

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU NOWEGO MIASTA**



OPRACOWANIE:

MGR INŻ. AGNIESZKA WIECZORKIEWICZ

## SPIS TREŚCI

|           |                                                                                                                                                    |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>WPROWADZENIE .....</b>                                                                                                                          | <b>3</b>  |
| 1.1       | INFORMACJE DOTYCZĄCE przedmiotu OPRACOWANIA .....                                                                                                  | 3         |
| 1.2       | PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA .....                                                                                                         | 3         |
| 1.3       | CEL ORAZ ZAKRES MERYTORYCZNY OPRACOWANIA .....                                                                                                     | 4         |
| <b>2</b>  | <b>LOKALIZACJA ORAZ SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA OBSZARU OBJĘTEGO<br/>GRANICAMI PROJEKTU MPZP .....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>3</b>  | <b>ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO .....</b>                                                                                                      | <b>7</b>  |
| <b>4</b>  | <b>CHARAKTERYSTYKA ELEMENTÓW ŚRODOWISKA .....</b>                                                                                                  | <b>8</b>  |
| 4.1       | RZEŻBA TERENU .....                                                                                                                                | 8         |
| 4.2       | BUDOWA GEOLOGICZNA I WARUNKI GRUNTOWE .....                                                                                                        | 9         |
| 4.3       | ZASOBY NATURALNE .....                                                                                                                             | 10        |
| 4.4       | GLEBY .....                                                                                                                                        | 10        |
| 4.5       | WARUNKI WODNE .....                                                                                                                                | 11        |
| 4.6       | SZATA ROŚLINNA .....                                                                                                                               | 12        |
| 4.7       | ZWIERZĘTA .....                                                                                                                                    | 14        |
| 4.8       | KLIMAT .....                                                                                                                                       | 15        |
| <b>5</b>  | <b>STAN ŚRODOWISKA .....</b>                                                                                                                       | <b>16</b> |
| 5.1       | JAKOŚĆ POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO .....                                                                                                             | 16        |
| 5.2       | KLIMAT AKUSTYCZNY .....                                                                                                                            | 18        |
| 5.3       | JAKOŚĆ WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH .....                                                                                                    | 21        |
| <b>6</b>  | <b>ISTNIEJĄCE PROBLEMY ŚRODOWISKA, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU MPZP .....</b>                                                    | <b>21</b> |
| 6.1       | UKSZTAŁTOWANIE TERENU I RUCHY MASOWE .....                                                                                                         | 21        |
| 6.2       | ZAGROŻENIE POWODZIOWE .....                                                                                                                        | 23        |
| 6.3       | MIEJSKA WYSPA CIEPŁA .....                                                                                                                         | 24        |
| 6.4       | HAŁAS KOMUNIKACYJNY .....                                                                                                                          | 25        |
| 6.5       | obszary podlegające ochronie prawnej .....                                                                                                         | 25        |
| <b>7</b>  | <b>GŁÓWNE CELE ORAZ USTALENIA PROJEKTU MPZP .....</b>                                                                                              | <b>27</b> |
| 7.1       | CEL OPRACOWANIA PROJEKTU MPZP REJONU NOWEGO MIASTA .....                                                                                           | 27        |
| 7.2       | USTALENIA PROJEKTU MPZP REJONU NOWEGO MIASTA .....                                                                                                 | 27        |
| 7.3       | POWIĄZANIA USTALEŃ PROJEKTU MPZP Z INNYMI DOKUMENTAMI .....                                                                                        | 36        |
| 7.4       | CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU –<br>USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, KRAJOWYM I LOKALNYM ..... | 37        |
| <b>8</b>  | <b>POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU<br/>MPZP .....</b>                                            | <b>40</b> |
| <b>9</b>  | <b>PROGNOZOWANE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI USTALEŃ<br/>PROJEKTU MPZP NOWE MIASTO .....</b>                               | <b>41</b> |
| 9.1       | ODDZIAŁYWANIA NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI I WARUNKI GRUNTOWE .....                                                                                       | 41        |
| 9.2       | ODDZIAŁYWANIA NA WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE .....                                                                                             | 43        |
| 9.3       | ODDZIAŁYWANIA NA ZASOBY NATURALNE .....                                                                                                            | 46        |
| 9.4       | ODDZIAŁYWANIA NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ, SZATĘ ROŚLINNĄ I ZWIERZĘTA .....                                                                        | 46        |
| 9.5       | ODDZIAŁYWANIA NA LUDZI .....                                                                                                                       | 48        |
| 9.6       | ODDZIAŁYWANIA NA POWIETRZE ATMOSFERYCZNE .....                                                                                                     | 50        |
| 9.7       | ODDZIAŁYWANIA NA KLIMAT .....                                                                                                                      | 52        |
| 9.8       | ODDZIAŁYWANIA NA KLIMAT AKUSTYCZNY .....                                                                                                           | 54        |
| 9.9       | ODDZIAŁYWANIA NA ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZ .....                                                                                | 56        |
| 9.10      | ODDZIAŁYWANIA NA DOBRA MATERIALNE .....                                                                                                            | 58        |
| 9.11      | ODDZIAŁYWANIA NA OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE, W TYM OBSZARY NATURA 2000 .....                                                                     | 58        |
| 9.12      | ODDZIAŁYWANIA TRANSGRANICZNE .....                                                                                                                 | 60        |
| <b>10</b> | <b>PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ MPZP ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ<br/>PRZEPROWADZANIA .....</b>                                   | <b>60</b> |
| <b>11</b> | <b>ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE .....</b>                                                                                                              | <b>61</b> |
| <b>12</b> | <b>STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....</b>                                                                                             | <b>61</b> |
| <b>13</b> | <b>WYKORZYSTANE MATERIAŁY, METODY PRACY ORAZ PODSTAWY PRAWNE .....</b>                                                                             | <b>66</b> |

### ZAŁĄCZNIKI:

ZAŁĄCZNIK NR 1 – PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU MPZP REJONU NOWEGO MIASTA – CZĘŚĆ  
GRAFICZNA

ZAŁĄCZNIK NR 2 – OŚWIADCZENIA AUTORA PROGNOZY

## 1 WPROWADZENIE

### 1.1 INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta. Wspomniany projekt mpzp opracowywany jest na podstawie Uchwały Nr XXX/862/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar :

- od północy: południowa granica działki ew. nr 1/1 z obrębu 5-02-05, linia łącząca południowo-wschodni narożnik działki ew. nr 1/1 z obrębu 5-02-05 oraz południowo-zachodni narożnik działki ew. nr 1 z obrębu 5-02-03, południowa i zachodnia granica działki ew. nr 1 z obrębu 5-02-03, linia łącząca północno-wschodni narożnik działki ew. nr 44 z obrębu 5-02-03 z południowo-zachodnim narożnikiem działki ew. nr 3/2 z obrębu 5-02-02 oraz południowe granice działek ew. nr 3/2, 14/2, 14/1, 7/1, 7/2 z obrębu 5-02-02;
- od wschodu: wschodnia granica działki ew. nr 49/2 z obrębu 5-02-03 oraz wschodnia granica działki ew. nr 13/2 z obrębu 5-02-06,
- od południa: północno-zachodnie granice działek ew. nr ½, 1/1, 2, 3 z obrębu 5-02-09, północno-wschodnia i północno-zachodnia granica działki ew. nr 26 z obrębu 5-02-06, północno-wschodnia i północno-zachodnia granica działki ew. nr 25 z obrębu 5-02-06, południowo-zachodnia granica działki ew. nr 22/5 z obrębu 5-02-06, linia łącząca północno-zachodni narożnik działki ew. nr 22/5 z obrębu 5-02-06 oraz północno-wschodni narożnik działki ew. nr 50 z obrębu 5-02-08, północna granica działki ew. nr 50 z obrębu 5-02-08;
- od zachodu: wschodnia granica działki ew. nr ½ z obrębu 5-02-08, wschodnia i północna granica działki ew. nr 66 z obrębu 5-02-08, południowa i zachodnia granica działki ew. nr 48/1 z obrębu 5-02-08, wschodnia granica działki ew. nr 25 z obrębu 5-02-05, zachodnia granica działki ew. nr 2/4 z obrębu 5-02-05.

Granicami projektu mpzp rejonu Nowego Miasta w Warszawie objęto zatem tereny położone na obszarze dzielnicy Śródmieście (w zasięgu tzw. Śródmieścia Północnego), ograniczone ul. Konwiktorską i ul. Sanguszką – od strony północnej, Wisłą – od strony wschodniej, ul. Bolesć, ul. Mostową i ul. Długą – od strony zachodniej oraz Placem Krasińskich i ul. Bonifratską – od strony zachodniej. Całkowita powierzchnia obszaru objętego granicami projektu mpzp wynosi 50,13 ha.

W chwili obecnej dla przedmiotowego obszaru nie obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do dnia 31 grudnia 2003 r. dla przedmiotowego obszaru obowiązywały natomiast ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonego 28 września 1992 r. – zgodnie z brzmieniem uchwały Nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stolecznego Warszawy z dnia 28 września 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15 z dnia 15 października 1992 r., poz. 184).

Od strony północnej obszar projektu mpzp rejonu Nowego Miasta sąsiaduje z obszarem, dla którego sporządzany jest mpzp rejonu Parku Traugutta, od strony wschodniej z obszarami, dla których obowiązują zapisy uchwalonego mpzp obszaru Nowa Praga II, od południa z obszarem, dla którego sporządzany jest mpzp rejonu Starego Miasta, a od zachodu z obszarem, dla którego jest sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego okolic Ogrodu Krasińskich.

### 1.2 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko wynika z brzmienia zapisów 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 (zwanej dalej ustawą ooś) – zgodnie z treścią art. 46 ust. 1 pkt 1 przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga m.in. projekt planu miejscowego, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jak również projekt zmiany tego dokumentu (zgodnie z art. 46 ust. 2). W myśl powyższej ustawy, prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy dokument, niezbędny do przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityki, strategii, planu lub programu.

Zgodnie z art. 51 ust.1 ustawy ooś, organ opracowujący projekt planu zagospodarowania przestrzennego sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, której zawartość określa w sposób szczegółowy art. 51 ust. 2 oraz art. 52. Ponadto, zgodnie z treścią art. 53 ust. 1 organ opracowujący projekt<sup>1</sup> uzgadnia z właściwymi organami<sup>2</sup> stanowisko w sprawie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Należy podkreślić, że na obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu planu miejscowego wskazują równocześnie zapisy ustaw z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi wójt, burmistrz albo prezydent miasta „sporządza projekt planu miejscowego (...), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko”.

### 1.3 CEL ORAZ ZAKRES MERYTORYCZNY OPRACOWANIA

Głównym celem sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki może mieć miejsce na skutek realizacji dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego. Dla ich określenia w prognozie poddaje się ocenie relacje między przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi, a lokalnymi uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego.

Szczegółowy zakres informacji wymaganych w prognozie określa art. 51 ust. 2 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. w art. 52 ust. 1 wspomnianej ustawy określono również wymagania stawiane informacjom zawartym w prognozie – muszą być one opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny, a także dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem.

Szczegółowy zakres prognozy oddziaływania na środowisko projektu mpzp rejonu Nowego Miasta w Warszawie został uzgodniony – zgodnie z art. 57 ust.1 pkt 2 ustawy ooś<sup>3</sup> – z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (pismem WOOŚ-III.411.199.2021.JD z dnia 23 lipca 2021 r.). Zgodnie z jego treścią ustalono:

- zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust.2 ustawy ooś,
- stopień szczegółowości prognozy powinien uwzględniać przedstawienie wpływu realizacji ustaleń projektu mpzp na wszystkie formy ochrony przyrody (w szczególności obszar Dolina Środkowej Wisły PLB140004) oraz na zachowanie powiązań sieci

<sup>1</sup> o którym mowa w art. 46 ustawy ooś

<sup>2</sup> o których mowa w art. 57 i art. 58 ustawy ooś

<sup>3</sup> ustawa 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 247, tekst jednolity z późniejszymi zmianami)

obszarów i obiektów chronionych, utrzymanie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarzy ekologicznych, chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat,

- informacje zawarte w prognozie powinny być opracowane stosownie do współczesnego stanu wiedzy i metod oceny, jak również dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu (oraz etapu jego przyjęcia)
- w prognozie należy uwzględnić informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem planu,
- sporządzenie prognozy powinno odpowiadać wymaganiom formalnym zawartym w art. 74 a ustawy ooś.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla mpzp rejonu Nowego Miasta został uzgodniony również z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Warszawie (pismem z dnia 18 czerwca 2021 r., znak ZNS.7112.6.2021.1.MG).

## **2 LOKALIZACJA ORAZ SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA OBSZARU OBJĘTEGO GRANICAMI PROJEKTU MPZP**

Obszar objęty granicami projektu mpzp w rejonie Nowego Miasta obejmuje kompleks terenów będących częścią Starówki, charakteryzujących się szczególnymi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi (obszar Natura 2000, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, Skarpa Warszawska), o wyjątkowej wartości historycznej – tereny te znajdują się w strefie buforowej dla obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, w obszarze pomnika historii – Historycznego zespołu miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem oraz w granicach parku kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy” skupiających najcenniejsze zasoby dziedzictwa kulturowego Warszawy o szczególnych wartościach zabytkowych.

Funkcjonująca na obszarze opracowania zabudowa obejmuje przede wszystkim zabudowę zrealizowaną na podstawie Sześćioletniego planu odbudowy Warszawy, który określił funkcję i charakter zabudowy m.in. obszaru Nowego Miasta (zabudowa została niemal doszczętnie zniszczona na skutek działań wojennych prowadzonych w okresie II Wojny Światowej). W obecnym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów objętych granicami projektu mpzp wyróżnić można cztery obszary charakteryzujące się zróżnicowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, a mianowicie: strefę Skarpy Wiślanej i podskarpia, strefę zabytkową, strefę osiedla oraz strefę ulicy Konwiktorskiej.

W strefie Skarpy Wiślanej i podskarpia dominujący udział mają tereny zieleni urządzonej, zlokalizowane we wschodniej części obszaru mpzp, w bezpośrednim sąsiedztwie przepływającej wzdłuż wschodniej granicy rzeki Wisły<sup>4</sup> – Skwer I Dywizji Pancерnej Wojska Polskiego oraz tereny Bulwaru Jana Karskiego. Skwer I Dywizji Pancерnej Wojska Polskiego (o powierzchni 4,75 ha) – obejmujący tereny położone między ul. R. Sanguszki, ul. Boleść i ul. Wybrzeże Gdańskie – ma charakter terenu zieleni urządzonej, w obrębie którego dominują powierzchnie trawiaste, którym towarzyszą zadrzewienia i zakrzewienia (w tym zadrzewienia porastające skarpe). Na terenie tym funkcjonuje Multimedialny Park Fontann. Tereny Bulwaru Jana Karskiego obejmują przede wszystkim promenadę<sup>5</sup> i ścieżki rowerowe, którym towarzyszą powierzchnie porośnięte roślinnością niską oraz mniej liczne zadrzewienia i zakrzewienia. Wspomniane tereny zieleni rozdziela ul. Wybrzeże Gdańskie (Wisłotrada). Uzupełnienie funkcjonujących tu terenów

<sup>4</sup> której znaczny odcinek objęty został granicami omawianego projektu mpzp

<sup>5</sup> bulwar jest fragmentem promenady nadwiślańskiej

zieleni urządzonej stanowi również teren ogrodu klasztornej siostr Benedyktyn-Sakramentek (którego część stanowi niewielki sad). W tej części analizowanego obszaru zabudowa reprezentowana jest przez budynki Państwowej Wytwórni Papierów Wartościowych, budynek przy ul. Sanguszki, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (szeregową) funkcjonującą wzdłuż ul. Rajców i ul. Przyrynek, budynek Technikum Architektoniczno-Budowlanego, a także budynki funkcjonujące w części południowo-wschodniej (Centrum Wspierania Rodzin, Warszawskie Centrum Innowacji Edukacyjno-Społecznych), którym towarzyszą powierzchnie zagospodarowane zielenią urządzonej (w ramach Warszawskiej Strefy Rodziny).

