

**UCHWAŁA NR ..... 2024**  
**RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**  
**z ..... 2024 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ul. Kłobuckiej – część zachodnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 w rejonie ul. Kłobuckiej – część zachodnia, którego granice określa załącznik graficzny stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

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

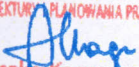
**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XXX/646/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kłobuckiej.


**§ 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**

**NACZELNIK**  
WYDZIAŁU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO-POLUDNIOWIE  
W BIURZE ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
  
**Agnieszka Kaczmarczyk**

**RADCA PRAWNY**  
W BIURZE ARCHITEKTURY  
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
  
**Ilona Bilinska**  
WA-11185

**p.o. DYREKTORA**  
**BIURA ARCHITEKTURY**  
**I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**  
  
**Bartosz Rozdiewski**



## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kłobuckiej – część zachodnia**

Na wniosek Prezydenta m.st. Warszawy przystępuje się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kłobuckiej – część zachodnia.

Po wykonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, o której mowa w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istniejącego stanu zagospodarowania terenu należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne.

W dniu 19 stycznia 2023 r. do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego wpłynęło pismo z dnia 16 stycznia 2023 r. od Burmistrza Dzielnicy Ursynów w związku z interpelacją nr 1304 Radnego Dzielnicy Ursynów pana Pawła Lenarczyka, złożoną „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kłobuckiej oraz wzmocnienia ochrony Dworu na Wyczółkach” z prośbą „o wyodrębnienie z tego planu do odrębnej procedury planistycznej obszaru parkowo-architektonicznego Dworu na Wyczółkach. Dwór na Wyczółkach od lat podupada i jest realne zagrożenie, że nieobjęcie jego wraz z otaczającym go parkiem i ich dotychczasowym funkcji ochroną planistyczną, może spowodować jego dalszą degradację i zmianę dotychczasowej jego funkcji.” Do interpelacji załączone zostało także pismo Stołecznego Konserwatora Zabytków z dnia 30 lipca 2016, który „rekomenduje podjęcie działań zawartych w uchwałach (...) nr 7 Komisji Zielonego Ursynowa Rady Dzielnicy Ursynów oraz uchwały nr 12 Komisji Kultury, Komunikacji Społecznej i Promocji Rady Dzielnicy Ursynów, dotyczących dworu i zespołu dworskiego na Wyczółkach przy ul. Łączyny 53”, wraz z informacją, że „dwór i zespół dworski uzgodniony został przez Mazowieckiego wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowieniem nr 23/2016 z dnia 12 stycznia 2016 r.

W związku ze zgłoszonymi ww. postulatami, po analizie granic uchwały Nr XXX/646/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kłobuckiej proponuje się zawężenie granic obszaru do opracowania ze względu na wysoki stopień zurbanizowania zachodniej części ww. obszaru oraz niezgodność parametrów istniejącej zabudowy z parametrami ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na wyznaczonym obszarze do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kłobuckiej – część zachodnia znajdują się obszary objęte ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wpisane do Rejestru Zabytków: *Park przy willi*, I ćw. XX w., przy ul. Łączyny 54 oraz *Wyczółki – Park*, przy ul. Łączyny 2. Na przedmiotowym obszarze znajdują się dwa budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty wpisane do Rejestru Zabytków: *Wyczółki – Dwór*, 1801-1825 r., przy ul. Łączyny 2; *Czworak z zespołu willowo-parkowego*, I ćw. XX w., przy ul. Łączyny 54 oraz *Willa*, 1918-1922, I ćw. XX w., przy ul. Łączyny 54. Obiekty te tworzą interesującą kompozycyjnie przestrzeń otwartą, będącą czynnym przyrodniczo terenem w bezpośrednim

sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Towarzyszą mu także zabudowa biurowa, usługowo-magazynowa i mieszkaniowa jednorodzinna.

Analizowany obszar wymaga więc sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania uwzględniającego ochronę Dworku na Wycóżkach, kontekst historyczny obszaru, uwarunkowania przyrodnicze, istniejącą zabudowę i możliwości inwestycyjne.

Przewidywane rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych 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. z 2021 r. poz. 2404).

Środki na realizację miejscowego planu są zarezerwowane w budżecie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego na rok 2024 i Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy.

E.S. DYREKTORA  
BIURA ARCHITEKTURY  
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
*Rozbiewski*  
Bartosz Rozbiewski

Załącznik do uzasadnienia  
projektu uchwały Nr ...../2024  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z .....2024 r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia  
miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w rejonie ul. Kłobuckiej –  
część zachodnia

**Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w rejonie ul. Kłobuckiej - część zachodnia  
oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy**

#### **I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ**

Analizowany obszar położony jest na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy i zajmuje powierzchnię 47 ha. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

#### **II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU**

Przedmiotem analizy jest obszar zlokalizowany w dzielnicy Ursynów, w rejonie ul. Kłobuckiej. Obszar opracowania obejmuje wpisany do rejestru zabytków Dwór na Wyczółkach oraz Centrum Ekspedycyjno-Rozdzielcze Poczty Polskiej. Na pozostałym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa biurowa i usługowo-magazynowa.



