązującymi dla tego terenu. Konieczne jest umieszczenie wyrysu ze studium przy rysunku mpzp. W planach miejscowych należy uwzględnić wszystkie komponenty środowiska przyrodniczego. W tekście planu należy wymienić obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych, w tym także zestawienie pomników przyrody. Granice tych obszarów należy także przedstawić na rysunku do mpzp. Należy także podać zasady działania na tych obszarach, tj. obowiązujące tam nakazy, zakazy i dopuszczenia.

Mpzp sporządza wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Opracowanie mpzp nie jest obowiązkowe, dlatego o przystąpieniu do jego sporządzenia decydują gminy. Określają one zarówno obszary, dla których sporządza się plany, jak i stopień ich szczegółowości. W uchwałach dotyczących planów miejscowych nie można wprowadzać nowych ustaleń. Każda, nawet najmniejsza, zmiana planu wymaga przeprowadzenia całej procedury, więc tworzony jest „nowy plan”. Średnio cała procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trwa ok. 2 lata.

2. Charakterystyka Jelonek w dzielnicy Bemowo

Tereny osiedla Jelonki wchodziły w skład rycerskiej wsi Odolany, którą utworzono w XI w. W XIX w. na cennym ze względu na szlak do Poznania obszarze wsi Odolany utwo-

³ *Ustawa* (2003).

rzono folwark i wieś Jelonki. Istotnym elementem była cegielnia i wytwórnia dachówek Bogumiła Schneidera, która utworzona w 1864 r. przetrwała aż do wybuchu II Wojny Światowej. W 1945 r. na terenie folwarku utworzono Miasto – Ogród Jelonki. Idea miasta-ogrodu zakładała budowę oddalonego od centrum miasta osiedla dla 30-35 tys. mieszkańców, podzielonego na siedem jednostek, z ogrodem w centralnej części. Miasto-ogród miało jednoczyć wszystkie walory mieszkania na wsi z zaletami miasta. Miasto-Ogród Jelonki stanowiło część podwarszawskiej gminy Stare Babice i dopiero wraz z wejściem w życie *Rozporządzenia w sprawie zmian granic m.st. Warszawy z 5 maja 1951 r.* obszar ten został włączony do Warszawy⁴. Obecnie obszar Jelonek stanowi część dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy.

Główną funkcją dzielnicy jest mieszkalnictwo, które w ostatnich latach bardzo intensywnie się rozwija ze względu na dogodną lokalizację na obrzeżach miasta w pobliżu atrakcyjnych obszarów zielonych. Ponad połowę obszaru dzielnicy Bemowo zajmują tereny zieleni (54%). Głównym kompleksem leśnym, trzecim co do wielkości w Warszawie jest Las Bemowo, który stanowi połączenie Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) z aglomeracją warszawską. W skład Lasu Bemowo wchodzi dwa rezerваты przyrody: *Łosiowe Błota* oraz *Kalinowa Łąka*, znajdujące się w gminie Stare Babice, poza granicami m.st. Warszawy. W zachodniej części dzielnicy Bemowo znajduje się otulina KPN. Do 2002 r. obowiązywał plan ochrony KPN, który zawierał m.in. ustalenia dotyczące zagospodarowania otuliny⁵. Obecnie, kolejny plan ochrony KPN jest w trakcie opracowywania, a informacje na jego temat można uzyskać na stronie internetowej⁶, gdzie istnieje możliwość zgłaszania uwag i wniosków do projektu dokumentu. Zgodnie z planem ochrony KPN na obszarze otuliny, w celu ochrony KPN przed oddziaływaniem zagrożeń i uciążliwości zewnętrznych, obowiązują m.in. następujące „zalecenia do uzgodnień mpzp:

- niewprowadzania nowej zabudowy oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych;
- wyłączenie z zabudowy zwartej terenów strategicznych powiązań przyrodniczych Parku z otoczeniem oraz biologiczne wzbogacenie;
- zachowanie i ochrona układu istniejących drobnych płatów leśnych, dążenie do zwiększenia ich powierzchni i przestrzennej ciągłości;
- przy tworzeniu nowej zabudowy mieszkaniowej, preferowany normatyw działki 1500-1800 m², powierzchnia biologicznie czynna 70%.”