W centralnej części analizowanego obszaru dominuje natomiast zabudowa historyczna i historyzująca, reprezentowana przez budynki odtwarzane w latach 1951-1956. Na obszarze tym dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zrealizowana w postaci zespołów śródmiejskich kamienic, którym towarzyszy zieleń wprowadzona w obręb poszczególnych podwórz. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszą liczne zabytkowe zespoły klasztorne i kościelne – kościół Św. Kazimierza, kościół NNMP, kościół św. Benona, kościół św. Franciszka i Klasztor Franciszkanów, klasztor i kościół św. Jacka. Centralną część zajmuje Rynek Nowego Miasta z okazałymi nasadzeniami rzędów lip i cisów. Wśród zlokalizowanej tu zabudowy na szczególną uwagę zasługuje także Pałac Sapiechów oraz budynek siedziby teatru „Stara Prochownia” (pierwotnie Brama Mostowa).

Zachodnia część analizowanego obszaru (strefa osiedla Nowe Miasto) obejmuje przede wszystkim teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wykształconej w postaci osiedli mieszkaniowych realizowanych głównie w latach 1947-1977. Dominuje tu zabudowa blokowa (realizowana w różnej formie i intensywności – w zależności od okresu budowy), której towarzyszą rozległe przestrzenie zieleni osiedlowej. Funkcjonują tu również budynki użyteczności publicznej (m.in. Instytut Wzornictwa Przemysłowego, Dom Seniora), budynki oświatowe (Szkoła Podstawowa nr 158, Przedszkole nr 206), budynki administracji publicznej (m.in. Komenda Rejonowa Policji), czy też związane z usługami sakralnymi i usługami zdrowia (klasztor, dom opieki i przychodnia prowadzone przez Konwent Bonifratrów).

Ostatnim obszarem, jaki wydzielić można w granicach obszaru projektu mpzp, jest strefa ul. Konwiktorskiej, w zasięgu której funkcjonuje zabudowa o znacznym zróżnicowaniu w zakresie funkcji, formy, intensywności, jak i wartości architektonicznej. Poza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wspomnieć wśród zlokalizowanych tu obiektów wymienić należy także Pałac Sierakowskiego przy ul. Konwiktorskiej (Centrum Pomocy Społecznej Dzielnicy Śródmieście), budynki LXII Liceum Ogólnokształcącego Mistrzostwa Sportowego (przy ul. Konwiktorskiej), modernistyczny „żyletkowiec” (zajmowany przez Polski Związek Niewidomych), czy też kościół św. Jana Bożego (przy ul. Bonifraterskiej).

Obsługę komunikacyjną terenów zlokalizowanych w granicach analizowanego obszaru zapewniają ulice: Wybrzeże Gdańskie, Zakroczyńska, Freta, Franciszkańska, Kościelna, Świętojerska, Sapieżyńska, W. Dolańskiego, E. Fondamińskiego, Wójtowska, Przyrynek, Rajców, Burmistrzowska, Piesza, Stara, Koźła, Ciasna, Nowiniarska, W. Gomulickiego, W. Telakowskiej oraz Rybaki. Część terenów obsługiwana jest jednocześnie z ulic zlokalizowanych poza granicami obszaru projektu planu miejscowego – R. Sanguszki, Konwiktorskiej, Bonifraterskiej, Mostowej oraz Bolesć.

Tereny zlokalizowane w zasięgu granic obszaru objętego projektem mpzp rejonu Nowego Miasta posiadają dostęp do sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej (istniejące przewody wodociągowe rozbiornicze DN 150/100, magistrala wodociągowa), sieci kanalizacji ogólnospławnej, sieci elektroenergetycznej (istniejąca linia kablowa 110 kV, sieci SN i nn), sieć gazową, sieć łączności telekomunikacyjnej, a także sieci ciepłowniczej.

Sąsiedztwo analizowanego obszaru stanowią: od wschodu – Wisła oraz tereny prawego brzegu Wisły, od południa – obszar zabudowy Starego Miasta, od zachodu – tereny zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej zlokalizowane po zachodniej stronie ul. Bonifraterskiej, od północy – tereny zieleni Parku Romualda Traugutta.

### 3 ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Jak wspomniano już wcześniej, obszar analizowanego projektu mpzp znajduje się w strefie buforowej dla obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, w obszarze pomnika historii – Historycznego zespołu miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem oraz w obszarze parku kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy”, skupiających najcenniejsze zasoby dziedzictwa kulturowego Warszawy o szczególnych wartościach zabytkowych. Charakteryzuje się on niezwykle bogactwem obiektów podlegających ochronie prawnej z uwagi na szczególne walory architektoniczne, historyczne i kulturowe.

Ochronie podlega historyczna sylweta miasta na Skarpie Warszawskiej kształtowana przez obiekty zabytkowe zlokalizowane na Skarpie w obszarze pomnika historii i obszarze parku kulturowego – w tym w szczególności Kościół Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny, Kościół św. Kazimierza i Klasztor Sakramentek oraz Kościół Dominikanów. Łącznie w granicach obszaru opracowania zlokalizowanych jest kilkadziesiąt obiektów wpisanych do rejestru zabytków, z których większość zlokalizowana jest przy trakcie ul. Długa – ul. Freta – ul. Zakroczymska. Poza licznymi kamienicami<sup>6</sup>, wpisem do rejestru zabytków objęte zostały również: Kościół pw. św. Benona<sup>7</sup>, Kościół oo. Bonifratrów pw. św. Jana Bożego i św. Andrzeja Apostoła<sup>8</sup>, Zespół klasztorny ss. Sakramentek<sup>9</sup>, Kościół pw. św. Kazimierza<sup>10</sup>, Kościół pw. Stygmatów Franciszka Serafickiego oo. Franciszkanów<sup>11</sup>, Kościół pw. Nawiedzenia NMP<sup>12</sup>, Kościół oo. Dominikanów pw. św. Jacka i klasztor<sup>13</sup>, Pałac Sapiehów – Koszary Sapieżyńskie<sup>14</sup> (wpisany decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 617) oraz Pałac Przeździeckich<sup>15</sup>.

W zasięgu granic analizowanego obszaru znajdują się jednocześnie liczne obiekty wpisane do rejestru zabytków, a przeznaczone na cele publiczne, w tym m.in. Centrum Pomocy Społecznej w Pałacu Sierakowskiego<sup>16</sup>, Muzeum Marii Skłodowskiej-Curie w kamienicy Łyszkiewiczza oraz Teatr Stara Prochownia mieszczący się w budynku Bramy Mostowej<sup>17</sup>. Na terenie opracowania znajduje się także Polska Wytwórnia Papierów Wartościowych ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

Tereny objęte projektem mpzp rejonu Nowego Miasta obejmują także obszary objęte wpisem do rejestru zabytków – układ urbanistyczny Nowego Miasta<sup>18</sup>, Rynek Nowego Miasta<sup>19</sup>, zespół klasztorny ss. Sakramentek – ogród<sup>20</sup>, ulicę Franciszkańską<sup>21</sup>, ulicę Zakroczymską<sup>22</sup> oraz ulicę Rybaków<sup>23</sup>.

<sup>6</sup> domy przy ulicach: Kościelnej, Przyrynek, Rynek Nowego Miasta, Freta, Koźlej, Mostowej itd.

<sup>7</sup> wpisany decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 387

<sup>8</sup> wpisany decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 23

<sup>9</sup> wpisany decyzją z dnia 6 marca 2007 r. pod nr A-733

<sup>10</sup> wpisany decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 474

<sup>11</sup> wpisany decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 614

<sup>12</sup> wpisany decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 149

<sup>13</sup> wpisany decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 614

<sup>14</sup> wpisany decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 617

<sup>15</sup> wpisany decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 200

<sup>16</sup> Pałac Sierakowskiego, wpisany do rejestru decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 194

<sup>17</sup> wpisany do rejestru decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 460/1

<sup>18</sup> wpisany decyzją z dnia 28 sierpnia 2013 r. pod nr A-1196

<sup>19</sup> wpisany decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 472

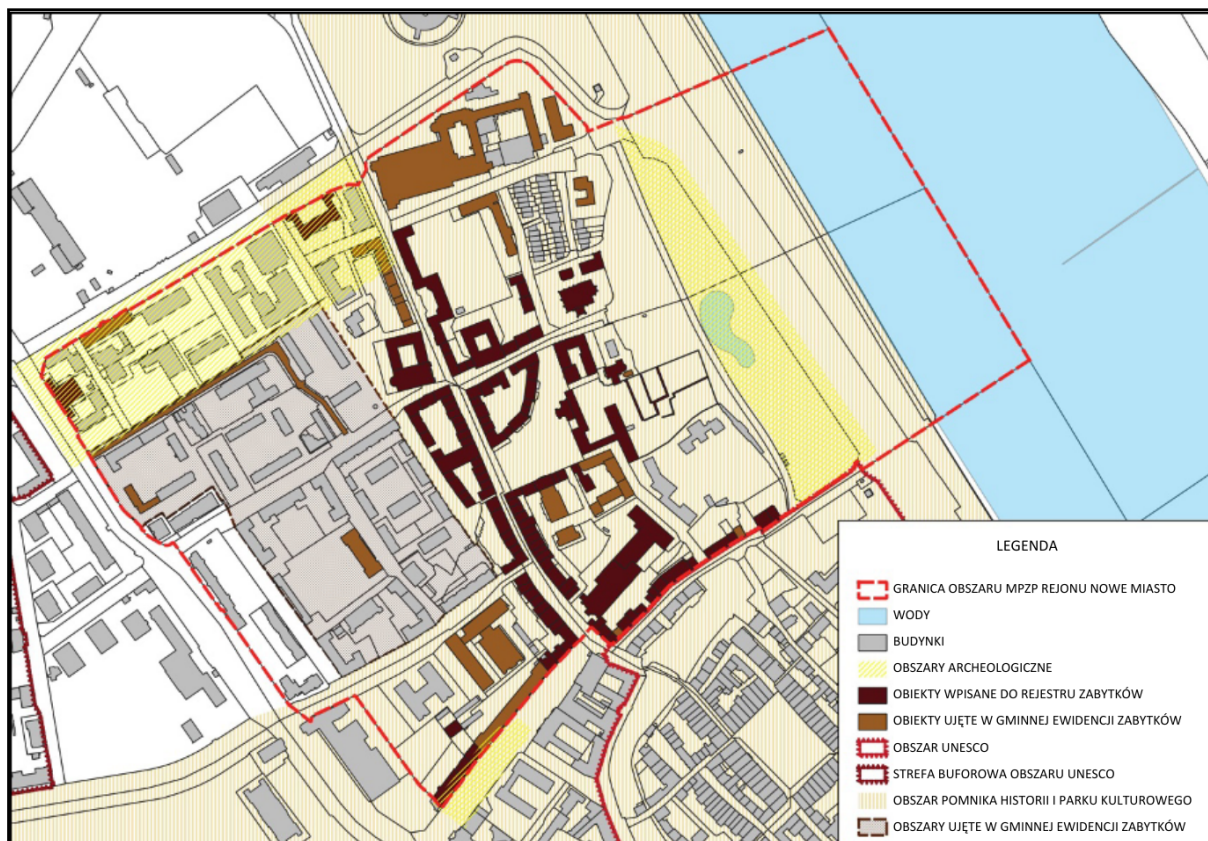
<sup>20</sup> wpisany decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr A-733

<sup>21</sup> wpisana decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 119

<sup>22</sup> wpisana decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 613

<sup>23</sup> wpisana decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. pod nr 459

Ochronie archeologicznej podlegają natomiast stwierdzone na analizowanym obszarze stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków pod nr C-7 (nr A827/7A) i C-8 (nr A828/8A).



**Ryc.1.** Elementy dziedzictwa kulturowego (podlegające ochronie) w granicach obszaru mpzp rejonu Nowego Miasta

## 4 CHARAKTERYSTYKA ELEMENTÓW ŚRODOWISKA

### 4.1 RZĘBIA TERENU

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej obszar opracowania znajduje się w zasięgu podprowincji Niziny Środkowopolskie (318), w obrębie makroregionu Nizina Środkowomazowiecka (318.7) oraz mezoregionów Równina Warszawska (318.76) i Dolina Środkowej Wisły (318.75).

Obszar projektu mpzp rejonu Nowego Miasta charakteryzuje się szczególnym ukształtowaniem terenu, wynikającym z położenia w zasięgu dwóch jednostek morfologicznych – Wysoczyzny Warszawskiej (część centralna i zachodnia) obejmującej tereny w części centralnej i zachodniej oraz doliny Wisły (część wschodnia). Tereny wysoczyznowe charakteryzują się rzędnymi 100-109 m n.p.m. oraz niewielkim zróżnicowaniem ukształtowania powierzchni, podczas gdy tereny zlokalizowane w zasięgu doliny Wisły charakteryzują się rzędnymi osiągającymi wartości ok. 75-84 m n.p.m.

Wspomniane powyżej jednostki morfologiczne rozdziela Skarpa Warszawska (rozciągająca się na odcinku ok. 30 km), której wysokość na odcinku położonym w granicach obszaru projektu mpzp waha się w granicach 12-16 m, a nachylenie stoku skarpy wynosi 10-45°. W lokalnej rzeźbie terenu widoczny jest jednocześnie przebieg dawnych wąwozów rozcinających skarpe, w obrębie których przebiegają obecnie ulice: Mostowa, Kościelna oraz Sanguszk.



**Ryc. 2.** Spadki terenu w granicach obszaru opracowania (na podstawie danych Centralnej Bazy Danych Geologicznych). Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

## 4.2 BUDOWA GEOLOGICZNA I WARUNKI GRUNTOWE

Zgodnie z informacjami przedstawionymi na szczegółowej mapie geologicznej<sup>24</sup>, na obszarze opracowania utwory czwartorzędowe charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem, wynikającym m.in. z położenia w zasięgu jednostek o różnej budowie geologicznej.

Utwory czwartorzędowe na terenach zlokalizowanych w części zachodniej (częściowo również centralnej) reprezentowane są przez plejstoceny gliny zwałowe, reprezentowane zazwyczaj przez dwa (rzadziej trzy) poziomy, rozdzielone piaskami wodnolodowcowymi. W zależności od poziomu miąższość wynosi kilku do nawet 60 m (w zależności od poziomu). Na terenach zlokalizowanych w części wschodniej (pod skarpą) w warstwach przypowierzchniowych występują utwory wodnolodowcowe i rzeczne tarasów Wisły, reprezentowane głównie przez piaski z domieszką żwirów rzeczne tarasu nadzalewowego niższego (praskiego) Wisły, w tym występujące na torfach interglacjatu eemskiego.

Utwory trzeciorzędowe reprezentowane są natomiast przez iły plioceny – tzw. iły pstre, o barwie czerwonej, czarnej, brązowej, rdzawo-żółtej i zielonkawej. Na obszarze opracowania osady pliocenu występują na rzędnych 100-115 m n.p.m.<sup>25</sup> Miąższość tej warstwy waha się w granicach 0,5-2,0 m. Należy zauważyć, że w obrębie przedmiotowego obszaru – w

<sup>24</sup>szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50000, ark. 524 – WARSZAWA WSCHÓD, Instytut Geologiczny, Warszawa 1979,

<sup>25</sup> Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta w dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, Skorupski J., Pracownia Ochrony Środowiska, Warszawa 2021 r.

dolnych partiach skarpy – występują wychodnie łtów na powierzchni, co w sposób istotny wpływa na ryzyko wystąpienia ruchów masowych.

W budowie rozdzielającej jednostki skarpy warszawskiej, poza wspomnianymi wcześniej łtami i mułkami występują także gliny zwałowe, piaski wodnolodowcowe, a także nasypy antropogeniczne,

Zgodnie z informacjami zawartymi w Atlasie geologiczno-inżynierskim Warszawy, na głębokości do 2 m p.p.t. (nad Wisłą do 4-5 m p.p.t) w podłożu dominują nasypy antropogeniczne. Pod nasypami występują natomiast lodowcowe grunty spoiste (gliny) dominujące na obszarach wysoczyznowych, a także rzeczne grunty niespoiste (piaski) oraz grunty organiczne (namuły piaszczyste), występujące w obrębie terenów dolinnych. W obrębie skarpy zróżnicowanie utworów występujących na głębokościach od 1 do 10 m p.p.t. jest bardzo zróżnicowane, przy czym szczególnego podkreślenia wymaga występowanie jeziornych gruntów spoistych (łty pliczeńskie) na głębokości 1 m p.p.t.

Warunki podłoża budowlanego w przypadku większości terenów położonych w granicach obszaru projektu mpzp określa się jako ograniczone<sup>26</sup>. Jedynie lokalnie stwierdzono występowanie warunków przeciętnych (m.in. u zbiegu ulic Konwiktorskiej i Bonifraterskiej oraz na terenach Wytwórni Papierów Wartościowych) lub dobrych (m.in. w rejonie Rynku Nowego Miasta oraz Kościoła Nawiedzenia NMP).

