

UCHWAŁA NR 2025
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 2025 r.

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

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 Cynamonowej, 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 Kaczmarczyk
Agnieszka Kaczmarczyk

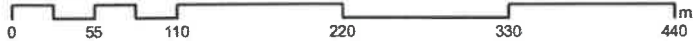
Pod względem formalno-prawnym

Ilona Bilińska
Ilona Bilińska
radca prawny
WA-11185

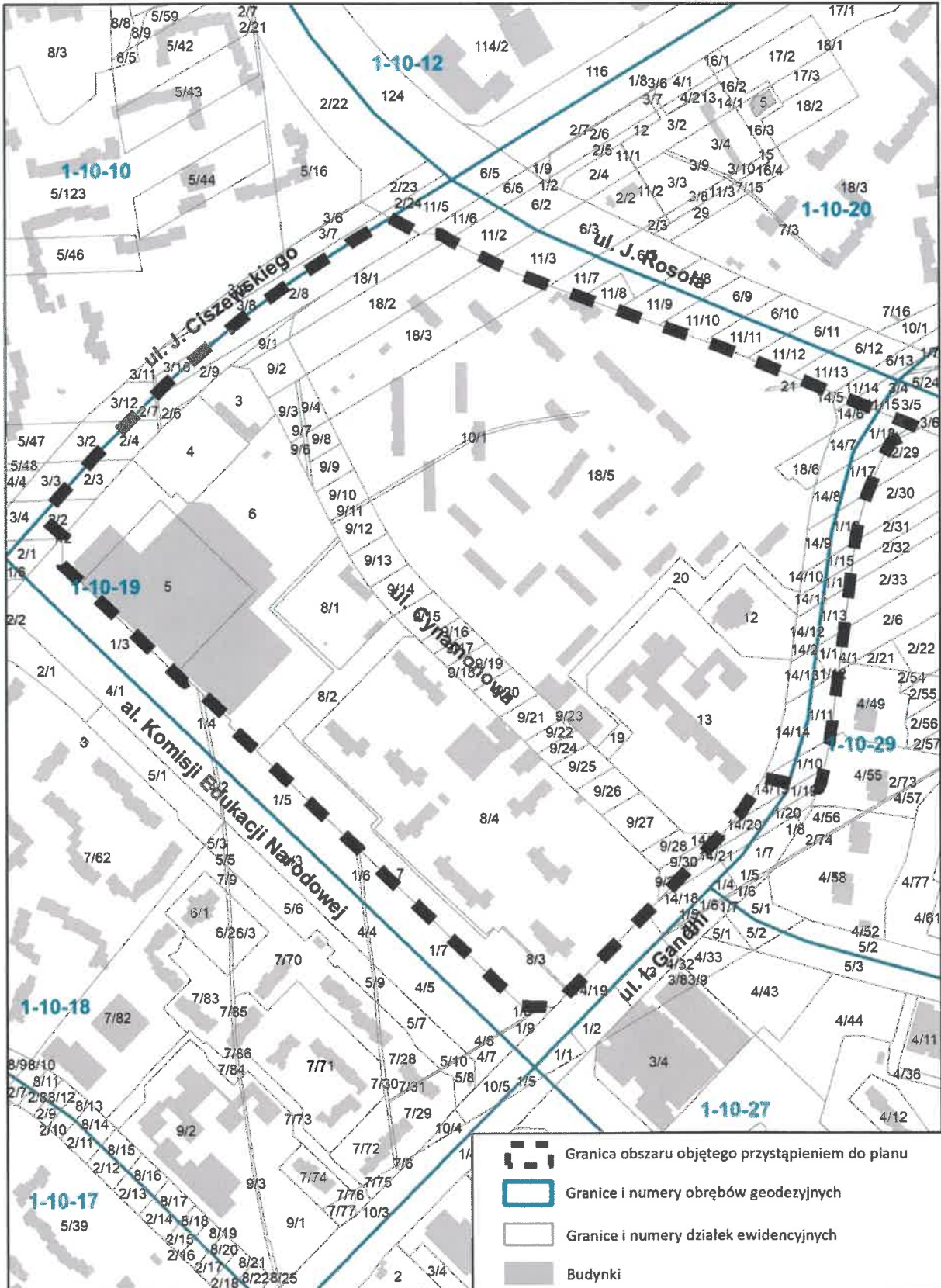
Warszawa, dnia *14.02.2025 r.*

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Bartosz Rozbiewski
Bartosz Rozbiewski