Na terenie Bemowa znajduje się także Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Ograniczenia i zalecenia dotyczące zagospodarowania tego obszaru znajdują się w *Rozporządzeniu nr 3 Wojewody Mazowieckiego z 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu*⁷ – „w zakresie lokalizacji inwestycji:

1. Zakazuje się:

- lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłącze-

⁴ *Rozporządzenie* (1951).

⁵ Strzelecki *et al.* (2005).

⁶ <http://kampinoski-pn.gov.pl>.

⁷ *Rozporządzenie* (2007).

niem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, w tym m.in. oczyszczalni ścieków, zakładów unieszkodliwiania odpadów pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,

– lokalizacji nowych cmentarzy.

2. Nakazuje się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo."

Obecnie w Miejskim Systemie Informacji w Warszawie dzielnica Bemowo podzielona jest na następujące obszary:

- Bemowo Lotnisko (Nowe Bemowo i Stare Bemowo),
- Boernerowo,
- Chrzanów (Karolin, Na Wyraju i Mory),
- Fort Bema,
- Fort Radiowo,
- Górcze (Stare Górcze i Nowe Górcze),
- Groty,
- Jelonki Północne (Stare Jelonki i Osiedle Przyjaźń),
- Jelonki Południowe,
- Lotnisko.

Obszar Jelonek Południowych wyznaczają od zachodu ul. Lazurowa i Szeligowska, od północy ul. Człuchowska, od wschodu granica z Dzielnicą Wola, od południa granica z Dzielnicą Włochy. Miejskowy Plan opracowany w tej pracy obejmuje obszar Jelonek Południowych z wyłączeniem terenów na wschód od ul. Powstańców Śląskich oraz na południe od ul. Połczyńskiej. Do opracowania został natomiast włączony niewielki fragment obszaru Chrzanów ze względu na projektowany przebieg ul. Nowolazurowej.

2.1. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Jelonek w dzielnicy Bemowo

Mpzp musi być zgodny z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zakres mpzp wynika z *Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*⁸, zwanej dalej *Ustawą*, oraz *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp*⁹. Zgodnie z art. 15 *Ustawy* plan miejscowy zawiera m.in. najważniejsze ustalenia mające wpływ na zagadnienia ochrony środowiska. Na terenie m.st. Warszawy obowiązują obecnie 182 mpzp, co stanowi niecałe 30% powierzchni stolicy. Obszary, dla których w pierwszej kolejności opracowywane są mpzp to miejsca szczególnie istotne dla rozwoju dzielnicy i mające znaczenie dla jej mieszkańców. Dla obszaru Jelonek Południowych w dzielnicy Bemowo obowiązującym dokumentem jest *Studium*

⁸ *Ustawa* (2003).

⁹ *Rozporządzenie* (2003).

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 10 października 2006 r. zatwierdzone uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy¹⁰. W dzielnicy Bemowo jest jedenaście obowiązujących mpzp. Najstarszy z nich opracowany został w kwietniu 2001 r., natomiast ostatnim uchwalonym był plan dotyczący pojedynczej nieruchomości przy ulicy Połczyńskiej z października 2008 r., czyli od ponad dwóch lat nie został wprowadzony żaden nowy plan dla Bemowa. Wykaz wszystkich opracowanych mpzp w Warszawie można uzyskać na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy¹¹.

Na terenie dzielnicy Bemowo obowiązują mpzp dla następujących obszarów:

- Powstańców Śląskich-Piastów Śląskich -T. Pełczyńskiego (Tobruk),
- Fort Bema – 1 etap,
- Mory, Karolin, Glinianki Sznajdra,
- Park Górczewska,
- Powstańców Śląskich, odc. Olbrachta-Połczyńska,
- Chrzanów 3 Fort Chrzanów,
- Osiedle Przyjaźń – 1,
- Centrum Bolkowska,
- Chrzanowa cz. II,
- Mory,
- nieruchomości położonej przy ul. Połczyńskiej 127.

Wybór obszaru, dla którego w ramach tej pracy sporządzony został mpzp, wynikał z braku takiego dokumentu. Fragment Jelonek Południowych, który nie został uwzględniony, zgodnie z informacjami podanymi na stronie Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy ma już takie plany uchwalone lub będące w opracowaniu. Dodatkowym kryterium wyboru obszaru Jelonek Południowych do opracowania mpzp jest duża liczba planowanych inwestycji zabudowy wielorodzinnej na tym obszarze. Inwestycje takie mogą w istotnym stopniu zaburzyć charakter tego obszaru, dlatego też konieczne jest stworzenie mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, aby zapobiec nadmiernej zabudowie i zachować jego walory.