#### 4.3 ZASOBY NATURALNE

Zgodnie z informacjami publikowanymi przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na obszarze objętym granicami projektu mpzp rejonu Nowego Miasta w Warszawie nie stwierdzono występowania zasobów naturalnych, reprezentowanych przez udokumentowane złoża kopalin.

Cały analizowany obszar położony jest natomiast w zasięgu granic trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A Subniecka Warszawska – część centralna (zbiornik nieudokumentowany)<sup>27</sup>.

#### 4.4 GLEBY

W granicach obszaru objętego projektem mpzp rejonu Nowego Miasta gleby reprezentowane są zasadniczo przez gleby antropogeniczne – urbanoziemy i industrioziemy. Charakteryzują się one niezwykle silnymi przekształceniami, wynikającymi przede wszystkim z realizacji na przedmiotowym obszarze (na przestrzeni kilku wieków) zabudowy, a także licznych inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych, których budowa wymagała znacznych przekształceń w zakresie stabilności i przepuszczalności podłoża. Gleby te charakteryzują się znacznymi przekształceniami w zakresie naturalnych właściwości fizyko-chemicznych, w tym w szczególności zawartości próchnicy, zdolności absorpcyjnych oraz retencyjnych. W granicach przedmiotowego obszaru gleby charakteryzują się odczynem zasadowym, o pH w granicach 7,4-8,0<sup>28</sup>.

<sup>26</sup>Atlas geologiczno-inżynierski Warszawy, mapa warunków budowlanych na głębokości 2 m p.p.t. w skali 1:10000, ark. N-34-139-A-a-3, Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa

<sup>27</sup> Objasnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1:50000, Arkusz WARSZAWA WSCHÓD (524), Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2010

<sup>28</sup> Atlas geochemiczny Warszawy i okolic 1:100000, Hanna Tomassi-Morawiec (red.), 2016

## 4.5 WARUNKI WODNE

### Wody powierzchniowe

W granicach obszaru projektu mpzp wody powierzchniowe reprezentowane są przez Wisłę, przepływającą przez tereny zlokalizowane wzdłuż wschodniej granicy (łączna długość Wisły w granicach Warszawy wynosi 31 km). Szerokość koryta rzeki w rejonie analizowanego obszaru waha się w granicach 450-470 m. Wisła określana jest jako rzeka o śnieżno-deszczowym reżimie zasilania, co skutkuje występowaniem wezbrań w okresie wczesnowiosennym oraz niszów w okresie jesiennym. Wody Wisły charakteryzują się bardzo dużą rozpiętością w zakresie objętości przepływu – od 110 m<sup>3</sup>/s w przypadku wody ekstremalnie niskiej do 7750 m<sup>3</sup>/s w przypadku wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat). Średnia objętość przepływu wynosi natomiast 590 m<sup>3</sup>/s. Wielkość przepływu zależy od ilości wody zasilającej rzekę oraz jej dopływy. Pionowe wahania poziomu zwierciadła wody Wisły sięgają 8 m.

Wisła na odcinku zlokalizowanym w granicach omawianego projektu mpzp charakteryzuje się przekształconym i zagospodarowanym brzegiem w postaci wspomnianego wcześniej Bulwaru Jana Karłowicza (promenada, ścieżki rowerowe, nasadzenia roślinności ozdobnej). Prawy brzeg Wisły w rejonie Śródmieścia (znajdujący się poza granicami projektu mpzp) ma „dziki”, niezagospodarowany charakter, a występujące tu siedliska charakteryzują się szczególnymi walorami przyrodniczymi. Niemniej, pomimo znacznego stopnia przekształcenia lewego brzegu Wisły, tereny te włączono do obszaru podlegającego ochronie prawnej (obszar Natura 2000) – Dolina Środkowej Wisły PLB140004.

Należy zauważyć, że cały obszar objęty projektem mpzp – zgodnie z podziałem obowiązującym przed rokiem 2023 – zlokalizowany jest w zasięgu granic jednolitej części wód powierzchniowych Wisła od Jeziorki do Kanału Młocińskiego (kod PLRW20002125971), będącej silnie zmienioną częścią wód (SZCW) o złym stanie, zagrożoną nieosiągnięciem celu środowiskowego)<sup>29</sup>. Zgodnie z nowym podziałem na JCWP (obowiązującym od roku 2023) przedmiotowy obszar położony jest w zasięgu JCWP Wisła od Wieprza do Narwi (kod RW2000122599).

### Wody podziemne

Zgodnie z informacjami zobrazowanymi na mapie hydrogeologicznej<sup>30</sup>, cały obszar projektu mpzp rejonu Nowego Miasta zlokalizowany jest w zasięgu jednostki hydrogeologicznej, w zasięgu której głównym użytkowym poziomem wodonośnym jest oligoceński poziom wodonośny, zalegający na głębokościach przekraczających 150 m p.p.t. Miąższość tego poziomu waha się w granicach 20-40 m, a potencjalna wydajność studni wynosi 50-70 m<sup>3</sup>/h. Z uwagi na izolację z iłów plioceńskich (o grubości warstwy sięgającej nawet 140 m) poziom ten charakteryzuje się bardzo niskim stopniem zagrożenia zanieczyszczeniem.

Występowanie pierwszego poziomu wód podziemnych w granicach omawianego obszaru związane jest natomiast ze zróżnicowaniem w zakresie budowy geomorfologicznej. W obrębie terenów wysoczyznowych wody podziemne reprezentowane są przez oligoceński poziom wodonośny oraz dwa poziomy czwartorzędowe – niższy, związany z utworami piaszczystymi (piaski różnoziarniste i gliniaste) leżącymi powyżej iłów plioceńskich i glin zwałowych (o zwierciadle napiętym) oraz poziom nadglinowy (o zwierciadle swobodnym, występującym na głębokości 3-8 m). Zgodnie z informacjami przedstawionymi na

<sup>29</sup> wody.isok.gov.pl

<sup>30</sup>mapa hydrogeologiczna Polski 1:50000, ark 524 – WARSZAWA WSCHÓD (N-34-139-A), Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1996

mapie hydrogeologicznej<sup>31</sup>, głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego wynosi 5-10 m, a wody pierwszego poziomu wodonośnego na obszarze wysoczyzny charakteryzują się bardzo niskim stopniem podatności na zanieczyszczenie (przybliżony czas dotarcia zanieczyszczenia do PPW przekracza 100 lat).

W zasięgu terenów dolinnych (wschodnia część obszaru opracowania) pierwszy poziom wodonośny związany jest z czwartorzędowymi osadami tarasu nadzalewowego. Zwierciadło wody ma charakter swobodny, a głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego wynosi 2-5 m. Wody tego poziomu charakteryzują się niskim stopniem podatności na zanieczyszczenie (przybliżony czas dotarcia zanieczyszczenia do PPW wynosi 50-100 lat)<sup>32</sup>.

Na przedmiotowym terenie funkcjonuje ujęcie wody z utworów oligoceńskich, tzw. ujęcie „Miś na kuli”, zaopatrujące w wodę źródło publiczny przy ul. Wójtowskiej.

Omawiając charakterystykę zasobów wód podziemnych nadmienić należy również, że cały obszar opracowania zlokalizowany jest w zasięgu granic jednolitej części wód podziemnych nr 65 (PLGW600065) o dobrym stanie chemicznym i ilościowym<sup>33</sup>, niezagrożonej nieosiągnięciem celów środowiskowych.

## 4.6 SZATA ROŚLINNA

Szata roślinna w granicach obszaru projektu mpzp rejonu Nowego Miasta w Warszawie charakteryzuje się znacznym – jak na warunki ścisłego centrum miasta – zróżnicowaniem. Wśród jej najbardziej istotnych elementów wymienić należy m.in. licznie występującą roślinność wysoką (w tym drzewa o dużej wartości przyrodniczej i krajobrazowej), zieleni występującą w obrębie terenów zieleni urządzonej – Skweru I Dywizji Pancerniej Wojska Polskiego oraz Bulwaru Jana Karłowicza, roślinność występującą w kwartałach historycznej zabudowy Nowego Miasta, zieleni osiedlową (towarzystwającą zabudowie osiedla Nowe Miasto), a także zieleni urządzonej występującą w sąsiedztwie obiektów sakralnych, oświatowych, budynków użyteczności publicznej oraz nielicznej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Jednym z najważniejszych elementów lokalnej szaty roślinnej są niewątpliwie występujące tu drzewa, reprezentowane często przez okazy o imponujących rozmiarach, charakteryzujące się nie tylko szczególną wartością przyrodniczą, ale i niewątpliwie istotnym wpływem na kształtowanie walorów przestrzeni. Wśród drzew o największych walorach przyrodniczych i krajobrazowych wskazać można m.in. drzewa rosnące w obrębie Rynku Nowego Miasta – okazały dąb szypułkowy (*Quercus robur*), rzędy lip szerokolistnych (*Tilia platyphyllos*) oraz dwa rzędy cisów (*Taxus sp.*), a także okazałe drzewa rosnące we wnętrzach urbanistycznych – w tym lipy (*Tilia*) rosnące we wnętrzu zabudowy w kwartale ul. Kościelna/ul. Przyrynek/ul. Zakroczymska czy grupę daglezi zielonych (*Pseudotsuga menziesii*) i brzozę brodawkowatą (*Betula pendula*) rosnące w obrębie wnętrza zabudowy zlokalizowanej w rejonie ul. Zakroczymskiej i ul. Franciszkańskiej.

Liczne drzewa i krzewy rosną także w zasięgu funkcjonujących na obszarze opracowania terenów zieleni urządzonej. W południowo-wschodniej części Skweru I Dywizji Pancerniej Wojska Polskiego spotkać można znacznych rozmiarów klony jawory (*Acer pseudoplatanus*), klony pensylwańskie (*A. pensylvanicum*), klony pospolite 'Globosum' (*A. platanoides* 'Globosum'), jak również ozdobne odmiany jabłoni (*Malus floribunda*), lipy drobnolistne (*Tilia cordata*) oraz jarzęby pospolite (*Sorbus acuparia*). W północnej części tego terenu, w zasięgu rozległych powierzchni trawiastych,

<sup>31</sup>Baza danych GIS mapy hydrogeologicznej Polski 1:50000, pierwszy poziom wodonośny występowanie i hydrodynamika, mapa zbiorcza, ark. 524 – WARSZAWA WSCHÓD (N-34-139-A)

<sup>32</sup>Baza danych GIS mapy hydrogeologicznej Polski 1:50000, pierwszy poziom wodonośny wrażliwość na zanieczyszczenie, mapa zbiorcza, ark. 524 – WARSZAWA WSCHÓD (N-34-139-A)

<sup>33</sup> mjpg.gios.gov.pl

rosną m.in. pojedyncze dęby szypułkowe (*Quercus robur* 'Fastigiata'), klony pospolite (*Acer platanoides*), jawory (*A. pseudoplatanus*) oraz ałycze (*Prunus cerasifera*). Na skarpie, w sąsiedztwie terenów klasztoru Benedyktynek-Sakramentek, nasadzone zostały także jabłonie kwieciste (*Malus floribunda*) oraz klony srebrzyste (*Acer saccharinum*).

Istotnym elementem szaty roślinnej jest także roślinność występująca w obrębie Bulwaru Jana Karskiego, stanowiącego fragment nadwiślańskiej promenady. W sąsiedztwie promenady i ścieżki rowerowej występują powierzchnie porośnięte roślinnością niską oraz towarzyszące jej zadrzewienia i zakrzewienia, reprezentowane m.in. przez wierzby płaczące (*Salix x sepulcralis* 'Chrysocoma'), klony jesionolistne (*Acer negundo*), klony pospolite (*A. platanoides*), lipy drobnolistne (*Tilia cordata*), brzozy (*Betula* sp.), topole czarne (*Populus nigra* 'Italica') i białe (*P. alba*), wiązy (*Ulmus* sp.), graby pospolite (*Carpinus betulus*) oraz robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*). Roślinność przywodna porastająca wąski pas terenu wzdłuż koryta Wisły reprezentowana jest przez pospolite gatunki typowe dla zbiorowisk porastających brzegi cieków. Nie stwierdzono tu występowania zbiorowisk szczególnie rzadkich, charakteryzujących się znacznym zróżnicowaniem pod względem różnorodności gatunkowej.

Wyjątkowymi walorami krajobrazowymi i historycznymi charakteryzuje się także duża część zieleni towarzyszącej obiektom sakralnym. Wśród niej wskazać można przede wszystkim na funkcjonujące w kompleksie zespołu klasztornego SS Sakramentek tarasy, w zasięgu których rosną liczne drzewa owocowe – w tym jabłonie (*Malus* sp.) i śliwy (*Prunus* sp.), a także rosnące wzdłuż otaczających teren murów skupiska i rzędy żywotników (*Thuja* sp.), świerków (*Picea* sp.) oraz brzoź (*Betula* sp.). W sąsiedztwie zlokalizowanych na obszarze opracowania kościołów rośnie wiele zasługujących na uwagę okazów drzew, w tym cisów (*Taxus baccata*), świerków (*Picea* sp.), klonów (*Acer* sp.), orzechów włoskich (*Juglans regia*), kasztanowców (*Aesculus hippocastanum*), lip (*Tilia* sp.) oraz topoli (*Populus* sp.) i wiązów (*Ulmus laevis*).

Na uwagę zasługują jednocześnie rosnące w sąsiedztwie obiektów oświatowych oraz budynków użyteczności publicznej lipy (*Tilia cordata*), świerki (*Picea* sp.), topole (*Populus* sp.), pojedyncze klony pospolite (*Acer platanoides*), jarzęby (*Sorbus intermedia*), kasztanowce (*Aesculus hippocastanum*), a także modrzewie (*Larix* sp.), sosny czarne (*Pinus nigra*) oraz jodły kalifornijskie (*Abies concolor*),

Istotnym elementem lokalnej szaty roślinnej jest roślinność występująca, w obrębie historycznych wewnątrz zabudowy Nowego Miasta, jak również porastająca duże powierzchnie towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (w zasięgu obszaru ograniczonego ulicami Sapieżyńską, Bonifraterską, Świętojerską i Koźłą) zieleni osiedlowa. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy historycznej występują okazałe klony (*Acer platanoides*), lipy (*Tilia* sp.), robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*), kasztanowce pospolite (*Aesculus hippocastanum*), dęby (*Quercus* sp.), topole włoskie (*Populus nigra* 'Italica'), popularne odmiany jabłoni (*Malus* sp.), śliw (*Prunus* sp.) czy grusz (*Pyrus* sp.), żywotników (*Thuja* sp.) oraz szereg innych gatunków o wysokich walorach estetycznych. Zieleni osiedlowa reprezentowana jest głównie przez roślinność trawiastą, której towarzyszą liczne drzewa i krzewy nasadzone w formie większych skupisk i grup lub pojedynczych drzew. Niezwykle ważnym elementem tutejszej zieleni są w szczególności historyczne nasadzenia wprowadzone w okresie odbudowy zniszczonej tkanki zabudowy. Spotkać można tu świerki (*Picea* sp.), topole (*Populus* sp.), robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*), kasztanowce (*Aesculus hippocastanum*), klony (*Acer* sp.), lipy drobnolistne (*Tilia cordata*), lipy srebrzyste 'Brabant' (*Tilia tomentosa* 'Brabant'), mniej liczne dęby (*Quercus* sp.), wiązy (*Ulmus* sp.), ałycze (*Prunus cerasifera*), jesiony wyniosłe (*Fraxinus excelsior*), żywotniki (*Thuja* sp.) oraz wiśnie piłkowane (*Prunus serrulata*). Często spotkać tu można również żywopłoty oraz zakładane w bezpośrednim sąsiedztwie budynków rabaty kwiatowe. Zieleni uzupełniają także kompozycje z wykorzystaniem ozdobnych odmian traw czy też większych skupisk krzewów ozdobnych, nasadzanych przede wszystkim w celu podniesienia walorów estetycznych przestrzeni.

Analizując charakter lokalnej szaty roślinnej nie można zapominać również o występującej pospolicie roślinności ruderalnej, która pojawia się w obrębie powierzchni niezabudowanych, w tym w sąsiedztwie dróg, czy niezabudowanych fragmentów terenów. Poza pospolitymi gatunkami traw licznie występują tu gatunki takie jak babka pospolita (*Plantago major*), mniszek pospolity (*Taraxacum officinale*), czy tasznik pospolity (*Capsella bursa-pastoris*). W miejscach zacienionych spotkać można także większe skupienia pokrzywy zwyczajnej (*Urtica dioica*) czy jasnoty białej (*Lamium album*).