Źródło: Fotoplan z 2022 r. z zasobu m. st. Warszawy

### III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na omawianym terenie do dnia 31 grudnia 2003 r. obowiązywały ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, zatwierdzonego 28 września 1992 r. Uchwałą Nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dn. 28 września 1992 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15 z dnia 15 października 1992 r. poz. 184.

Analizowany teren położony był w strefie funkcji usługowo-technicznych miasta UT-8.

Dla strefy funkcji usługowo-technicznych UT-8 obowiązywały następujące ustalenia:

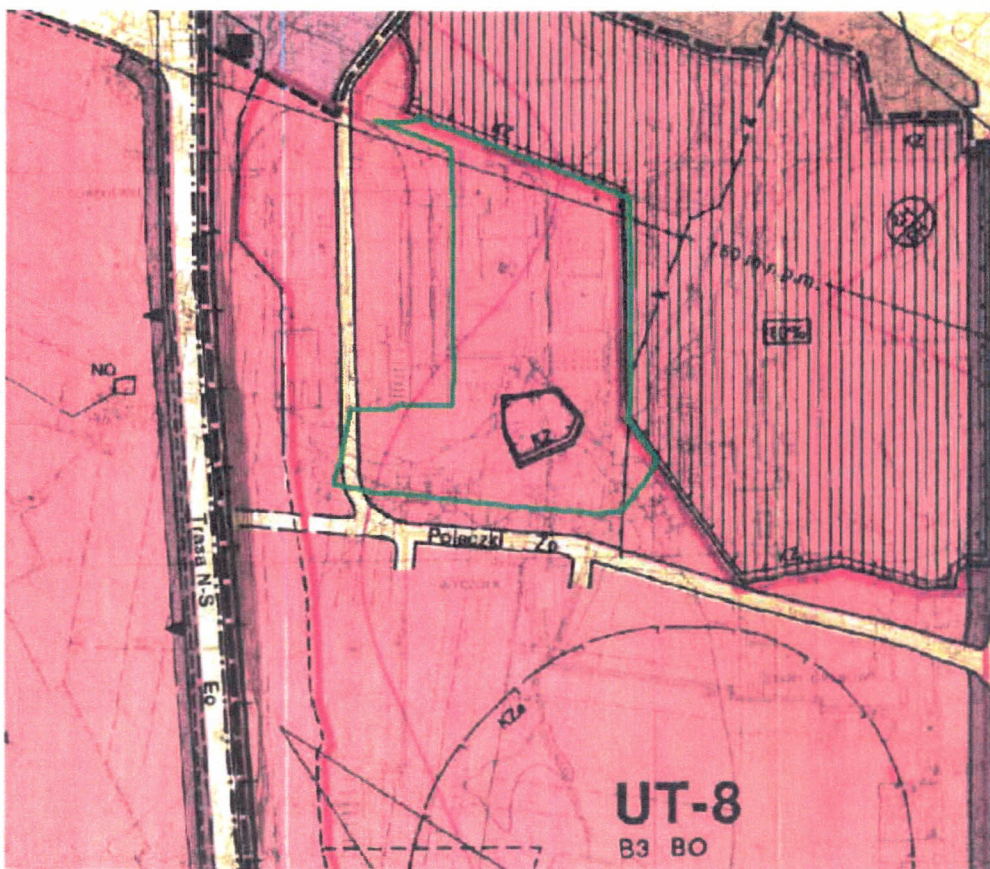
a) *W obszarze preferuje się utrzymanie i rozwój funkcji usługowych II i III stopnia obsługi (administracji, wystawiennictwa, handlu hurtowego, giełd, banków i infrastruktury marketingowej).*

b) *W obszarze dopuszcza się:*

- *utrzymanie oraz rozwój funkcji obsługi technicznej miasta,*
- *utrzymanie oraz uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w istniejących zespołach,*
- *utrzymanie oraz lokalizowanie nieuciążliwych obiektów produkcyjnych.*

c) *W obszarze wyklucza się:*

- *lokalizowanie nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej,*
- *lokalizowanie obiektów, których uciążliwości i szkodliwości dla środowiska wykraczałyby poza granice terenu inwestycji.*



*Fragm. Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 1992 r. z zaznaczoną granicą opracowania.*

Na przedmiotowym terenie aktualnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

#### **IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ**

Podstawowym zadaniem planu będzie wprowadzenie odpowiednich ustaleń planistycznych, które mają na celu:

- określenie zasad zagospodarowania terenu w celu ochrony Dworku na Wyczółkach oraz terenów zieleni,
- rozpoznanie zasadności i rozwoju uzupełnienia istniejącej zabudowy, w tym pod usługi oświaty,
- określenie rozwiązań dla układu komunikacyjnego i problemu miejsc parkingowych.

#### **V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M.ST. WARSZAWY**

Przewidywane rozwiązania są 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 10.10.2006 r.

