

UCHWAŁA NR 2025
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 2025 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Dereniowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), 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 ulicy Dereniowej, którego granice określa załącznik graficzny stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 4. 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 - POLUDNIOWE
W BIURZE ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Agnieszka Kaczmarek

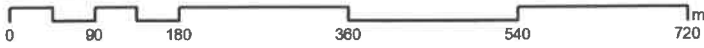
Pod względem formalno-prawnym

Ilona Bilińska
radca prawny
WA-11185

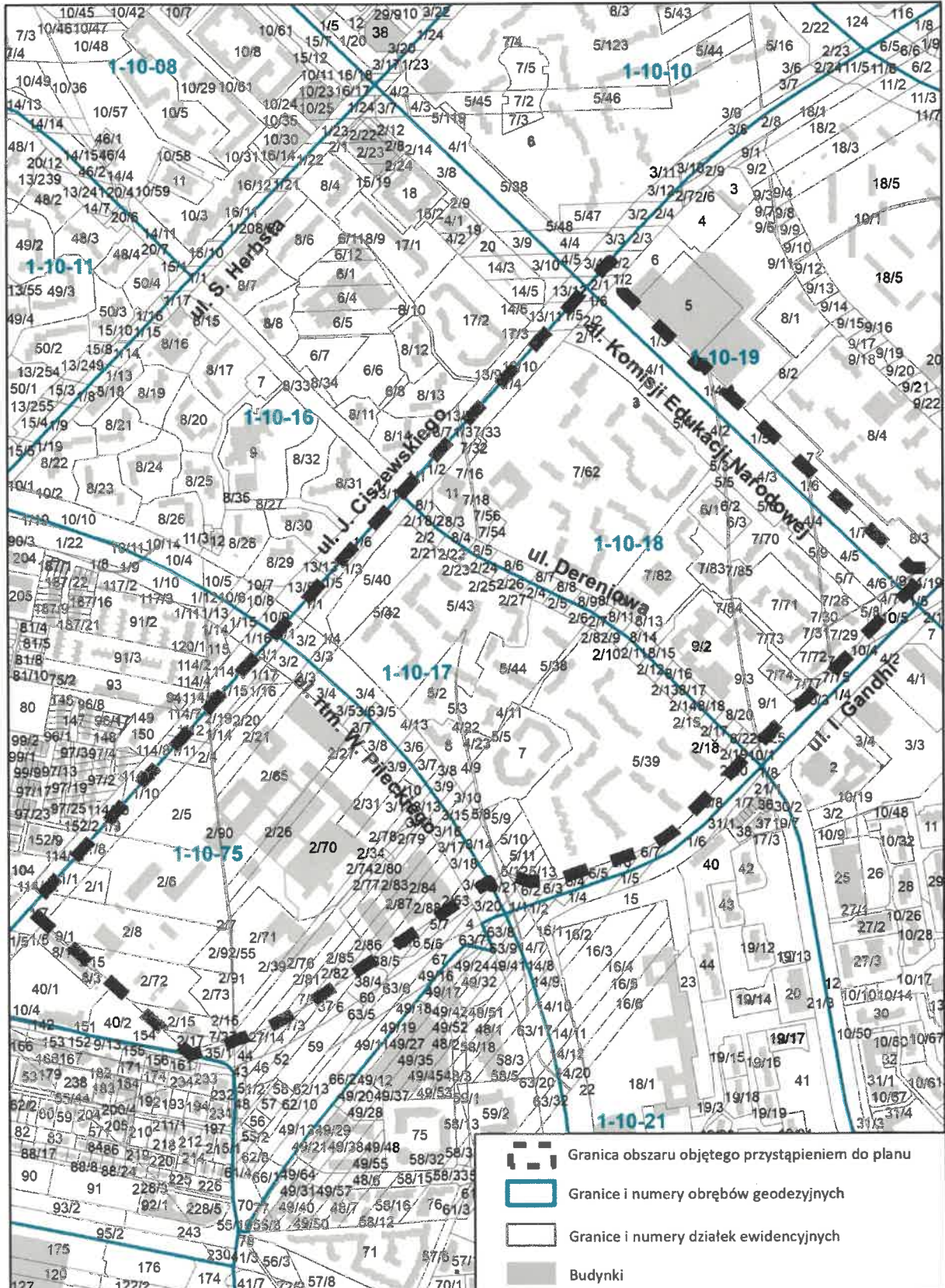
Warszawa, dnia 14.02.2025r.