## 4.7 ZWIERZĘTA

Różnorodność gatunkowa pojawiających się w granicach obszaru mpzp rejonu Nowego Miasta zwierząt związana jest przede wszystkim z dotychczasowym sposobem zagospodarowania i użytkowania zlokalizowanych tu terenów (duży jak na warunki śródmiejskie udział zieleni towarzyszącej zabudowie), jak również położeniem znacznej części terenów w zasięgu obszaru korytarza ekologicznego, charakteryzującego się szczególnymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi – doliny Wisły. Należy natomiast podkreślić, że w granicach większości terenów występują gatunki zwierząt typowe dla terenów miejskiej zabudowy, przystosowane do życia w warunkach silnie przekształconego środowiska, charakteryzujące się zwiększoną odpornością na niekorzystne oddziaływanie czynników związanych m.in. z zanieczyszczeniem powietrza, hałasem czy funkcjonowaniem istotnych barier przestrzennych (np. Wistostrada).

Niemniej, obecność zróżnicowanej zieleni (którą miejscami współtworzą okazałe drzewa, o szczególnie wysokich walorach przyrodniczych i środowiskowych) przyczynia się do wzrostu atrakcyjności tych terenów dla licznych gatunków zwierząt. Wśród widywanych najliczniej przedstawicieli rodzimej fauny wymienić należy przede wszystkim pospolite gatunki ptaków, w tym widywane często na terenach miasta gołębie miejskie (*Columba livia urbana*), kawki (*Corvus monedula*), gawrony (*Corvus frugilegus*), sroki (*Pica pica*), wrony siwe (*Corvus corone*), mazurki (*Passer montanus*), wróble (*P. domesticus*), sierpówki (*Streptopelia decaocto*) oraz spotykane w miejskich parkach grzywacze (*Columba palumbus*). W obrębie terenów zieleni, jak również na zagospodarowanych zielenią powierzchniach towarzyszących zabudowie, spotkać można także pospolite kosy (*Turdus merula*), kwiczoły (*Turdus pilaris*), szpaki (*Strunus vulgaris*), zięby (*Fringilla coelebs*), jerzyki (*Apus apus*) oraz bogatki (*Parus major*). Na analizowanym obszarze pojawia się także pęczacz ogrodowy (*Certhia brachydactyla*), kopciuszek (*Phoenicurus ochruros*) oraz krzyżówka (*Anas platyrhynchos*), która poza wodami Wisły często widywana jest także w obrębie Skweru I Dywizji Pancерnej Wojska Polskiego.

Jak wspomniano już wcześniej, zlokalizowany w granicach obszaru projektu mpzp odcinek Wisły jest jednocześnie fragmentem większego obszaru o szczególnie wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, który został objęty ochroną – obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Dolina Środkowej Wisły PLB 140004. W jego granicach – na miejskim odcinku Wisły – stwierdzono m.in. występowanie nurogęsi (*Mergus merganser*), nura czarnoszyjowego (*Gavia arctica*), łabędzia czarnodziobego (*Cygnus columbianus*), szlachara (*Mergus serrator*), podgorzałki (*Aythya nyroca*), czernicy (*Aythya fuligula*), mewy srebrzystej (*Larus argentatus*), mewy siodłatej (*Larus marinus*) oraz wielu innych gatunków migrujących wzdłuż doliny Wisły. Należy natomiast podkreślić, iż większość wspomnianych powyżej gatunków pojawia się głównie na prawym brzegu Wisły, charakteryzującym się znacznie większym udziałem siedlisk o dużym stopniu naturalności.

Nie można także zapominać, że wody Wisły stanowią miejsce występowania szeregu gatunków ryb, stanowiących istotny element bazy pokarmowej dużej części ptaków. Spotkać tu można m.in. płocie (*Rutilus rutilus*), brzany (*Barbus barbus*), ukleje (*Alburnus alburnus*), leszcze

(*Abramis brama*), sandacze (*Sander lucioperca*), bolenie (*Leuciscus aspius*), sumy (*Silurus glanis*) oraz szczupaki (*Esox lucius*).

W trakcie przeprowadzonej wizji terenowej nie stwierdzono natomiast występowania na przedmiotowym obszarze rodzimych gatunków ptaków i gadów. Uwzględniając sąsiedztwo terenów o większej wartości przyrodniczej nie można natomiast wykluczyć możliwości okresowego pojawiania się tych zwierząt w zasięgu terenów zieleni położonych w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie Wisty.

Wśród pojawiających się na analizowanym obszarze ssaków wymienić należy przede wszystkim gatunki pojawiające się w zasięgu doliny Wisty, w tym zwierzęta wykorzystujące rzekę jako korytarz migracyjny. W obrębie warszawskiego odcinka Wisty (a więc i fragmentu rzeki, który znalazł się w granicach obszaru projektu planu) pojawiają się m.in. pospolite gatunki gryzoni – nornica ruda (*Clethrionomys glareolus*), nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*), piżmak (*Ondatra zibethicus*), czy widwany w rejonie północnej granicy obszaru mpzp bóbr (*Castor fiber*). Spotkać tu można także owadożerne krety (*Talpa europaea*), ryjówki aksamitne (*Sorex araneus*), jeże (*Erinaceus concolor*), nietoperze – gacka brunatnego (*Plecotus auritus*), nocka rudego (*Myotis daubentonii*) i mroczka późnego (*Eptesicus serotinus*) oraz drapieżniki takie jak lis (*Vulpes vulpes*), kuna domowa (*Martes foina*) i wydra (*Lutra lutra*). Sporadycznie pojawiać się mogą większe gatunki ssaków migrujące wzdłuż terenów zieleni funkcjonujących w sąsiedztwie Wisty.

Opisane powyżej gatunki kręgowców są niewątpliwie najbardziej widoczną grupą przedstawicieli tutejszej fauny, natomiast najliczniejszą grupą zwierząt w obszarze mpzp rejonu Nowego Miasta są bez wątpienia bezkręgowce. Ze względu na ograniczony czas przeprowadzenia wizji terenowej oraz brak szczegółowych informacji literaturowych nie dokonano rozpoznania w zakresie występujących tu gatunków, niemniej można przyjąć, że na terenach tych spotkać można przedstawicieli muchówek (*Diptera*), błonkoskrzydłych (*Hymenoptera*) oraz prostoskrzydłych (*Orthoptera*). W obrębie terenów zieleni, jak również w zasięgu porośniętych zieleni powierzchni towarzyszących zabudowie możliwe jest także występowanie pospolitych przedstawicieli mięczaków.

## 4.8 KLIMAT

Analizowany obszar, podobnie jak obszar całej Warszawy, zlokalizowany jest w obrębie mazowiecko-podlaskiego regionu klimatycznego, charakteryzującego się dużą zmiennością stanów pogody w ciągu roku, wynikającej ze ścierających się mas powietrza kontynentalnego oraz oceanicznego. Dominują masy powietrza polarno-morskiego. Znacznie rzadziej obserwuje się napływ mas powietrza kontynentalnego oraz sporadycznie mas powietrza arktycznego i zwrotnikowego.

Charakterystyki czynników klimatycznych w granicach miasta dokonano w oparciu o informacje pozyskane ze stacji meteorologicznej IMGW Warszawa-Okęcie, przedstawione m.in. w Atlasie ekofizjograficznym miasta stołecznego Warszawa. Średnia temperatura roczna wykazywała znaczne wahania w ostatnim 30-leciu – od 6,7°C w roku 1987 do 10,4°C w roku 2015 (w 2017 r. wartość ta wynosiła 9,5°C), przy czym zaznacza się trend wzrostu średniej temperatury rocznej. W latach ubiegłych najwyższe wartości średniej temperatury notowane są w okresie od czerwca do sierpnia, podczas gdy najniższe temperatury średnie notowane są w okresie stycznia. Dni upalne występują przede wszystkim w lipcu i sierpniu (średnio 11 dni w roku z temperaturą przekraczającą 30°C) a dni bardzo mroźne (z temperaturą poniżej -10°C) występują średnio 2 razy w roku. Jednocześnie należy podkreślić, że notowane temperatury powietrza wykazują zróżnicowanie przestrzenne, wynikające m.in. ze sposobu zagospodarowania przestrzennego oraz udziału powierzchni

biologicznie czynnej. W rejonie Śródmieścia notowane są wyższe temperatury powietrza, o czym wspomniano w dalszej części prognozy.

Średnia roczna suma opadów dla okresu wielolecia wynosi w przypadku Warszawy 545 mm (od 396,3 do 795,5 mm) i jest wyższa niż średnia suma opadów dla Niziny Mazowieckiej (występowanie większych opadów na terenie miasta związane jest z większą obecnością jąder kondensacji oraz mniejszą możliwością przemieszczania się mas powietrza). Najwyższe sumy opadów występują w okresie maj-sierpień a najniższe w okresie luty-marzec, przy czym opady występujące w okresie letnim charakteryzują się większą intensywnością niż opady występujące w okresie zimowym.

Średnia wartość ciśnienia atmosferycznego dla okresu wielolecia wynosi 1015 ha, przy czym najniższe wartości ciśnienia notowane są w okresie letnim, a najwyższe w okresie jesiennym (w październiku).

Analizując rozkład kierunków wiatru należy podkreślić dominujący udział wiatru wiejącego z kierunku zachodniego (o prędkościach sięgających 4,4 m/s). W okresie letnim istotny udział mają także wiatry wiejące z kierunku północno-zachodniego, a w okresie zimowym z kierunku południowo-zachodniego. W przypadku analizowanego obszaru szczególnie istotne jest występowanie wiatrów o znacznie mniejszych prędkościach, co w sposób znaczący wpływa na lokalne warunki przewietrzania.

Specyfika lokalnych warunków klimatycznych związana jest także z występowaniem na obszarze terenów śródmiejskich zjawiska miejskiej wyspy ciepła (MWC), omówionej także w rozdziale 6.3. Zjawisko to związane jest z występowaniem na obszarach silnie zurbanizowanych (zwarta zabudowa, duży udział powierzchni trwale uszczelnionych) wyższej temperatury powietrza oraz częstszego występowania opadów. Poza zróżnicowaniem intensywności MWC w zależności od pory roku, obserwuje się również znaczne zróżnicowanie jej intensywności w cyklu dobowym. Największą intensywność osiąga w okresie wschodu słońca (różnica temperatur między śródmieściem a peryferiami miasta może osiągać 5-7°C).

Dla kształtowania lokalnych warunków mikroklimatycznych w rejonie obszaru opracowania niezwykle ważne jest również funkcjonowanie wolnych od zabudowy terenów pełniących rolę korytarza wymiany powietrza (korytarz Wisły), umożliwiających swobodny przepływ mas powietrza w obrębie intensywnie zabudowanej części Śródmieścia.

## 5 STAN ŚRODOWISKA

### 5.1 JAKOŚĆ POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

Na stan jakości powietrza atmosferycznego w granicach obszaru opracowania wpływa zarówno poziom stężeń zanieczyszczeń generowanych w zasięgu jego granic, jak i napływ zanieczyszczeń z terenów sąsiednich. Na lokalne warunki aerosanitarnie niewątpliwie duży wpływ ma jednocześnie możliwość przewietrzania terenów.

Wśród głównych źródeł zanieczyszczeń powietrza, jakie funkcjonują w granicach miast, wskazuje się źródła związane ze spalaniem paliw w systemach grzewczych, ruch kołowy w obrębie dróg, a także emisje ze źródeł technologicznych. Uwzględniając specyfikę obszaru opracowania (dominujący udział zabudowy mieszkaniowej i usługowej), jak również funkcjonowanie sieci infrastruktury technicznej (w tym przede wszystkim sieci ciepłej), wśród głównych źródeł zanieczyszczeń wskazać można ruch samochodowy (emisja zanieczyszczeń związanych ze spalaniem paliw w silnikach, ścieranie się nawierzchni i elementów eksploatacyjnych, wtórny unos pyłów).

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska<sup>34</sup>, w granicach przedmiotowego obszaru w roku 2019 r. stwierdzono następujące średnioroczne stężenia zanieczyszczeń powietrza: NO<sub>2</sub> – 37 µg/m<sup>3</sup>, pył zwieszony PM<sub>10</sub> – 28 µg/m<sup>3</sup>, pył zwieszony PM<sub>2,5</sub> – 20 µg/m<sup>3</sup>. Stężenia te są niższe od wartości dopuszczalnych dla wspomnianych zanieczyszczeń, które wynoszą odpowiednio 40 µg/m<sup>3</sup> dla NO<sub>2</sub> i pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> oraz 25 µg/m<sup>3</sup> dla pyłu zawieszonego PM<sub>2,5</sub>.

Na potrzeby określenia jakości powietrza atmosferycznego w granicach obszaru analizowanego projektu mpzp wykorzystano również informacje zawarte w Rocznej ocenie jakości powietrza atmosferycznego w województwie mazowieckim, wykonywanej przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska. Obszar objęty granicami projektu mpzp znajduje się w granicach strefy aglomeracja warszawska<sup>35</sup>.

Wykonana przez GIOŚ roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim za rok 2020 pod kątem ochrony zdrowia ludzi dotyczyła następujących zanieczyszczeń: dwutlenku azotu (NO<sub>2</sub>), dwutlenku siarki (SO<sub>2</sub>), tlenku węgla (CO), benzenu (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), ozonu (O<sub>3</sub>), pyłu zawieszonego PM<sub>2,5</sub>, pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub>, benzo(a)pirenu B(a)P w PM<sub>10</sub>, ołowiu (Pb) w PM<sub>10</sub>, arsenu (As) w PM<sub>10</sub>, niklu (Ni) w PM<sub>10</sub> i kadmu (Cd) w PM<sub>10</sub>. Klasyfikację stężeń poszczególnych zanieczyszczeń na obszarze strefy aglomeracja warszawska (z uwzględnieniem kryterium ochrony zdrowia ludzi) w roku 2020 przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 1.** Klasyfikacja strefy aglomeracja warszawska w roku 2020 z uwzględnieniem kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia

| Nazwa strefy                    | Symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji |                 |                               |    |                 |                  |                        |                        |                        |                        |                         |                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|----|-----------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
|                                 | SO <sub>2</sub>                                   | NO <sub>2</sub> | C <sub>6</sub> H <sub>6</sub> | CO | O <sub>3</sub>  | PM <sub>10</sub> | Pb (PM <sub>10</sub> ) | As (PM <sub>10</sub> ) | Cd (PM <sub>10</sub> ) | Ni (PM <sub>10</sub> ) | BaP (PM <sub>10</sub> ) | PM <sub>2.5</sub> |
| aglomeracja warszawska (PL1401) | A                                                 | A               | A                             | A  | A <sup>36</sup> | C                | A                      | A                      | A                      | A                      | C                       | A <sup>37</sup>   |

źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2020, GIOŚ, Departament Monitoringu Środowiska, Warszawa 2021

Ze względu na przekroczenia dozwolonej liczby dni ze średnim 24-godzinnym stężeniem pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> przewyższającym poziom dopuszczalny, strefie aglomeracja warszawska przypisano klasę C. W roku 2020 stwierdzono również przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu – stąd też strefę zaliczono do klasy C.

Klasyfikację stężeń poszczególnych zanieczyszczeń na obszarze strefy aglomeracja warszawska (z uwzględnieniem kryterium ochrony zdrowia ludzi) w roku 2022 przedstawia natomiast Tabela 2.

<sup>34</sup>Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta w dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, Skorupski J., Pracownia Ochrony Środowiska, Warszawa 2021 r.

<sup>35</sup>Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport wojewódzki za rok 2020, GIOŚ, Departament Monitoringu Środowiska, Warszawa, kwiecień 2021 r.,

<sup>36</sup>dla ozonu – poziom celu długoterminowego D2

<sup>37</sup>dla pyłu zawieszonego PM<sub>2,5</sub> – poziom dopuszczalny I faza – klasa A

**Tabela 2.** Klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie za 2022 rok (dla strefy aglomeracja poznańska) z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi

| Nazwa strefy                    | Symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji |                 |                               |    |                |      |    |    |    |    |     |       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|----|----------------|------|----|----|----|----|-----|-------|
|                                 | SO <sub>2</sub>                                   | NO <sub>2</sub> | C <sub>6</sub> H <sub>6</sub> | CO | O <sub>3</sub> | PM10 | Pb | As | Cd | Ni | BaP | PM2.5 |
| aglomeracja warszawska (PL1401) | A                                                 | C               | A                             | A  | A              | C    | A  | A  | A  | A  | A   | A1    |

źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport wojewódzki za rok 2022, GIOŚ, Departament Monitoringu Środowiska, Warszawa 2023

W roku 2022 strefa aglomeracja warszawska została przypisana do klasy C z uwagi na występowanie przekroczeń dopuszczalnego poziomu średniorocznego dla dwutlenku azotu oraz przekroczenia dozwolonej liczby dni ze średnim 24-godzinnym stężeniem pyłu zawieszonego PM10 przewyższającym poziom dopuszczalny.