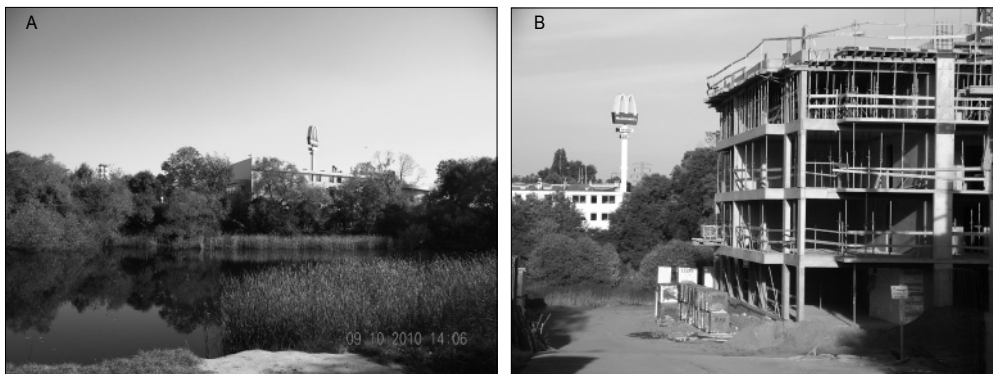
Planowanie przestrzenne stanowi zespół działań zmierzających do optymalnego zagospodarowania przestrzeni życia człowieka. Działania te powinny być zgodne z zasadą rozwoju zrównoważonego, a także zapewniać zachowanie obiektów i obszarów cennych pod względem przyrodniczym oraz kulturowym (fot. 1A).

Zgodnie z §10 *Ustawy*, na wybranym obszarze w ramach, którego sporządzono mpzp zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obejmują m.in.:

1. Dla poszczególnych terenów wprowadza się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie ze wskaźnikami podanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
2. Ustala się **zakaz naruszania naturalnego charakteru zbiorników wodnych** z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej i ochrony przeciwpodziowej.

¹⁰ *Studium* (2006).

¹¹ <http://bip.warszawa.pl>.



Fot. 1. A – Widok na „glinianki”, pozostałość po Zakładach Cegielnianych i Fabryce Dachówek „Bracia Schneider”;
B – Teren inwestycji „Zespołu zabudowy przy ulicy Strzelców w Warszawie”.

Fot. A. Popis.

3. W celu przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń oraz ograniczeniu rozprzestrzeniania się hałasu i drgań na terenie projektowego odcinka ulicy Nowolazurowej ustala się:
 - zastosowanie nawierzchni cichobieżnych,
 - wprowadzenie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - wprowadzenie właściwej organizacji ruchu.
4. Ustala się wyznaczenie 15 m strefy ochronnej dla pomników przyrody, w której obowiązuje zakaz zabudowy, a także zgodnie z art. 45 *Ustawy o ochronie przyrody*¹² zakaz:
 - niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - uszkodzenia i zanieczyszczenia gleb,
 - wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
 - zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli nie służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych.

Analizowany obszar położony jest w południowo-zachodniej części dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy. Na obszarze objętym planem znajdują się pomniki przyrody: kasztanowiec biały (*Aesculus hippocastanum*) oraz głazy narzutowe (granit różowy i szary). Na analizowanym obszarze znajdują się bezodpływowe zbiorniki wód otwartych (fot. 1A). Są to sztucznie utworzone wyrobiska po odkrywkowej eksploatacji gliny stanowiące pozostałość po Zakładach Cegielnianych i Fabryce Dachówek „Bracia Schneider”. Obecnie „glinianki” stanowią cenny pod względem przyrodniczym obszar. Elementami hydrograficznymi są także rowy biegnące wzdłuż ulic Łazurowej i Szeligowskiej. Są to rowy trawiaste, a ich obecność oraz poziom wody uzależniony jest od intensywności opadów atmosferycznych. Pełnią one funkcję oczyszczania wody spływającej z pasa ulicznego. Poza rowami przyulicznymi oraz „gliniankami” na omawianym terenie nie występują inne elementy hydrograficzne.

¹² *Ustawa* (2004).