Zgodnie z ww. dokumentem planistycznym, przedmiotowy teren znajduje się w następujących jednostkach:

- ZP.1 – tj. tereny zieleni urządzonej, na których ustala się:

*„- ochronę i utrzymanie funkcji, zakaz zmniejszania powierzchni terenu,*

*- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej (PBC) minimum 90% na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody oraz na terenach położonych w ich otulinach;*

*- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej (PBC) minimum 70% na pozostałych terenach, z wyjątkiem: „istniejących urządzonych terenów zieleni, na których wskaźnik PBC jest mniejszy niż 70%, gdzie dopuszcza się jego zachowanie bez możliwości pomniejszenia;”*

- U.12, (U).12 oraz (U).20 – tereny usług, na których ustala się:

*„- priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych (obiekty kongresowe i targowo-wystawiennicze), administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii (parki technologiczne, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości, itp.), szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu (w tym dużych obiektów sportowych dla organizacji imprez międzynarodowych), transportu, łączności, itp. - o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim.”*

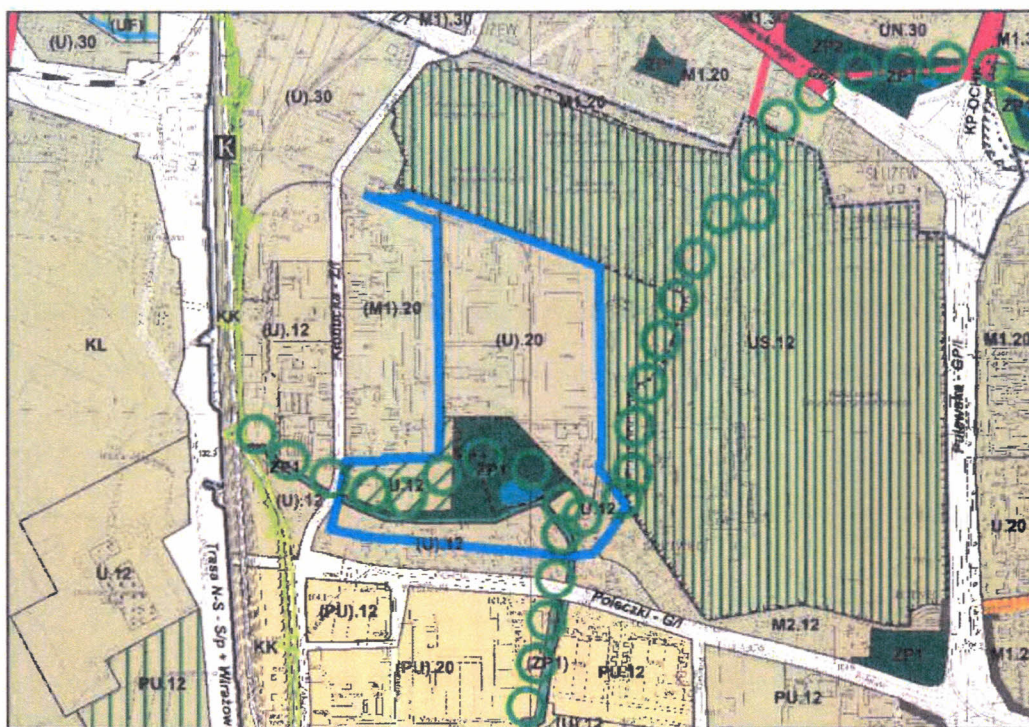
Przedmiotowy teren na niewielkim obszarze znajduje się również w jednostkach terenowych:

(M1).20 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

US.12 – tereny usług sportu i rekreacji;

Z – teren drogi zbiorczej.

Przez analizowany teren przebiegają główne powiązania przyrodnicze pomiędzy obszarami systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW).



*Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z zaznaczoną granicą opracowania*

## VI. ZASADNOŚĆ PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przedmiotem analizy jest obszar zlokalizowany w dzielnicy Ursynów, w rejonie ul. Kłobuckiej. Obszar opracowania obejmuje wpisany do rejestru zabytków Dwór na Wyczółkach oraz Centrum Ekspedycyjno-Rozdzielcze Poczty Polskiej. Na pozostałym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa biurowa i usługowo-magazynowa.

Przedmiotowy obszar w przeważającej większości jest zagospodarowany. Cały teren wymaga jednak przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Kłobuckiej – część zachodnia, uwzględniającego ochronę Dworku na Wyczółkach, kontekst historyczny obszaru, uwarunkowania przyrodnicze, istniejącą zabudowę i możliwości inwestycyjne.



W związku z powyższym należy przystąpić do sporządzenia planu w celu:

- określenia zasad zagospodarowania terenu w celu ochrony Dworku na Wycóżkach oraz terenów zieleni,
- rozpoznania zasadności i rozwoju uzupełnienia istniejącej zabudowy, w tym pod usługi oświaty,
- określenia rozwiązań dla układu komunikacyjnego i problemu miejsc parkingowych.

## VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

### Obszar opracowania:

Zgodnie z opisem w pkt I analizy.

### Zakres merytoryczny:

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu planu, 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).

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