Należy natomiast zauważyć, że jakość powietrza powinna ulegać stopniowej poprawie z uwagi na wdrażanie programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu<sup>38</sup>.

## 5.2 KLIMAT AKUSTYCZNY

Przez obszar objęty projektem mpzp jak i w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają drogi charakteryzujące się bardzo dużym natężeniem ruchu kołowego (o istotnym znaczeniu w kontekście komunikacji całego miasta), stąd też znaczna część terenów zlokalizowanych w bliskości głównych dróg narażona jest na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu samochodowego. Jednocześnie tereny te pozostają poza zasięgiem oddziaływania hałasu tramwajowego, kolejowego oraz lotniczego. Hałas przemysłowy generowany w obszarze opracowania (związany z funkcjonowaniem Wytwórni Papierów Wartościowych), z uwagi na niewielki poziom i zasięg oddziaływania, nie ma większego znaczenia w kontekście kształtowania klimatu akustycznego analizowanego obszaru.

Analizując lokalny klimat akustyczny należy zauważyć, że w granicach analizowanego obszaru zlokalizowane są tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z brzmieniem zapisów ustawy *Prawo ochrony środowiska*<sup>39</sup> oraz rozporządzenia w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*<sup>40</sup> – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, jak również tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Zgodnie ze wspomnianym rozporządzeniem, dopuszczalne poziomy hałas w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu, jakie obowiązują dla wspomnianych terenów (wyrażone wskaźnikami mającymi zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem) wynoszą odpowiednio:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: w przypadku hałasu generowanego przez drogi lub linie kolejowe –  $L_{DWN} = 64$  dB,  $L_N = 59$  dB, w przypadku hałasu generowanego przez pozostałe obiekty i działalność będącą źródłem hałasu –  $L_{DWN} = 50$  dB,  $L_N = 40$  dB,

<sup>38</sup>Uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. w sprawie programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu

<sup>39</sup>ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*

<sup>40</sup> rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*

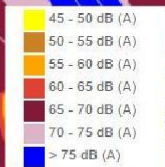
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo-usługowych: w przypadku hałasu generowanego przez drogi lub linie kolejowe –  $L_{DWN} = 68$  dB,  $L_N = 59$  dB, w przypadku hałasu generowanego przez pozostałe obiekty i działalność będącą źródłem hałasu –  $L_{DWN} = 55$  dB,  $L_N = 45$  dB,
- dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży: w przypadku hałasu generowanego przez drogi lub linie kolejowe –  $L_{DWN} = 64$  dB,  $L_N = 59$  dB, w przypadku hałasu generowanego przez pozostałe obiekty i działalność będącą źródłem hałasu –  $L_{DWN} = 50$  dB,  $L_N = 40$  dB,
- dla terenów domów opieki społecznej: w przypadku hałasu generowanego przez drogi lub linie kolejowe –  $L_{DWN} = 64$  dB,  $L_N = 59$  dB, w przypadku hałasu generowanego przez pozostałe obiekty i działalność będącą źródłem hałasu –  $L_{DWN} = 50$  dB,  $L_N = 40$  dB.

Należy natomiast zauważyć, iż przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w zasięgu terenów śródmiejskich i zgodnie z „Mapą akustyczną m.st. Warszawy” zakwalifikowany został jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, dla którego dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku (wyrażone wskaźnikami  $L_{DWN}$  i  $L_N$ ) wynoszą odpowiednio  $L_{DWN} = 68$  dB,  $L_N = 60$  dB – w przypadku hałasu generowanego przez drogi lub linie kolejowe oraz  $L_{DWN} = 55$  dB,  $L_N = 45$  dB – w przypadku hałasu generowanego przez pozostałe obiekty i działalność będące źródłem hałasu.

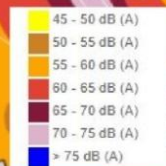
Dla oceny stopnia skażenia hałasem drogowym [Ryc. 3 i Ryc. 4] wykorzystano informacje przedstawione na „Mapie Akustycznej m.st. Warszawy” (2017 r.), obrazującej zasięgi hałasu generowanego w ciągu przebiegających przez obszar miasta dróg. Zgodnie z informacjami zobrazowanymi na „Mapie (...)”, na obszar opracowania w największym stopniu oddziałuje hałas generowany w obrębie ul. Wybrzeże Gdańskie (Wiśłostrada) oraz ul. Bonifraterskiej. Hałas o nieco niższych poziomach notowany jest w otoczeniu ul. Konwiktorskiej, ul. Zakroczymskiej, a także ul. Franciszkańskiej i ul. Długiej.

W zasięgu hałasu samochodowego o poziomach przekraczających  $L_{DWN} = 68$  dB (generowanego w ul. Wybrzeże Gdańskie) znajduje się większość terenów Skweru im. I Dywizji Pancерnej Wojska Polskiego oraz tereny Bulwaru J. Karskiego. Hałas o poziomie  $L_{DWN} = 68-70$  dB sięga także elewacji budynku zlokalizowanego przy ul. Rybaki 35. Przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu notowane są również na elewacjach budynków zlokalizowanych wzdłuż ul. Zakroczymskiej ( $\Delta L_{DWN} = 2-5$  dB), ul. Franciszkańskiej ( $\Delta L_{DWN} = 0-7$  dB) i części budynków zlokalizowanych przy ul. Bonifraterskiej ( $\Delta L_{DWN} = 0-2$  dB). W porze nocnej przekroczenia poziomu dopuszczalnego  $L_N = 60$  dB są większe i wynoszą  $\Delta L_N = 0-7$  dB na elewacjach budynków przy ul. Długiej,  $\Delta L_N = 7-10$  dB na elewacjach budynków przy ul. Bonifraterskiej 6,  $\Delta L_N = 4-10$  dB na elewacjach budynków przy ul. Franciszkańskiej oraz  $\Delta L_N = 6-13$  dB na elewacjach budynków przy ul. Zakroczymskiej. Oddziaływanie hałasu samochodowego od ul. Konwiktorskiej w porze nocnej jest nieco mniejsze, a przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na elewacjach zlokalizowanych wzdłuż tej drogi wynoszą  $\Delta L_N = 0-7$  dB (w rejonie skrzyżowania z ul. Bonifraterską).

Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, że problem ponadnormatywnego oddziaływania hałasu drogowego na zabudowę podlegającą ochronie akustycznej w środowisku dotyczy znacznej części zabudowy mieszkaniowej funkcjonującej wzdłuż głównych ulic zlokalizowanych przy granicach obszaru mpzp rejonu Nowego Miasta. Nie bez znaczenia jest również niekorzystny wpływ hałasu samochodowego (o ponadnormatywnych poziomach) na funkcjonowanie terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych, a więc Skweru I Dywizji Pancерnej Wojska Polskiego oraz Bulwaru im. J. Karskiego od Wiśłostrady.



**Ryc. 3.** Fragment Mapy akustycznej Warszawy<sup>41</sup> ilustrującej poziomy hałas samochodowego w porze dzieńno-wieczorno-nocnej, wyrażonego za pomocą wskaźnika LDWN



**Ryc. 4.** Fragment Mapy akustycznej Warszawy<sup>42</sup> ilustrującej poziomy hałas samochodowego w porze nocnej, wyrażonego za pomocą wskaźnika LN

<sup>42</sup> <https://mapa.um.warszawa.pl/>

Analizy aktualnych warunków akustycznych na obszarze opracowania dokonano również na podstawie danych zobrazowanych na *Strategicznej mapie hałasu miasta m.st. Warszawy*<sup>43</sup>, będącej modelem obliczeniowym, obrazującym klimat akustyczny całego miasta. Ilustracja zasięgów oddziaływania hałasu samochodowego wskazuje przede wszystkim na najbardziej niekorzystne oddziaływanie tego rodzaju hałasu szczególnie w rejonie ul. Wybrzeże Gdańskie oraz ul. Konwiktorskiej i ul. Bonifraterskiej. Hałas samochodowy kształtuje się na poziomie wartości: ok.  $L_{DWN} = 70-80$  dB i ok.  $L_N = 65-75$  dB dla pasa terenów wzdłuż ul. Wybrzeże Gdańskie, ok.  $L_{DWN} = 70-75$  dB i ok.  $L_N = 60-68$  dB dla rejonu skrzyżowania ul. Konwiktorskiej i ul. Bonifraterskiej (częściowo również na innych odcinkach ul. Bonifraterskiej) oraz ok.  $L_{DWN} = 65-70$  dB i ok.  $L_N = 55-60$  dB w rejonie ul. Zakroczymskiej i ul. Franciszkańskiej.

### 5.3 JAKOŚĆ WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH

Oceny jakości wód podziemnych dokonano w oparciu o dane dotyczące jakości jednolitej części wód podziemnych nr 65 (PLGW200065), w granicach której zlokalizowany jest cały obszar projektu mpzp. Zgodnie z informacjami dotyczącymi jakości wód podziemnych w roku 2019, stan chemiczny wód JCWPd nr 65 określony został jako dobry<sup>44</sup>. Wyniki badań prowadzonych w ramach monitoringu jakości wód podziemnych w roku 2022<sup>45</sup> wskazują na występowanie w granicach JCWPd nr 65 wód zaliczanych do II i III klasy jakości (w obrębie punktów zlokalizowanych w obrębie Warszawy, na terenach zwartej zabudowy miejskiej). Należy podkreślić, że na jakość wód podziemnych w sposób istotny wpływa także stopień odporności na zanieczyszczenie poszczególnych poziomów wodonośnych, o czym wspomniano w rozdziale 4.5 niniejszej prognozy.

Oceny jakości wód powierzchniowych dokonano natomiast w oparciu o dane dotyczące jakości wód jednolitej części wód powierzchniowych JCWP Wisła od Jeziorki do Kanału Młocińskiego (RW20002125971), w granicach zlewni której zlokalizowany jest cały obszar projektu planu. Zgodnie z klasyfikacją wskaźników jakości jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w roku 2020<sup>46</sup>, wody wspomnianej JCW osiągnęły 2 klasę z uwagi na klasę elementów fizykochemicznych oraz 4 klasę z uwagi na klasę elementów biologicznych. W roku 2021 potencjał ekologiczny wód JCWP określony został jako słaby, natomiast stan wód określono jako zły<sup>47</sup>. Należy podkreślić, że zgodnie z nowym podziałem, przedmiotowy obszar położony jest w całości w zasięgu JCWP Wisła od Wieprza do Narwi (RW20001225999). Należy jednocześnie wspomnieć, że wody Wisły podlegają także bieżącym badaniom jakości wód przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie<sup>48</sup>.

## 6 ISTNIEJĄCE PROBLEMY ŚRODOWISKA, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU MPZP

### 6.1 UKSZTAŁTOWANIE TERENU I RUCHY MASOWE

Wśród najważniejszych uwarunkowań analizowanego obszaru, istotnych z punktu widzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazać należy

<sup>43</sup> [https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa\\_akustyczna](https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna)

<sup>44</sup> Monitoring stanu chemicznego oraz ocena stanu JCWPd w dorzeczach w latach 2018-2021, [www.pgi.gov.pl](http://www.pgi.gov.pl)

<sup>45</sup> <https://mjwp.gios.gov.pl/wyniki-badan/wyniki-badan-2022.html>

<sup>46</sup> <https://www.gios.gov.pl/>

<sup>47</sup> Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2016-2021 na podstawie monitoringu - tabela, <https://wody.gios.gov.pl/pjwp/publication/RIVERS>

<sup>48</sup> <https://mpwik.com.pl>

specyficzne ukształtowanie terenu, wynikające z położenia przedmiotowego obszaru w zasięgu Wysoczyzny Warszawskiej oraz doliny Wisły. Jednostki te rozdziela Skarpa Warszawska, której wysokość na odcinku położonym w granicach obszaru projektu mpzp<sup>49</sup> waha się w granicach 12-16 m, a nachylenie stoku skarpy wynosi 10-45°.

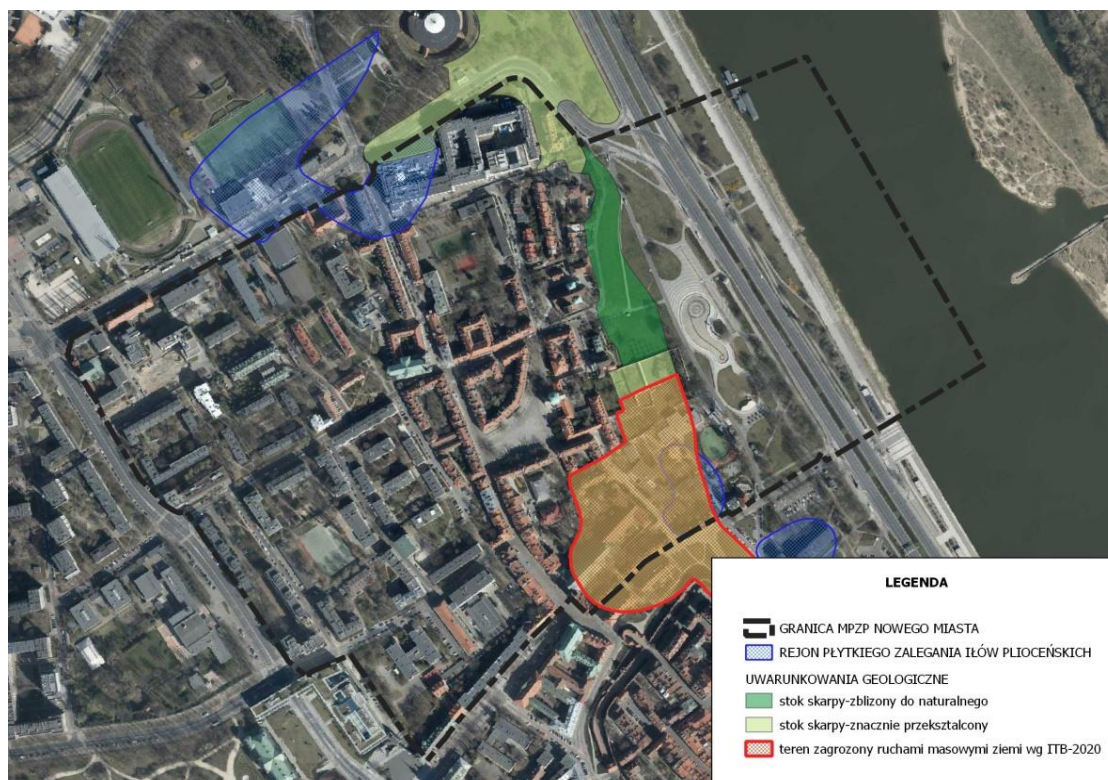
Zgodnie z informacjami zawartymi w „Rejestrze terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie m.st. Warszawa” odcinek skarpy w rejonie Nowego Miasta wskazany został jako jeden z 13 obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. W obrębie skarpy nie stwierdzono natomiast aktywnych osuwisk.

Wśród czynników kwalifikujących do wyznaczenia terenu zagrożonego ruchami masowymi wskazano m.in. nachylenie stoków, występowanie naturalnych wyπτώw oraz antropogeniczne przekształcenie stoków (zabudowa oraz występowanie nasypów). W odniesieniu do skarpy na odcinku położonym w zasięgu granic omawianego obszaru jako główne zagrożenia uznano podcinanie skarpy wykopami, nasycenie wodami gruntowymi, awarie podziemnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, czy też drgania powodowane przez ruch samochodowy. Wskazano jednocześnie na konieczność dalszej, intensywnej obserwacji skarpy oraz prowadzenia monitoringu geodezyjnego. Zgodnie z aktualizacją rejestru (wykonaną w roku 2020) nie stwierdzono natomiast potrzeby korekty zasięgu obszarów zagrożonych ruchami masowymi oraz nie stwierdzono występowania w obrębie skarpy czynnych osuwisk.