Bliskość licznych terenów zadrzewionych wpływa na różnorodność występującej fauny. Największym skupiskiem fauny i flory na analizowanym obszarze jest teren „glinianek”. Drzewostan tego obszaru składa się głównie z klonów jesionolistnych, topól, wierzb, kasztanowców, brzoź, zarośli owocowych oraz jesionów. W zbiornikach wodnych występują: wodne pluskwiaki, chrząszcze, larwy muchówek, pijawki, równonogi oraz płucodyszne ślimaki oraz ryby, głównie karaś i słonecznica. Przeważające gatunki ptaków to gołębie, wróble i wrony, ale występują także sroki, kawki, sikory, szpaki i kukułki. Na obszarze „glinianek” licznie występują także kaczki, łyski, mewy oraz rybitwy. Bogaty jest również świat bezkręgowców, a szczególnie owadów, jak np. liczne w okresie letnim motyle i komary.

W zaproponowanym w pracy planie zagospodarowania na terenie „glinianek” zaplanowano, zgodnie z wytycznymi ze studium m.st. Warszawy tereny sportu i rekreacji (ryc. 1 – kolorowa wkładka, s. 4). Rzeźba terenu w wyniku realizacji ustaleń planu zagospodarowania nie ulegnie przekształceniu. Niewielkie przekształcenia mogą występować tylko tam, gdzie projektowane są ścieżki piesze i rowerowe, miejsca dla wędkarzy, co będzie wymagać wyrównania terenu i ingerencji w jego ukształtowanie. Przekształcenia także będą dotyczyły południowo-zachodniej części obszaru, który przewidziany został pod budowę drogi głównej – Nowolazurowej. Przewiduje się, że proponowane sposoby zagospodarowania będą miały pozytywny wpływ na krajobraz obszaru. Uporządkowanie terenów, nasadzenia zieleni, mała architektura, pozwolą na stworzenie klimatu przyjaznego mieszkańcom. Zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych pozwoli na wyeliminowanie pojazdów stojących na trawnikach i miejscach do tego nie przystosowanych.

Bezodpływowe zbiorniki wodne według założeń projektu planu powinny być bezwzględnie zachowane i poddane rewitalizacji. Projektowane zagospodarowanie w fazie realizacji może negatywnie wpływać na jakość wody w zbiornikach. Obecnie teren wokół zbiorników nie jest wykorzystywany, porośnięty jest niepielęgnowaną zielenią, a w wielu miejscach pojawiają się dzikie składowiska odpadów komunalnych i budowlanych. Uporządkowanie terenu i jego późniejsze wykorzystanie zgodnie z założeniami planu będzie miało pozytywny efekt i pozwoli na poprawę stanu jakości wody.

Ustalenia mpzp przewidują zachowanie większości terenów zielonych i utrzymanie wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnych. Ustalone w planie wskaźniki wysokości zabudowy oraz minimalnych powierzchni biologicznie czynnych zapewnią odpowiednią cyrkulację powietrza i utrzymanie właściwych warunków aerosanitarnych. W planie przewidziano zachowanie cennych przyrodniczo drzew, szczególnie w części południowo-zachodniej planu, przy ulicy Szeligowskiej, a także wskazano nowe nasadzenia – szpalery drzew – wzdłuż głównych dróg.

Niestety teren objęty opracowaniem ze względu na brak uchwalonego mpzp, nie zważając na aspekty środowiskowe i społeczne tego obszaru, jest miejscem realizacji inwestycji mieszkaniowej (fot. 1B).

W przypadku braku realizacji planu zagospodarowania przewiduje się dalszy rozwój i zabudowę terenów, gdyż ze względu na położenie na obrzeżu miasta Warszawy oraz bliskość terenów zielonych jest to atrakcyjny obszar inwestycyjny. Zagospodarowanie, w przypadku

braku planu, będzie się odbywać tak jak do tej pory, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Brak jednolitych wytycznych co do sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy spowoduje redukcję powierzchni biologicznie czynnej oraz terenów zielonych, zwiększanie wysokości oraz wskaźnika intensywności zabudowy, a także udziału zabudowy wielorodzinnej wśród obecnej niskiej zabudowy. W konsekwencji doprowadzi to do dalszej degradacji krajobrazu. Brak realizacji planu, poza jego brakiem w ogóle, można rozumieć także jako brak zainteresowania właścicieli oraz władających terenami ich zainwestowaniem. W takim przypadku, mimo uchwalenia *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu Jelonek Południowych w dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy*, zostanie utrzymany dotychczasowy sposób zagospodarowania.