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



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

UZASADNIENIE

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

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

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 pismem Burmistrza Dzielnicy Ursynów Pana Roberta Kempy z dnia 3 grudnia 2024 r. „w sprawie wszczęcia procedury przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Dzielnicy Ursynów dla następujących obszarów: 1. Al. KEN – Ciszewskiego – Rosoła – Gandhi (obręb geodezyjny 1-10-19) (...)”, w którym Burmistrz prosi o rozpatrzenie wniosku, ze względu na „oczekiwania mieszkańców Warszawy mieszkających w Dzielnicy Ursynów odnośnie jak najszybszego uregulowania stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, ale również prawidłowe prowadzenie przez Urząd m.st. Warszawy długofalowej i efektywnej polityki wykorzystania posiadanego majątku”, 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, liczne lokale usługowe i parkingi naziemne, Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi nr 318 im. Jana Christiana Andersena w Warszawie, Przedszkole nr 352 i Przedszkole Specjalne nr 213, wielkopowierzchniowy obiekt handlowy – Galeria KEN CENTER, a także liczne tereny zieleni osiedlowej.

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 2024 r. poz. 1130) 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 2025 i Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy.

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZANNEGO
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
Cynamonowej**

**Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w rejonie ulicy Cynamonowej
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. 29 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 ulicy Cynamonowej. Przedmiotowy obszar opracowania w przeważającym zakresie obejmuje osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, liczne lokale usługowe i parkingi naziemne, Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi nr 318 im. Jana Christiana Andersena w Warszawie, Przedszkole nr 352 i Przedszkole Specjalne nr 213, wielkopowierzchniowy obiekt handlowy – Galeria KEN CENTER, a także liczne tereny zieleni osiedlowej.

Przedmiotowy teren sąsiaduje:

- od północnego-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.,
- od południowego-wschodu z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Gandhi, Rosoła, Płaskowickiej i Grzegorzewskiej – Szolc-Rogozińskiego część „A”,
- od południa 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.