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Bartosz Rozbiewski



Załącznik
do uchwały nr/...../2025
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
Z



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

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dereniowej

Na wniosek Prezydenta m.st. Warszawy przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dereniowej.

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 związku z interpelacją Radnego Dzielnicy Ursynów Macieja Antosiuka z dnia 15.10.2024 r., z prośbą podjęcie działań na rzecz jak najszybszego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów pomiędzy ul. rtm. W. Pileckiego, J. Ciszewskiego, al. KEN i ul. I. Gandhi przystąpiono do analizy zasadności sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

Po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że należy przystąpić do sporządzenia planu w celu:

- określenia zasad zagospodarowania terenu w celu ochrony istniejącej zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz układu urbanistycznego,
- określenia zasad zagospodarowania z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych i kulturowych, a także określenie wzajemnych powiązań tych terenów,
- wzmocnienia ciągłości powiązań systemu przyrodniczego,
- określenia obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników miejsc parkingowych.

Na obszarze objętym planem znajdują się głównie osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także tereny zieleni, Szkoła Podstawowa nr 310 im. Michała Byliny i Społeczne Liceum Ogólnokształcące nr 4 im. Batalionu AK Parasol, Narodowy Instytut Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie, Instytut Hematologii i Transfuzjologii oraz Warszawski Szpital Południowy.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy opracowana w oparciu o art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Przewidywane rozwiązania powinny być 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.

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

**Załącznik do uzasadnienia
projektu uchwały Nr/...../2025
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z2025 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w rejonie ulicy Dereniowej**

**Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w rejonie ulicy Dereniowej
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 ok. 143 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, pomiędzy Aleją Komisji Edukacji Narodowej, ul. I. Gandhi i ul. J. Ciszewskiego. Przedmiotowy obszar opracowania w przeważającym zakresie obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na pozostałym obszarze zlokalizowany jest Warszawski Szpital Południowy, Narodowy Instytut Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie, Instytut Hematologii i Transfuzjologii oraz Szkoła Podstawowa nr 310 im. Michała Byliny i Społeczne Liceum Ogólnokształcące nr 4 im. Batalionu AK Parasol.

Przedmiotowy teren sąsiaduje:

- od zachodu z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ul. Ciszewskiego przyjętym uchwałą nr XC/2961/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 listopada 2023 r. oraz z obszarem objętym uchwałą nr VII/134/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 4 lipca 2024 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic rtm. W. Pileckiego i W.K. Roëntgena oraz z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Ursynowa Zachodniego w dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy – część zachodnia A przyjętym uchwałą nr XI/316/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 czerwca 2007 r.
- od wschodu z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Indiry Gandhi przyjętym uchwałą nr XLIX/1523/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 10 czerwca 2021 r.,
- od południa z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Ursynowa Zachodniego w dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy – część wschodnia przyjętym uchwałą nr XI/317/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 czerwca 2007 r.