Uwzględniając specyficzne ukształtowanie terenu, jak również warunki podłoża (dominujący udział antropogenicznych nasypów na głębokościach 2-5 m p.p.t., występowanie wychodni iłów plioceniowych w obrębie skarpy), w zaproponowanym docelowo sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów zlokalizowanych w rejonie Skarpy Warszawskiej należy uwzględnić konieczność wyeliminowania (lub możliwie maksymalnego ograniczenia) lokalizacji inwestycji potencjalnie wpływającej na zmianę stateczności gruntów. Korzystnym rozwiązaniem będzie wprowadzanie zieleni sprzyjającej stabilizacji skarpy, ograniczającej możliwość nadmiernego przesiąkania gruntów (zwiększenie zdolności retencyjnej), czy też prowadzenie robót mających na celu poprawę stanu technicznego elementów sprzyjających stabilizacji skarpy. Jednocześnie należy bezwzględnie przestrzegać wymogu prowadzenia nadzoru geotechnicznego nad robotami prowadzonymi w obrębie skarpy.

---

<sup>49</sup> Skarpa Warszawska rozciąga się na odcinku ok. 30 km



Ryc. 5. Lokalne uwarunkowania geologiczne obszaru projektu mpzp (na podstawie opracowania ekofizjograficznego<sup>50</sup>). Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

## 6.2 ZAGROŻENIE POWODZIOWE

Jednym z potencjalnych problemów, jakie dotyczą obszaru mpzp rejonu Nowego Miasta – a w szczególności terenów zlokalizowanych w jego wschodniej części – jest narażenie na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opublikowanymi w roku 2020<sup>51</sup> terenami szczególnego zagrożenia powodzią są tereny Bulwaru Jana Karłowicza, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie koryta Wisły (poniżej muru oporowego Wybrzeża Gdańskiego). Oznacza to, że tereny te położone są w zasięgu obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (prawdopodobieństwo wystąpienia 1%) oraz obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (prawdopodobieństwo wystąpienia 10%) [Ryc. 6]. Zasięg obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (prawdopodobieństwo wystąpienia 0,2%) jest nieznacznie większy i sięga powierzchni graniczących z ul. Wybrzeże Gdańskie.

Wszelkie obostrzenia i zakazy dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dotyczą zatem wyłącznie wąskiego pasa terenów położonych wzdłuż koryta Wisły. Docelowy sposób zagospodarowania i użytkowania tych terenów musi zatem uwzględniać ograniczenia i zakazy wskazane w ustawie Prawo wodne (w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią), wśród których wymienić można m.in. zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych (z wyjątkiem dróg rowerowych), zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zakaz składowania materiałów oraz wykonywania innych

<sup>50</sup>Skorupski J., Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta w dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, Pracownia Ochrony Środowiska, Warszawa 2021 r.

<sup>51</sup> sporządzonymi zgodnie z zapisami ustawy Prawo wodne

robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych<sup>52</sup>.



**Ryc. 6.** Fragment mapy zagrożenia powodziowego (WARSZAWA-PRAGA N-34-139-A-a-3) – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)<sup>53</sup>

### 6.3 MIEJSKA WYSPA CIEPŁA

Analizowany obszar położony jest w dzielnicy Śródmieście, w zasięgu której zgodnie z ustaleniami „Strategii adaptacji do zmian klimatu dla m.st. Warszawy do roku 2030 z perspektywą do roku 2050. Miejski Plan Adaptacji” zidentyfikowano występowanie zjawiska miejskiej wyspy ciepła (w największym natężeniu). Zjawisko to notowane jest w obrębie wielu dużych miast, w rejonach charakteryzujących się bardzo wysokim udziałem powierzchni zabudowanych i uszczelnionych, ograniczonymi możliwościami przewietrzania terenów (z uwagi na zwartą, intensywną zabudowę) niewielkim udziałem powierzchni zagospodarowanych zielenią oraz występowaniem zanieczyszczeń powietrza. W docelowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów zlokalizowanych w granicach projektu mpzp konieczne będzie zatem uwzględnienie:

- możliwie maksymalnego utrzymania powierzchni niezabudowanych (nieuszczelnionych), których obecność ogranicza skalę negatywnych zjawisk związanych z nagrzewaniem się powierzchni uszczelnionych oraz sprzyja wymianie mas powietrza (szczególnie w przypadku zagospodarowania powierzchni zielenią),
- zachowania istniejącej zieleni wysokiej, której obecność wpływa na zmniejszanie dobowej amplitudy temperatur, ogranicza nagrzewanie powierzchni (zacienienie) oraz ograniczenie stresu termicznego w okresie letnim,

<sup>52</sup> wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie

<sup>53</sup> <https://wody.isok.gov.pl/>

- utrzymania i wzbogacania zadrzewień przyulicznych, których obecność wpływa w sposób znaczący na obniżenie temperatury powierzchni w ich sąsiedztwie,
- wprowadzania rozwiązań takich jak zielone dachy i zielone ściany, sprzyjających zwiększeniu udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów intensywnie zabudowanych terenów.

Za szczególnie istotne wskazuje się natomiast zachowanie dotychczasowego charakteru oraz odpowiednie zagospodarowanie zieleni powierzchni pełniących szczególną rolę w przewietrzaniu – terenów skarpy i podskarpi. Wyeliminowanie możliwości zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej tych terenów oraz odpowiednie zagospodarowanie zieleni wysoką (uwzględniając konieczność ochrony panoramy miasta oraz zapewnienie odpowiedniego przepływu mas powietrza), jest jednym z najważniejszych rozwiązań jakie należy uwzględnić w projekcie planu miejscowego. Dla ograniczenia negatywnego wpływu występowania zjawiska miejskiej wyspy ciepła na mieszkańców analizowanego obszaru również istotne będzie utrzymanie zagospodarowanych zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy, ochrona istniejącej zieleni osiedlowej, a przede wszystkim ochrona występującej tu licznie zieleni wysokiej, w tym przede wszystkim okazałych drzew rosnących w obrębie historycznej zabudowy Nowego Miasta.

## 6.4 HAŁAS KOMUNIKACYJNY

Problem ponadnormatywnego oddziaływania hałasu drogowego na zabudowę podlegającą ochronie akustycznej w środowisku dotyczy znacznej części zabudowy mieszkaniowej funkcjonującej wzdłuż głównych ulic zlokalizowanych przy granicach obszaru mpzp rejonu Nowego Miasta. Nie bez znaczenia jest również niekorzystny wpływ hałasu samochodowego (o ponadnormatywnych poziomach) na funkcjonowanie terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych, a więc Skweru I Dywizji Pancерnej Wojska Polskiego oraz Bulwaru im. J. Karskiego od Wistotradę.

Z uwagi na skalę trwałego zainwestowania, w przypadku części ulic należy rozważyć możliwość wprowadzenia rozwiązań technicznych i technologicznych wpływających na ograniczenie zasięgu hałasu o ponadnormatywnych poziomach (spowolnienie lub ograniczenie ruchu, zmiana organizacji, wprowadzenie zieleni pełniące funkcje izolacyjne itp.). W przypadku hałasu samochodowego z ul. Wybrzeże Gdańskie, oddziałującego na tereny zieleni urządzonej w obrębie skarpy i podskarpi, należy rozważyć możliwość poprowadzenia ulicy w tunelu, co w sposób zdecydowany ograniczy uciążliwość hałasu generowanego w ciągu tej ulicy. Należy podkreślić, że w przypadku ul. Wybrzeże Gdańskie stosowanie jakichkolwiek rozwiązań technicznych i technologicznych nie jest możliwe (z uwagi na klasę drogi oraz jej znaczenie dla komunikacji tej części miasta), a wprowadzenie ekranów akustycznych nie jest rozpatrywane z uwagi na szczególne walory krajobrazowe tych terenów oraz negatywny wpływ na ruchy mas powietrza w ramach korytarzy napowietrzających.

## 6.5 OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE PRAWNEJ

W granicach obszaru objętego projektem mpzp rejonu Nowego Miasta znalazły się tereny położone w granicach większych obszarów podlegających ochronie z uwagi na szczególną wartość przyrodniczą, ekologiczną i krajobrazową – obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Wisły PLB140004 oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Lokalizację wspomnianych obszarów zilustrowano poniżej [Ryc. 7]. W granicach przedmiotowego obszaru nie stwierdzono natomiast obszarów i obiektów objętych innymi formami ochrony, w tym pomników przyrody, użytków ekologicznych itd.



**Ryc. 7.** Granice obszarów podlegających ochronie w zasięgu granic obszaru projektu mpzp rejonu Nowego Miasta

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu rozległym obszarem o łącznej powierzchni ponad 148 tys. ha, obejmującym swym zasięgiem tereny zlokalizowane w granicach 50 gmin, w tym tereny zlokalizowane w granicach administracyjnych m.st. Warszawy, obszar ten obejmuje tereny podlegające ochronie ze względu na wyróżniający się krajobraz, znaczne zróżnicowanie siedlisk oraz występujących tu gatunków roślin i zwierząt. Wśród najcenniejszych przyrodniczo obszarów wymienia się m.in. dolinę Wisły. Ponadto, obszar ten pełni funkcję korytarza ekologicznego, umożliwiającego migrację roślin i zwierząt między terenami o wyjątkowych walorach przyrodniczych – m.in. Kampinoskiego Parku Narodowego, obszarami Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004, Kampinoska Dolina Wisły PLH140029.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Wisły PLB 140004 jest obszarem o łącznej powierzchni ponad 30777 ha, obejmującym odcinek Wisły pomiędzy Dęblinem a Płockiem (o łącznej długości ok. 210 km), charakteryzujący się wysokim stopniem naturalności oraz obecnością licznych wysp (w tym piaszczystych łach), starorzeczy i kanałów bocznych, stanowiących ostoję wielu gatunków ptaków. Występowanie korzystnych warunków siedliskowych powoduje, że na obszarze tym stwierdzono występowanie 160 gatunków ptaków lęgowych, a także licznych gatunków zimujących lub zalatujących. Występują tu gatunki lęgowe charakterystyczne dla roztokowego (nieuregulowanego) koryta wielkich rzek nizinnych, gatunki charakterystyczne dla starych łęgów wierzbowo-topolowych oraz gatunki wędrowne (dolina Wisły stanowi korytarz migracji między lęgówiskami a zimowiskami). Obszar ten objęto ochroną m.in. z uwagi na szczególną wagę występujących tu lęgówisk gatunków ptaków zagrożonych wymarciem – rybitwy białoczelnej (*Sternula albifrons*) oraz rybitwy rzecznej (*Sterna hirundo*), a także 21 innych gatunków wymienionych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Wśród występujących tu ptaków potwierdzono także 9 gatunków wpisanych do Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt, w tym ostrogoja (*Hematopus ostralegus*), podgorzałki (*Aythya nyroca*), czy podróżniczka (*Luscinia svecica*). Należy natomiast

podkreślić, że rozłokowy charakter Wisły (sprzyjający występowaniu szczególnie rzadkich gatunków ptaków) dotyczy przede wszystkim fragmentów doliny rzeki zlokalizowanych poza granicami miasta. Śródmiejski odcinek doliny Wisły ma charakter silnie antropogenicznie przekształcony, co w sposób znaczący wpływa na nieporównywalnie mniejszą różnorodność gatunkową występującej tu awifauny. Niemniej, odcinek ten pełni szczególnie istotną rolę w zapewnieniu ciągłości korytarza ekologicznego, zapewniającego możliwość swobodnej migracji między obszarami o szczególnej wartości przyrodniczej.

Dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły ustanowiony został plan zadań ochronnych (PZO), w którym – w odniesieniu do planów zagospodarowania przestrzennego – wskazano m.in. na konieczność ograniczenia stosowania w budownictwie wodnym gruzu i ziemi z wykopów budowlanych jako budulca w realizowanych pracach hydrotechnicznych (w granicach OSO), dopuszczenie prowadzenia żeglugi śródlądowej wyłącznie po wyznaczonym torze wodnym, czy też ograniczenie konieczności usuwania drzew i krzewów w granicach obszaru Natura 2000.

## **7 GŁÓWNE CELE ORAZ USTALENIA PROJEKTU MPZP**

### **7.1 CEL OPRACOWANIA PROJEKTU MPZP REJONU NOWEGO MIASTA**

Konieczność podjęcia prac nad sporządzeniem omawianego w prognozie projektu mpzp rejonu Nowego Miasta związana jest z podjęciem przez Radę m.st. Warszawy uchwały Nr XCI/2981/2023 z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pn. „Historyczne Centrum Warszawy”, Stare Miasto, Nowe Miasto, obszar pomiędzy Ogrodem Krasińskich, a Ogrodem Saskim, układy urbanistyczne związane z Traktem Królewskim i zespoły pałacowo-ogrodowe. Wymóg sporządzenia planu miejscowego we wspomnianym przypadku wynika z zapisów ustawy o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

Ponadto, sporządzenie planu miejscowego jest wskazane z uwagi na konieczność ochrony historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego, wymagającego odpowiedniego wyeksponowania. Z uwagi na reprezentacyjny charakter terenu oraz wartość zabytkową (w tym zieleni miejskiej) należy wskazać, że wszelkie decyzje administracyjne w granicach omawianego obszaru powinny być podejmowane zgodnie z zapisami określonymi w miejscowym planie.

Opracowanie i przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla objętego jego granicami obszaru pozwoli na ustalenie zasad ładu przestrzennego i kształtowania optymalnej struktury zabudowy, ochrony istniejących wartości historycznych, kulturowych i przyrodniczych, zachowania i ochrony obiektów wartościowych, a także do zachowania istniejącej zieleni oraz wyeksponowania walorów przyrodniczych. Plan miejscowy będzie mógł również zabezpieczyć i uwzględnić potrzeby mieszkańców oraz użytkowników obszaru.

### **7.2 USTALENIA PROJEKTU MPZP REJONU NOWEGO MIASTA**

Analizowany w niniejszej prognozie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta składa się z części tekstowej, sporządzonej w formie projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawa oraz z części graficznej – rysunku projektu planu, sporządzonego w skali 1:1000.

Część tekstowa przedmiotowego projektu mpzp zawiera ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury

współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu (w tym zakazu zabudowy), szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, a przede wszystkim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Plan zawiera również ustalenia dotyczące granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, jak również ustalenia określające stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości (związaną z uchwaleniem planu).

Projektowane w planie miejscowym przeznaczenie terenów w większości przypadków kontynuuje dotychczasowe użytkowanie terenów, ograniczając w sposób istotny możliwość wprowadzenia zmian w zakresie funkcjonującej tu historycznej zabudowy, a także możliwość dogęszczania zabudowy kosztem występującej na tych terenach zieleni osiedlowej. Jednym z głównych założeń projektu mpzp było także zapewnienie właściwej ochrony terenów współtworzących System Przyrodniczy Warszawy, w tym terenów objętych ochroną prawną, pełniących jednocześnie niezwykle ważną rolę w przewietrzaniu terenów Śródmieścia.

Mając na uwadze powyższe, w zakresie przeznaczenia terenów projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta ustalono następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami **MN**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami **MW**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone symbolami **MW/U**,
- tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami **U/MW**,
- tereny usług – oznaczone symbolami **U**,
- tereny usług oświaty – oznaczone symbolami **UO**,
- tereny usług kultury – oznaczone symbolami **UK**,
- tereny usług sakralnych – oznaczone symbolami **UKs**,
- tereny usług administracji – oznaczone symbolami **UA**,
- teren usług nauki z dopuszczeniem usług kultury – oznaczony symbolem **UN/UK**,
- teren usług turystyki – oznaczony symbolem **UT**,
- tereny usług publicznych – oznaczone symbolami **UP**,
- tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolami **ZP**,
- teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem **WS**,
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej i placu miejskiego – oznaczony symbolem **KD-D/PM**,
- teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego i zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **KD-GP/ZP**,
- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolami **KD-Z**,
- tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami **KD-D**,
- tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolami **KP**,
- teren ciągu pieszego i zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **KP/ZP**,
- tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami **KDW**,
- teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwa – oznaczony symbolem **C**.

Na terenach **MN**, obejmujących istniejącą zabudowę w rejonie ul. Rajców i ul. Przyrynek (tereny **F1.1MN**, **F1.2MN**), projekt planu jako przeznaczenie podstawowe wskazuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ustala się jednocześnie lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w zabudowie szeregowej oraz zakazuje lokalizacji kondygnacji podziemnych. W sposób szczegółowy określa także parametry i wskaźniki zagospodarowania, ustalając m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy (40%), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej (30%)<sup>54</sup>, intensywność zabudowy oraz jej wysokość.