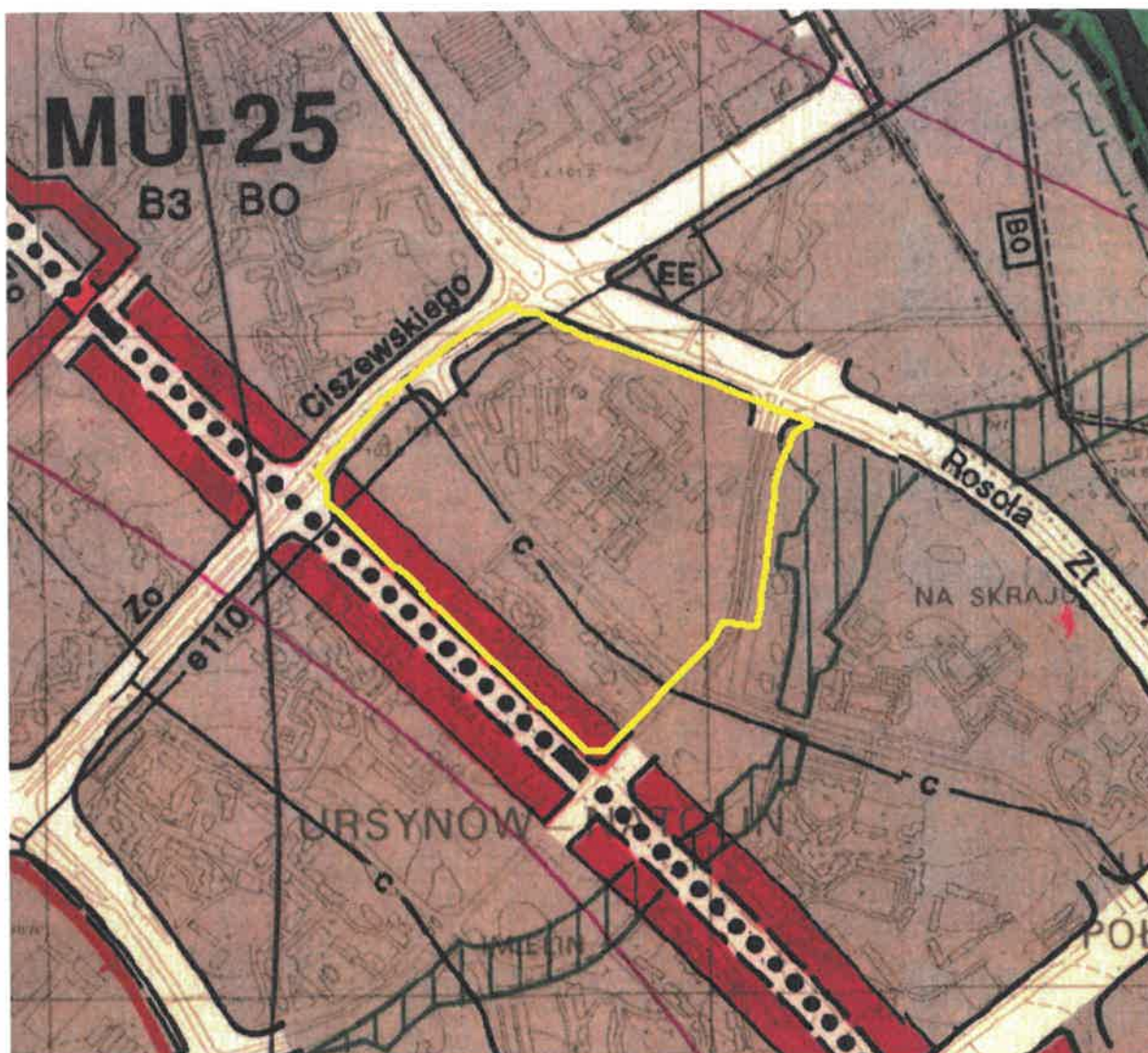
Źródło: Fotoplan z 2024 r. z Geoportalu

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 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. 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 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:

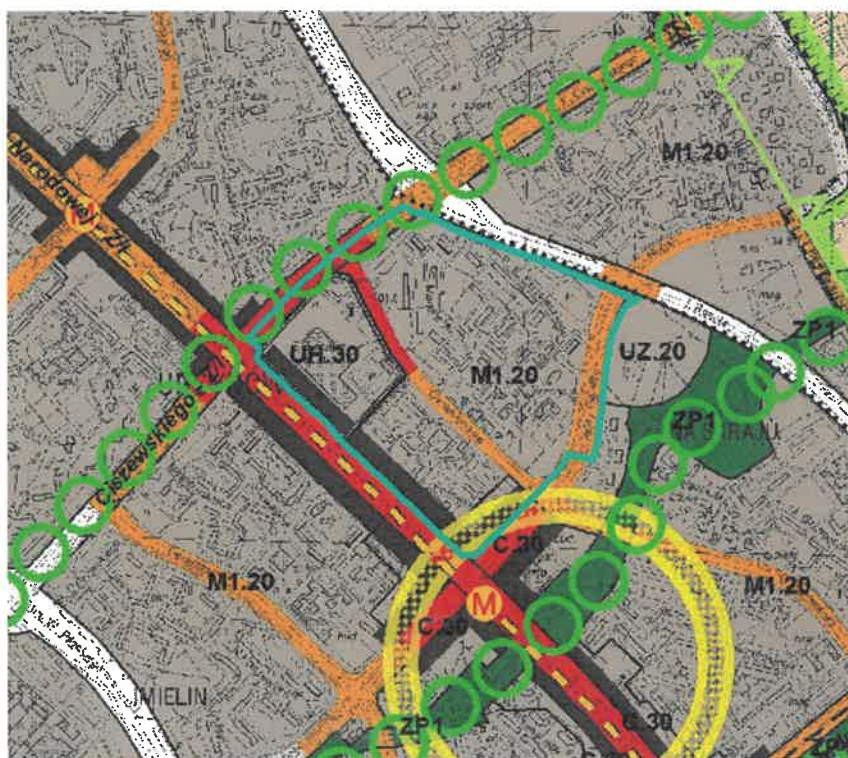
- UH.30 – tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, na których:
*„- ustala się priorytet dla lokalizacji wielofunkcyjnych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji usługowych i zabudowy mieszkaniowej.”*
- M1.20 – tereny o przewadze zabudowy 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 południowej 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.”



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, w rejonie ulicy Cynamonowej. Na obszarze objętym przystąpieniem znajdują się głównie osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, liczne lokale usługowe i parkingi naziemne, Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi nr 318 im. Jana Christiana Andersena w Warszawie, Przedszkole nr 352 i Przedszkole Specjalne nr 213, wielkopowierzchniowy obiekt handlowy – Galeria KEN CENTER, a także liczne tereny zieleni osiedlowej.

Przedmiotowy obszar w przeważającej większości jest zagospodarowany. Cały teren wymaga jednak przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Cynamonowej 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).

p.o. DYREKTORA
BIURO ARCHITEKTURY
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Robiewicz
Bartosz Robiewicz