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

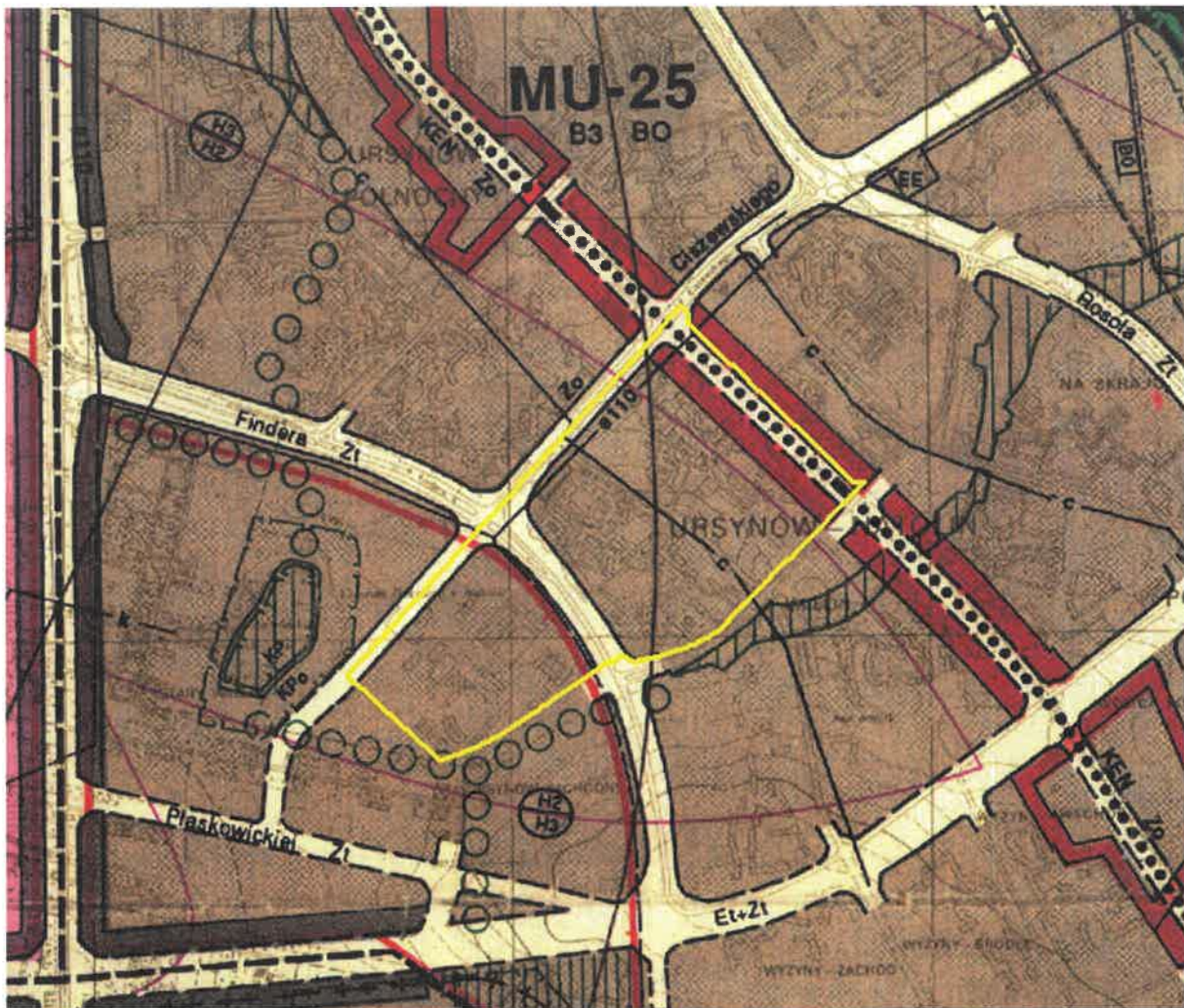
III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na omawianym terenie do dnia 31 grudnia 2003 r. obowiązywały ustalenia Miejsowego 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 MU-25.

Dla strefy funkcji mieszkaniowo-usługowej MU-25 obowiązywały następujące ustalenia:

- a) W obszarze preferuje się utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych wraz z urządzeniami I stopnia obsługi.*
- b) W obszarze dopuszcza się utrzymanie i lokalizowanie:
- funkcji usługowych II i III stopnia obsługi,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcją preferowaną.*
- c) W obszarze wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwości i szkodliwości dla środowiska wykraczałyby poza granice terenu inwestycji.*



*Fragm. Miejsowego 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 istniejącej zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz układu urbanistycznego,
- określenie zasad zagospodarowania z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych i kulturowych, a także określenie wzajemnych powiązań tych terenów,
- wzmocnienie ciągłości powiązań systemu przyrodniczego,
- określenie obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników 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:

- 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”,

- dopuszcza się lokalizowanie: funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie, niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, małych i średnich obiektów produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie, funkcji uzupełniających związanych z funkcją podstawową.”

- M1.20 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „na których:

- ustala się dla terenów M1, M2 i M3 priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdz. XIII,

- dopuszcza się lokalizowanie:

- *na terenach M 1 i M 2 - funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie,”*

Wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy analizowanego obszaru przebiegają główne powiązania przyrodnicze pomiędzy obszarami Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW).