Prezydent m.st. Warszawy, jako organ sporządzający mpzp, zgodnie z art. 32 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zobowiązany jest przynajmniej raz w czasie kadencji Rady m.st. Warszawy do przeprowadzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu. Rada m.st. Warszawy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu. W przypadku uznania, że miejscowy plan jest nieaktualny, w całości lub w części, podejmuje działania w celu jego zmiany.

Podsumowanie

W rejonie Jelonek w dzielnicy Bemowo ze względu na atrakcyjność, m.in. położenie względem centrum miasta oraz względną dostępność terenów zielonych, istniejąca zabudowa jednorodzinna (niegdyś dominująca na tych obszarach) jest wypierana przez zabudowę wielorodzinną, następuje także tzw. plombowanie wolnych przestrzeni między istniejącymi budynkami. Dlatego w zaproponowanym mpzp w środkowej części terenu wskazano cenny zespół zabudowy pod względem architektoniczno-urbanistycznym, którego objęcie ochroną konserwatorską pozwoliłoby na jego zachowanie w istniejącej strukturze i formie przyczyniając się do zachowania chociaż w niewielkim stopniu dawnego charakteru tego terenu. W tej sytuacji powinno się kłaść szczególny nacisk na założenie w tworzonych mpzp wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnych oraz zachowanie istniejących terenów zielonych, co pozwoli na utrzymanie odpowiedniego mikroklimatu i powstrzymanie postępującej degradacji krajobrazu.

Obszar objęty opracowaniem ze względu na znaczenie środowiskowe i społeczne w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przeznaczono na tereny zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji. Obecnie ze względu na brak uchwalonego mpzp dla rejonu Jelonek i napór inwestycyjny, na obszarze „glinianek” cennym biologicznie, realizowana jest inwestycja *Zespół budynków mieszkalnych z usługami, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną, ulicami osiedlowymi, zielenią i małą architekturą przy ulicy Strzelców w Warszawie*. W sytuacji braku uchwalonego mpzp ww. inwestycja realizowana jest tylko na podstawie decyzji o warunkach zabudowy bez zachowania spójnych dla całego obszaru wskaźników i parametrów. Taki rodzaj zagospodarowania obszaru Jelonek

Południowych będzie skutkować utratą funkcji przyrodniczych: biologicznych, klimatycznych i hydrologicznych oraz degradacją krajobrazu. Wiąże się to z nieprawidłowym funkcjonowaniem systemu terenów publicznych miasta oraz pogorszeniem jakości życia mieszkańców. Zabudowywanie cennych obszarów przyrodniczych skutkuje także zaburzeniem prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta oraz negatywnie oddziałuje na kształtowanie struktury przestrzennej miasta. Dlatego należy dołożyć wszelkich starań, aby objąć mpzp tworzonymi z uwzględnieniem kryteriów przyrodniczych nie tylko obszar Jelonek Południowych, ale także pozostałe niezagospodarowane dotychczas tereny Warszawy, aby zapobiec dalszej degradacji terenów biologicznie czynnych w ich obrębie.

Literatura

- Piec C. J., 2009, *Ochrona środowiska w planowaniu przestrzennym*, www.budownictwo.abc.com.pl/czytaj/_artykul/ochrona_srodowiska_w_planowaniu_przestrzennym.
- Rozporządzenie w sprawie zmian granic miasta stołecznego Warszawy z 5 maja 1951.*
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp (Dz.U. 2003 nr 164, poz. 1587).*
- Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 lutego 2007 r. nr 42, poz. 870).*
- Strzelecki, Z., Kolipiński, B., Sławiński, T., Słonecka, A., Kołakowska, J., Bujakowska, T., Pikus, E., 2005, *Studium Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszarów chronionych w województwie mazowieckim: Kampinoski Park Narodowy*. Mazowieckie Biuro Planowania Przestrzennego i Rozwoju Regionalnego.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy” z 10 października 2006 r. zatwierdzone uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy.*
- Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880).*
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 2003 (Dz.U. nr 80 poz. 717).*

Strony Internetowe

- <http://kampinoski-pn.gov.pl>.
- <http://bip.warszawa.pl>.
- <http://wydarzenia.um.warszawa.pl/studium>.