W odniesieniu do terenów **MW** – obejmujących tereny oznaczone symbolami **B1.1MW**, **C1.1MW**, **C1.2MW**, **C1.3MW**, **C1.4MW**, **C1.5MW**, **C1.6MW**, **C2.1MW**, **C2.2MW**, **C2.3MW**, **C2.4MW**, **C3.1MW**, **C3.2MW** – projekt planu w ramach przeznaczenia podstawowego ustala zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, umożliwiając – w ramach przeznaczenia dopuszczalnego – lokalizację usług, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej (20-60%), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej (25-30%)<sup>55</sup>, intensywność zabudowy oraz jej wysokość. Dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz chronionych planem ustala się zachowanie i ochronę (zgodnie z ustaleniami planu).

Na terenach **MW/U** – obejmujących tereny oznaczone symbolami **A1.1MW/U**, **A2.1MW/U**, **A3.1MW/U**, **A3.2MW/U**, **A3.3MW/U**, **A4.1MW/U**, **A4.2MW/U**, **A4.3MW/U**, **A5.1MW/U**, **A5.2MW/U**, **A5.3MW/U**, **A5.4MW/U**, **A5.5MW/U**, **A5.6MW/U**, **A6.1MW/U**, **A6.2MW/U**, **B1.2MW/U**, **B1.3MW/U**, **C1.1MW/U**, **C1.2MW/U**, **C2.1MW/U**, **C2.2MW/U** i **C3.1MW/U** – jako przeznaczenie podstawowe ustalono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dopuszczając jednocześnie (w zależności od terenu) usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła lub kultury, a także oświaty<sup>56</sup>. W sposób szczegółowy określa także parametry i wskaźniki zagospodarowania, ustalając m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy (35-80%, 100% dla terenów **A5.1MW/U**, **A5.3MW/U**, **C1.2MW/U**), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej (5-45%, przy czym dla terenów **A5.1MW/U**, **A5.3MW/U**, **C1.2MW/U** – 0%)<sup>57</sup>, intensywność zabudowy oraz jej wysokość.

Na terenach **U/MW** (oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1.1U/MW**, **B1.1U/MW**, **B1.2U/MW**, **B1.3U/MW**, **C1.1U/MW**, **C3.1U/MW**) jako przeznaczenie podstawowe ustalono (w zależności od terenu) usługi z zakresu nauki, oświaty, biur, administracji lub zdrowia (z wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej lub innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych). W ramach przeznaczenia dopuszczalnego umożliwiono lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także zamieszkania zbiorowego (z zakresu hoteli, hosteli lub pensjonatów). W przypadku terenu **C1.1U/MW** dopuszcza się także lokalizację zabudowy zamieszkania zbiorowego z zakresu domów zakonnych, domów opieki społecznej, pokoi gościnnych lub mieszkań służbowych. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania ustalono m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej (35-60%), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej (15-30%)<sup>58</sup>, intensywność zabudowy oraz jej wysokość.

<sup>54</sup> przy czym w strefie zieleni ogrodowej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%

<sup>55</sup> przy czym w strefie wnętrza mieszkalnego minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej – w zależności od terenu 50-60%

<sup>56</sup> w przypadku terenu **C2.2MW/U**,

<sup>57</sup> przy czym w obszarach wnętrza mieszkalnych, dziedzińców – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi w zależności od terenu 25-80%

<sup>58</sup> przy czym w strefie zieleni ogrodowej udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, a w obszarze wnętrza mieszkalnego – 50%

Dla terenów **U** – oznaczonych symbolami **E1.1U**, **F1.1U**, – jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi z zakresu administracji publicznej – w przypadku terenu **E1.1U**, usługi z zakresu kultury, zdrowia<sup>59</sup>, biur i gastronomii – w przypadku terenu **F1.1U**, natomiast jako przeznaczenie dopuszczalne – usługi z zakresu wytwórstwa, druku, produkcji, poligrafii, biur, kultury i administracji lub wystawiennictwa – dla terenu **E1.1U** lub usługi z zakresu oświaty i nauki – dla terenu **F1.1U**. Zgodnie z brzmieniem zapisów projektu planu w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania, dla terenów tych ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – od 20 do 55%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – od 10 do 30%, intensywność zabudowy, a także jej wysokość.

Dla terenów **UKs** – oznaczonych symbolami **A1.1UKs**, **A5.1UKs**, **A6.1UKs**, **A6.2UKs**, **A6.3UKs**, **B1.1UKs** – jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi z zakresu kultu religijnego, w szczególności kościoły, domy parafialne, natomiast jako przeznaczenie dopuszczalne – zamieszkanie zbiorowe z zakresu domów zakonnych (**A1.1UKs**, **A5.1UKs**, **A6.1-A6.3UKs**, **B1.1UKs**). W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania ustalono m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej (25-65%), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej (15-50%)<sup>60</sup>, intensywność zabudowy oraz jej wysokość. W odniesieniu do zlokalizowanych na tych terenach budynków ujętych w rejestrze zabytków ustala się ich zachowanie i ochronę<sup>61</sup>. Zgodnie z zapisami projektu mpzp zachowaniu i ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków – na terenie **A6.3UKs** i **A6.2UKs**<sup>62</sup>, zabudowa chroniona planem – na terenie **A6.2UKs** a także brama między budynkiem plebanii a kościołem (będącej oryginalnym ogrodzeniem Fabryki Bieńkowskiego) – na terenie **A6.2UKs**.

Dla terenów **UA** – oznaczonych symbolami **A1.1UA**, **D1.1UA** – jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi z zakresu administracji publicznej, natomiast jako przeznaczenie dopuszczalne – usługi z zakresu biur, oświaty, nauki lub kultury (dla terenu **D1.1UA**). Zgodnie z brzmieniem zapisów projektu planu w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania, dla terenów tych ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej – od 40 do 60%, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – od 15 do 20%, intensywność zabudowy, a także jej wysokość.

Dla terenów **UP** – oznaczonych symbolami **A1.1UP**, **A1.2UP**, **A2.1UP**, **A5.1UP**, **A6.1UP**, **C2.1UP**, – jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi z zakresu nauki, oświaty, kultury, zdrowia<sup>63</sup>, lub administracji publicznej, a także – w ramach przeznaczenia dopuszczalnego - zamieszkania zbiorowego z zakresu domów opieki społecznej, pokoi gościnnych lub mieszkań służbowych (**A1.1UP**, **A1.2UP**, **C2.1UP**) czy placówek opiekuńczo-wychowawczych (**A6.1UP**). W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej (30-60%), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej (15-40%)<sup>64</sup>, intensywność zabudowy oraz jej wysokość.

Dla terenów **UO** – oznaczonych symbolami **A2.1UO**, **A4.1UO**, **A6.1UO**, **B1.1UO**, **C2.1UO** – jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi z zakresu oświaty. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się (w zależności od terenu) usługi z zakresu kultury lub nauki, usług publicznych z zakresu sportu, a także zamieszkania zbiorowego z zakresu placówek

<sup>59</sup> z wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej lub innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych

<sup>60</sup> w strefach zieleni ogrodowej na terenach **A5.1UKs**, **A6.1UKs**, **A6.3UKs** udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60-80%

<sup>61</sup> zgodnie z przepisami odrębnymi

<sup>62</sup> zgodnie z przepisami odrębnymi

<sup>63</sup> z wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej lub innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych

<sup>64</sup> w strefie wielofunkcyjnej wskazanej na terenie **A5.1UP** udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%, w strefie zieleni ogrodowej na terenie **C2.1UP** – 70%, w strefie zieleni ogrodowej na terenie **A2.1UP** – 60%

opiekuńczo-wychowawczych, internatów, burs szkolnych, pokoi gościnnych i mieszkań służbowych (**A4.1UO**, **A6.1UO**). W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej (35-100%), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej (0-30%)<sup>65</sup>, intensywność zabudowy oraz jej wysokość.

Dla terenów **UK** – oznaczonych symbolami **A5.1UK**, **A5.2UK**, **A5.3UK**, **A6.1UK** – jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi z zakresu kultury, natomiast w ramach przeznaczenia dopuszczalnego umożliwia się lokalizację usług niewymienionych w projekcie mpzp, które mogą stanowić nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej budynku). W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej (30-100%), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej (0-20%), intensywność zabudowy oraz jej wysokość.

Dla terenu oznaczonego symbolem **A2.1UT** jako przeznaczenie podstawowe projekt mpzp ustala usługi turystyki z zakresu hoteli, hosteli lub pensjonatów. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej na tym terenie nie może przekraczać 85%, a minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej ustalono na poziomie 5%. Podobnie jak w przypadku pozostałych terenów zabudowanych, projekt planu określa wysokość zabudowy oraz jej intensywność.

Dla terenu **UN/UK** – oznaczonego symbolem **D1.1UN/UK** – jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi z zakresu nauki, natomiast w ramach przeznaczenia dopuszczalnego umożliwia się lokalizację usług z zakresu kultury i usługi niewymienione zapisami projektu mpzp (które nie mogą stanowić więcej niż 10% powierzchni użytkowej budynku). Dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich zachowanie i ochronę (zgodnie z ustaleniami planu). W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej (70%), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej (10%), intensywność zabudowy oraz jej wysokość.

W odniesieniu do wskazanego na rysunku planu terenu **C2.1C**, projekt omawianego planu ustalił przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – ciepłownictwo (przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, w tym wewnętrzny magazyn energii). Na terenie tym możliwa jest lokalizowanie zabudowy o maksymalnej powierzchni 60% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%. Zgodnie z pozostałymi zapisami intensywność musi zawierać się w przedziale od 1 do 0,6, a wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m (1 kondygnacja).

Należy podkreślić, że w odniesieniu do terenów wskazanych pod zabudowę, projekt planu wymaga jednocześnie – w zależności od terenu – uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w: obszarze ujętym w rejestrze zabytków (zgodnie z przepisami odrębnymi), obszarze buforowym strefy UNESCO (zgodnie z ustaleniami planu), obszarze uznanym za pomnik historii (zgodnie z przepisami odrębnymi), obszarze parku kulturowego (zgodnie z przepisami odrębnymi), obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków, w zasięgu terenu archeologicznego wpisanego do rejestru w księdze dla zabytków archeologicznych oraz w zasięgu stanowiska archeologicznego wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej ujętego w ewidencji zabytków. W odniesieniu do wszystkich terenów wskazanych pod zabudowę w projekcie mpzp ustalono ich obsługę komunikacyjną.

W granicach obszaru mpzp rejonu Nowego Miasta wskazano także tereny zieleni urządzonej **ZP**, oznaczone na rysunku planu symbolami **A1.1ZP**, **A6.1ZP**, **C3.1ZP**, **G1.1ZP**, **G1.2ZP**, **G1.3ZP**). Dla terenów tych ustala się przeznaczenie podstawowe pod zielenią urządzonej,

<sup>65</sup> W strefach wielofunkcyjnych udział powierzchni biologicznie czynnej od 40 do 60%

zagospodarowaną w formie publicznego parku (**A1.1ZP, A6.1ZP, C1.1ZP, C3.1ZP, G1.1ZP, G1.2ZP, G1.3ZP**) lub zieleńca (**A1.1ZP, A6.1ZP, C1.1ZP, C3.1ZP**), wymagając jednocześnie utrzymania wysokiego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (nie mniej niż 70-80%). W zależności od terenu, w ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszą i rowerową, urządzenia służące do wypoczynku, usługi gastronomii w strefie pawilonów parkowych, parking podziemny wraz z niezbędną infrastrukturą (**G1.3ZP**) oraz most pieszko-rowerowy wraz z niezbędną infrastrukturą (**G1.3ZP**). W przypadku terenu **C3.1ZP** ustala się ponadto upamiętnienie dawnego kościoła św. Jerzego poprzez wkomponowanie w zagospodarowanie terenu śladu obrysu murów, a dla terenu **G1.3ZP** ustala się zachowanie istniejącej fontanny (z dopuszczeniem przebudowy). Zgodnie z zapisami projektu mpzp wymagane jest również uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (**G1.1ZP-G1.3ZP**), Systemu Przyrodniczego Warszawy (**G1.1ZP-G1.3ZP**), strefie panoramy Nowego Miasta (**G1.1ZP-G1.3ZP**), strefach ochrony stoku Skarpy Warszawskiej (**G1.1ZP, G1.2ZP**), a także w obszarze wpisanym do rejestru zabytków (**A6.1ZP G1.1ZP-G1.3ZP**), w obszarze uznanym za pomnik historii (**A6.1ZP, G1.1ZP-G1.3ZP**), w obszarze parku kulturowego (**A1.1ZP, A6.1ZP, C1.1ZP, G1.1ZP-G1.3ZP**) oraz w obszarze buforowym strefy UNESCO (**A6.1ZP, C3.1ZP, G1.1ZP-G1.3ZP**).

Znaczną część analizowanego obszaru zajmuje wskazany w projekcie mpzp teren **G1.1WS**, obejmujący wody rzeki Wisły, dla którego jako przeznaczenie podstawowe wskazuje się wody powierzchniowe śródlądowe. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego umożliwia się lokalizację urządzeń i obiektów wodnych<sup>66</sup>, przystanku tramwaju wodnego<sup>67</sup>, mostu pieszko-rowerowego (wraz z niezbędną infrastrukturą) oraz komunikacji wodnej. Zgodnie z zapisami projektu planu na terenie **G1.1WS** ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90% oraz wymaga się ochrony istniejącej roślinności nadwodnej. Z uwagi na jego położenie w zasięgu obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszaru buforowego strefy UNESCO wymaga się uwzględnienia ograniczeń związanych z położeniem w zasięgu granic wspomnianych obszarów (zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu), Równocześnie wymaga się uwzględnienia ograniczeń związanych z położeniem terenu **G1.1WS** w zasięgu Systemu Przyrodniczego Warszawy – zgodnie z ustaleniami planu.

Dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w granicach obszaru opracowania, w projekcie rejonu Nowego Miasta wyznaczono jednocześnie tereny komunikacyjne, obejmujące w większości tereny istniejących ulic. W projekcie określono układ dróg publicznych obejmujących tereny dróg publicznych (oznaczonych symbolami **KD**) i teren placu miejskiego (oznaczonego symbolem **1KD-D/PM**) oraz uzupełniający układ dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolami **KDW**). Ustalono jednocześnie układ ciągów pieszych (oznaczonych symbolami **KP**), zapewniający powiązania dla ruchu pieszego w uzupełnieniu do dróg **KD** i **KDW**, dopuszczając jednocześnie przystosowanie ciągów pieszych dla prowadzenia tras rowerowych oraz realizację innych ciągów pieszych – zgodnie z orientacyjnymi lokalizacjami, wskazanymi na rysunku planu.

Dla terenów **KD (1KD-GP/ZP, 1-2KD-Z, 1-19KD-D)** ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych, określa się szerokości pasów drogowych wyznaczonych przez linie rozgraniczające – zgodnie z rysunkiem planu, a także minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – od 30% dla terenu **1KD-Z** do 1% dla terenów **9-11KD-D, 14KD-D** i **17KD-D**. Ponadto, dla terenów **1KD-D/PM, 9-10KD-D** i **19KD-D** wskazuje na konieczność uwzględnienia ograniczeń dla ruchu i postoju pojazdów samochodowych wynikających z

<sup>66</sup> w szczególności takie jak: przystanie, pomosty i obiekty pływające

<sup>67</sup> w strefie cumowania wskazanej na rysunku planu

organizacji ruchu Strefy Nowe Miasto. Dla terenu **1KD-GP/ZP** projekt planu wskazuje jako przeznaczenie podstawowe teren drogi publicznej w tunelu dla lokalizacji jezdni głównych<sup>68</sup> (ul. Wybrzeże Gdańskie) oraz zieleń urządzoną, zagospodarowaną w formie publicznego parku. Plan umożliwia także komunikację pieszą i rowerową, lokalizację mostu pieszo-rowerowego<sup>69</sup> oraz lokalizację usług z zakresu gastronomii, handlu detalicznego lub kultury (wyłącznie w pawilonach parkowych).

Dla terenów **KDW (1-12KDW)** jako przeznaczenie podstawowe wskazuje się tereny dróg wewnętrznych (zakazując jednocześnie lokalizowania innych funkcji), określa się szerokości pasów drogowych wyznaczonych przez linie rozgraniczające – zgodnie z rysunkiem planu, a także minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący 20% dla terenu **12KDW**, 15% dla terenów **2-4KDW** i **11KDW**, 5% dla terenów **1KDW**, **5KDW** i **9-10KDW**, 3% dla terenu **7KDW** oraz 1% dla terenów **6KDW** i **8KDW**.