Wzdłuż północnej granicy analizowanego obszaru przebiega al. Komisji Edukacji Narodowej, która została zaliczona w Studium do głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym, które *„wymagają (...) realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym poniższych ustaleń:*

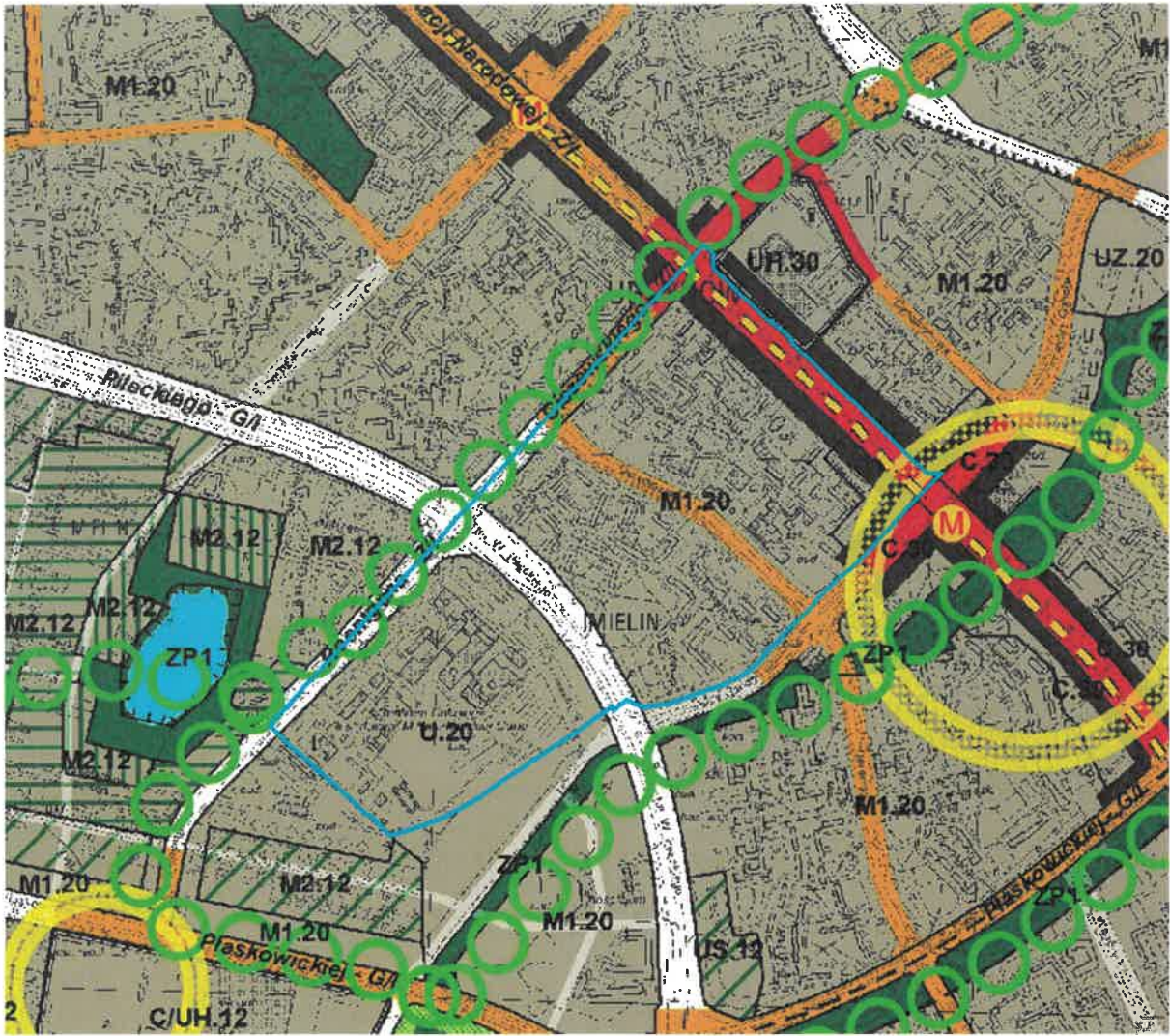
- wyeksponowanie w strukturze miasta wzajemnych powiązań ulic i placów, a w szczególności zachowanego historycznego układu dróg i ulic,

- rewaloryzacja funkcjonalno-przestrzenna ulic i placów stanowiących główne przestrzenie reprezentacyjne i ciągi wielofunkcyjne, z uwzględnieniem wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru,

- harmonijne uzupełnienie zabudowy wzdłuż ulic i placów stanowiących główne przestrzenie

- reprezentacyjne i ciągi wielofunkcyjne, oraz przestrzeni publicznych obiektami usługowymi i mieszkaniowymi kształtującymi pierzeje uliczne, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizowania funkcji usługowych co najmniej w parterach budynków,*
- *kształtowanie nowej zabudowy wzdłuż ulic oraz wokół placów i skrzyżowań ulic, w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną, podkreślającą charakter miejsca, w tym poprzez wysokiej jakości rozwiązania architektoniczne, techniczne i materiałowe,*
 - *włączanie wewnątrz kwartałów zabudowy (podwórek), zlokalizowanych przy głównych przestrzeniach o charakterze reprezentacyjnym, do współtworzenia i wzbogacenia funkcjonalnego tych przestrzeni poprzez wykorzystanie ich potencjału dla tworzenia pasaży usługowych z programem z zakresu kultury, rozrywki, gastronomii, handlu, i innych usług,*
 - *zwiększenie ilości pasaży i ciągów pieszych na obszarze centrum miasta oraz w centrach dzielnicowych i lokalnych,*
 - *indywidualne, atrakcyjne i spójne urządzenie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań oraz ciągów wielofunkcyjnych, wraz z przestrzeniami publicznymi w szczególności poprzez wprowadzanie małej architektury, zieleni, oświetlenia, a także komponowanie posadzek placów i chodników, modernizację jezdní, wyznaczenie miejsc sytuowania przystanków, kiosków, reklam i informacji wizualnych itp.,*
 - *uporządkowanie funkcjonalne i estetyczne, oraz podniesienie jakości przestrzeni wzdłuż tras wjazdowych do miasta, w szczególności poprzez atrakcyjne i spójne urządzenie przestrzeni oraz harmonijne kształtowanie nowej zabudowy,*
 - *wprowadzenie ujednoczonych i dostosowanych do charakteru lokalnego forum architektonicznych i plastycznych dla urządzeń obsługi transportem publicznym (wiaty przystankowe, tablice informacyjne i pozostałe elementy wyposażenia przystanków),*
 - *ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym – w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom,*
 - *wprowadzenie rozwiązań przyjaznych dla osób starszych i niepełnosprawnych,*
 - *wyznaczenie dla samochodów miejsc postojowych nie kolidujących z ciągami pieszymi,*
 - *dążenie do lokalizowania miejsc parkowania w parkingach podziemnych.”*

Na terenie opracowania znajdują się elementy komunikacji tj. ul. I. Gandhi, ul. Dereniowa i ul. J. Ciszewskiego, które w Studium zostały oznaczone jako „powiązania głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym” oraz al. KEN oznaczona jako „główna przestrzeń o charakterze reprezentacyjnym” i „ciąg wielofunkcyjny”. Ponadto wzdłuż północno-zachodniej granicy przedmiotowego terenu przebiega „główne powiązanie przyrodnicze pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego”.



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

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przedmiotem analizy jest obszar zlokalizowany w dzielnicy Ursynów, pomiędzy Aleją Komisji Edukacji Narodowej, ul. I. Gandhi i ul. J. Ciszewskiego. Na obszarze objętym przystąpieniem znajdują się głównie osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także tereny zieleni, Szkoła Podstawowa nr 310 im. Michała Byliny i Społeczne Liceum Ogólnokształcące nr 4 im. Batalionu AK Parasol, Narodowy Instytut Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie, Instytut Hematologii i Transfuzjologii oraz Warszawski Szpital południowy.

Przedmiotowy obszar w przeważającej większości jest zagospodarowany. Cały teren wymaga jednak przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem ochrony istniejącej zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz układu urbanistycznego.

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

- określenia zasad zagospodarowania terenu w celu ochrony istniejącej zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz układu urbanistycznego,
- określenia zasad zagospodarowania z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych i kulturowych, a także określenie wzajemnych powiązań tych terenów,
- wzmocnienia ciągłości powiązań systemu przyrodniczego,
- określenia obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników 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).

mgr o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Rozbiewski
Bartosz Rozbiewski