Ustaleniami, które z punktu widzenia charakteru niniejszego opracowania mają szczególne znaczenie, są zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, w tym przede wszystkim zapisy:

- wskazujące na rysunku planu obszary objęte prawną formą ochrony przyrody – fragment Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB 140004 (obejmujący w granicach planu fragment wód Wisły oraz część bulwaru im. Jana Karłowicza) oraz fragment Warszawskiego Obszaru Chronionego (obejmującego tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, pełniące funkcję korytarzy ekologicznych, wartościowe z uwagi na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem) – dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wyznaczające granicę obszaru wchodzącego w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy (wskazanego na rysunku planu), dla którego zakazuje się:
  - lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji zgodnych z ustaleniami planu, w tym przedsięwzięć infrastrukturalnych służących poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody,
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośliskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz inwestycji zgodnych z ustaleniami planu, w tym przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
  - wliczania powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki do udziału powierzchni biologicznie czynnej
- wyznaczające granicę korytarza wymiany powietrza, wskazanego na rysunku planu, wyróżnionego w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego:
  - zakazuje się lokalizacji urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zagospodarowanie terenów w sposób sprzyjający wymianie powietrza, w szczególności poprzez: zachowanie ciągu terenów zieleni wzdłuż Skarpy Warszawskiej i terenów podskarpowych, ograniczenie terenów zabudowanych, obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

<sup>68</sup> z dopuszczeniem powiązań z drogami przed wjazdem do tunel

<sup>69</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą, w rejonie lokalizacji mostu pieszo-rowerowego wskazanego na rysunku planu

- ustalające zachowanie i ochronę Skarpy Warszawskiej, jako szczególnego w skali miasta elementu o charakterze przyrodniczym, krajobrazowym i kulturowym (z uwzględnieniem pozostałych ustaleń),
- ustalające zachowanie, wzmacnianie lub ukształtowanie powiązań przyrodniczych z terenami zieleni na obszarach otaczających zespół Nowego Miasta, w szczególności z terenami rzeki Wisły oraz z terenami Parku Traugutta, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,
- ustalające – na terenach **1KD-GP/ZP** i **1KP/ZP** – zagospodarowanie w poziomie terenu w formie parku i bulwarów pieszych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń,
- ustalające ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu oraz zachowanie i ochronę drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, wskazanych na rysunku planu (poprzez zakaz utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzew tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób uniemożliwiający prawidłową wegetację, a także zakaz prac ziemnych w obrębie rzutu poziomego korony drzewa, w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy),
- wyznaczające rejony lokalizacji rzędu drzew, wskazanych na rysunku planu, dla których nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew, przy czym:
  - ustala się nasadzenia drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych
  - ustala się jednogatunkowe szpalery drzew w granicach danego terenu,
  - ustala się kształtowanie rzędu drzew jako kompozycji liniowej z zachowaniem odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m (z uwzględnieniem pozostałych ustaleń)
  - dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. przystanek komunikacji miejskiej, zjazd, miejsca postojowe lub istniejąca infrastruktura techniczna,
  - ustala się sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający właściwe warunki wegetacji (z uwzględnieniem pozostałych ustaleń),
  - dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną,
  - ustala się minimalną docelową wysokość drzew wynoszącą 5 m;
- ustalające zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów<sup>70</sup>,
- zakazujące dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem służących ochronie przyrody i racjonalnej gospodarce wodnej,
- ustalające zapewnienie standardów akustycznych w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazujące lokalizacji urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza (zgodnie z przepisami odrębnymi),
- ustalające wymóg dotrzymania standardów jakości środowiska na granicach działki budowlanej, na której prowadzona jest działalność usługowa lub produkcyjna, a w przypadku lokalizacji działalności usługowej i technicznej w budynkach mieszkalno-usługowych, nakaz zabezpieczenia lokali mieszkalnych zlokalizowanych w bezpośrednim

---

<sup>70</sup> przy czym nasadzenia drzew i krzewów nie mogą kolidować z panoramą miasta na Skarpie Warszawskiej i osiami widokowymi wskazanymi na rysunku planu oraz historycznie komponowanymi układami zieleni (zgodnie z przepisami odrębnymi)

sąsiedztwie przed ewentualnymi uciążliwościami związanymi z prowadzeniem działalności usługowej,

- zakazujące realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

Dla ochrony jakości poszczególnych komponentów środowiska, jak również odpowiednich warunków zamieszkania, równie istotne będzie respektowanie zapisów w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów sieci infrastruktury technicznej. W tym zakresie omawiany projekt mpzp ustala m.in.:

- zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z sieci wodociągowej,
- zachowanie ujęcia wody z utworów oligoceńskich, wskazanego na rysunku planu jako ogólnodostępnego,
- dopuszczenie realizacji ujęć wody z utworów czwartorzędowych i oligoceńskich na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych oraz potrzeby utrzymania terenów publicznej zieleni urządzonej (na warunkach określonych w przepisach odrębnych),
- odprowadzanie ścieków z obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- zakaz budowy indywidualnych systemów odprowadzania i gromadzenia lub oczyszczania ścieków,
- nakaz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania,
- dopuszczenie – w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania – ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika,
- wody opadowe i roztopowe z powierzchni biologicznie czynnych na gruncie odprowadzane będą do ziemi,
- dopuszczenie wykorzystania gromadzonych w zbiornikach wód do celów gospodarczych lub przeciwpożarowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej (z uwzględnieniem pozostałych ustaleń),
- zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi).

Z uwagi na szczególne walory historyczne funkcjonującej tu zabudowy w przypadku analizowanego projektu planu niezwykle istotne było również wprowadzenie szczegółowych zapisów w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Projekt mpzp przede wszystkim wskazuje cały obszar planu w zasięgu strefy buforowej obszaru UNESCO – Historycznego Centrum Warszawy wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa, w której ustala się ochronę wartości historycznych i przestrzennych zgodnie z ustaleniami planu, a także wskazuje<sup>71</sup> granice obszaru uznanego za pomnik historii – Historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem oraz parku kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy”, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne.

Dla wskazanych w projekcie mpzp budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, budynków w obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków oraz budynków chronionych planem wskazanych na rysunku planu ustala się ochronę m.in. poprzez zachowanie ich pierwotnych gabarytów (w tym rodzaju dachu i kąta nachylenia połaci dachowych), zachowanie ich oryginalnej formy architektonicznej, zakaz nadbudowy oraz ochronę, zachowanie lub przywrócenie pierwotnej kolorystyki (zgodnie z przepisami odrębnymi). W odniesieniu do terenów **8KD-D, 13-16KD-D, 18-19KD-D, 11KP i 11KDW**, ustala się natomiast zachowanie historycznej nawierzchni ulic.

<sup>71</sup> na rysunku planu

W projekcie mpzp wskazano jednocześnie obszary wpisane do rejestru zabytków, w których obowiązują przepisy odrębne (układ urbanistyczny Nowego Miasta, układ urbanistyczny Rynek Nowego Miasta, Zespół klasztorny ss. Sakramentek - ogród, układy urbanistyczne ulic), teren archeologiczny wpisany do rejestru w księdze dla zabytków archeologicznych (stanowiący nieruchomości zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków w dniu 15.03.1967 r., dla których obowiązują przepisy odrębne), ustalono ochronę planem obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazano obiekty objęte ochroną planem, ustalono ochronę planem obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków stanowiącego układ urbanistyczny Osiedla Nowe Miasto<sup>72</sup>, a także ochronę planem stanowisk archeologicznych wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej ujętych w ewidencji zabytków<sup>73</sup>.

Należy podkreślić, że projekt mpzp wprowadza jednocześnie liczne zapisy w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu (w tym zakazu zabudowy), zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, jednak z uwagi na ich szczegółowość, w niniejszym rozdziale prognozy nie przytoczono ich brzmienia.

### 7.3 POWIĄZANIA USTALEŃ PROJEKTU MPZP Z INNYMI DOKUMENTAMI

Zgodnie z brzmieniem zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zapisy projektu planu miejscowego (część tekstowa i graficzna) muszą być zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a rada gminy uchwała plan miejscowy lub jego zmianę dopiero po stwierdzeniu jego zgodności. Zgodnie z obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy<sup>74</sup>, obszar objęty granicami projektu mpzp rejonu Nowego Miasta został zaliczony do strefy śródmieścia funkcjonalnego i podzielony na następujące obszary funkcjonalne:

- **C.20** – tereny wielofunkcyjne, na których ustala się priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim oraz funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
- **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;

<sup>72</sup>poprzez zachowanie układu zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych

<sup>73</sup> poprzez uwzględnienie ich przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych

<sup>74</sup> uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r.

- **ZP1** – stanowiące tereny zieleni urządzonej, na których ustala się ochronę i utrzymanie funkcji, zakaz zmniejszania powierzchni terenu, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej min. 90 % na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody oraz na terenach położonych w ich otulinach; 70%, z wyjątkiem istniejących urządzonych terenów zieleni, na których wskaźnik PBC jest mniejszy niż 70%, gdzie dopuszcza się jego zachowanie bez możliwości pomniejszania;
- **ZW1** - tereny zieleni nadwiślańskiej w strefie śródmieścia funkcjonalnego, na których ustala się obowiązek zachowania min. 70% powierzchni biologicznie czynnej, z wyłączeniem terenów położonych na lewym brzegu Wisły na odcinku od mostu Poniatowskiego do ulicy Boleść, na których dopuszcza się zachowanie istniejącego mniejszego wskaźnika PBC, bez możliwości jego pomniejszania, obowiązek ochrony zieleni nadwodnej, obowiązek ochrony gatunków i siedlisk zgodnie z zaleceniami Europejskiej Sieci Natura 2000, obowiązek utrzymania swobodnego przepływu wód Wisły zgodnie z wytycznymi RZGW.

Należy podkreślić, że wspomniane powyżej tereny **ZP1** i **ZW1**, obejmujące znaczną część terenów położonych w granicach obszaru projektu mpzp, zlokalizowane są w zasięgu wskazanego w Studium Systemu Przyrodniczego Warszawy. Znaczna część tych terenów obejmuje także powierzchnie położone w zasięgu obszarów objętych formami ochrony przyrody – Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Specjalnego Obszaru Ochrony obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły.

W studium wskazano również obszary do prawnej ochrony konserwatorskiej. Cały analizowany obszar znajduje się w strefie buforowej dla obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz w obszarze pomnika historii – Historycznego zespołu miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem. Ochronie podlega historyczna sylweta miasta na Skarpie Warszawskiej kształtowana przez obiekty zabytkowe zlokalizowane na Skarpie w obszarze pomnika historii. W ramach pomnika historii zlokalizowany jest także obszar archeologiczny – teren między ulicami: Konwiktorską, Zakroczymską, Sapieżyńską i Bonifraterską. Do rejestru zabytków wpisany został układ urbanistyczny zabudowy miejskiej Nowe Miasto oraz założenia urbanistyczne ulic i placów: Boleść, Rybaki, Franciszkańska, Freta, Kościelna, Koźła, Zakroczymska, Stara oraz Rynek Nowego Miasta. Osiedle Świętojerska/Koźła jako układ urbanistyczny zabudowy miejskiej jest obszarem dobra kultury współczesnej, natomiast układ urbanistyczny i zespół zabudowy osiedla Nowe Miasto – Nowiniarska/Bonifraterska objęty jest strefą ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego jako obszar zabytkowy i krajobraz kulturowy.

Na obszarze znajdują się także tereny eksponowane w krajobrazie miasta (naturalne formy rzeźby terenu: korona i zbocza Skarpy Warszawskiej) oraz obszar proponowany do objęcia ochroną – Skarpa Warszawska (przy zachodniej granicy terenu).

#### **7.4 CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU – USTANOWIONE NA SZCZEBŁU MIĘDZYNARODOWYM, KRAJOWYM I LOKALNYM**

Wśród najbardziej istotnych – z punktu widzenia analizowanego obszaru – celów ochrony środowiska, ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym należy wymienić cele wskazane m. in. w następujących dokumentach:

- Konwencji o ochronie dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk (Konwencja Berneńska) z dnia 19 września 1979 r., odnoszącej się do zagadnień związanych z ochroną zagrożonych wyginięciem gatunków europejskiej flory i fauny – cele szczególnie istotne w kontekście położenia części obszaru projektu mpzp w granicach obszaru Natura 2000 (OSO) Dolina Środkowej Wisły PLB 140004, a także

możliwość występowanie w jego granicach przedstawicieli fauny (w tym gatunków podlegających ochronie prawnej);

- Konwencji krajobrazowej z dnia 20 października 2000 r., której celem jest promowanie ochrony, gospodarki i planowania krajobrazu, a także organizowanie współpracy europejskiej w zakresie zagadnień dotyczących krajobrazu – cele szczególnie istotne z uwagi na konieczność ochrony szczególnych walorów historycznych i krajobrazowych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru opracowania, w tym m.in. terenów Skarpy Warszawskiej,
- Ramowej dyrektywie Wodnej (Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej UE, 2000/60/WE) – szczególnie istotne z uwagi na występowanie w granicach obszaru projektu mpzp fragmentu rzeki Wisły,
- Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (2007/60/WE), określającej ramy dla oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim, w celu ograniczenia negatywnych konsekwencji dla zdrowia ludzkiego, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej – szczególnie istotne z uwagi na położenie części terenów w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- Strategicznym planie adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA2020), którego głównym celem jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa w warunkach zmian klimatu, realizowane poprzez określenie działań adaptacyjnych, które należy podjąć do 2020 roku w najbardziej wrażliwych na zmiany klimatu obszarach (w tym w obszarze gospodarka przestrzenna) – cel szczególnie istotny w kontekście konieczności przeciwdziałania skutkom zmian klimatu na obszarze miasta.

Na szczeblu lokalnym za najbardziej istotne uznać należy natomiast cele ochrony środowiska wskazane w Programie ochrony środowiska dla województwa mazowieckiego do roku 2022, Programie ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu oraz w Programie ochrony środowiska dla miasta stołecznego Warszawa na lata 2017-2020 z perspektywą do 2023 r.

Program ochrony środowiska dla województwa mazowieckiego do roku 2022 opracowany został na podstawie dokumentów określających strategię rozwoju kraju i województwa, dokumentów programowych, obowiązujących aktów prawnych z zakresu ochrony środowiska, a także dostępnych informacji o stanie środowiska i jego zagrożeniach. W Programie tym zawarto następujące cele (w podziale na poszczególne obszary interwencji):

- ochrona klimatu i jakości powietrza – poprawa jakości powietrza przy zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego w kontekście zmiany klimatu,
- zagrożenia przed hałasem – ochrona przed hałasem,
- pola elektromagnetyczne – utrzymanie dotychczasowego stanu braku zagrożeń ponadnormatywnym promieniowaniem elektromagnetycznym,
- gospodarowanie wodami – osiągnięcie dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych, ochrona przed zjawiskami ekstremalnymi związanymi z wodą,
- gospodarka wodno-ściekowa – prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej,
- zasoby geologiczne – racjonalne gospodarowanie zasobami geologicznymi

- gleby – ochrona gleb przed negatywnym oddziaływaniem antropogenicznym, erozją oraz niekorzystnymi zmianami klimatu,
- gospodarka odpadami i zapobieganie odpadów – gospodarowanie odpadami zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami, uwzględniając zrównoważony rozwój województwa mazowieckiego,
- zasoby przyrodnicze – ochrona różnorodności biologicznej oraz krajobrazowej, prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, zwiększanie lesistości,
- zagrożenia poważnymi awariami – ograniczenie ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz minimalizacja ich skutków.

W Programie ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim<sup>75</sup>, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 115/20 z dnia 8 września 2020 r.<sup>76</sup>, którego celem jest osiągnięcie w strefach (w tym w strefie aglomeracja warszawska) poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub>, pyłu zawieszonego PM<sub>2,5</sub> i poziomu docelowego benzo(a)pirenu w powietrzu, a także (wyłącznie dla strefy aglomeracja warszawska) poziomów dopuszczalnych ditlenku azotu w powietrzu. W programie tym m.in. wskazano szereg działań naprawczych, niezbędnych dla poprawy jakości powietrza w całym regionie, w tym działania takie jak inwentaryzacja i wymiana kotłów, wprowadzanie nasadzeń zieleni, podejmowanie działań zmierzających do modernizacji taboru komunikacji miejskiej, czy też wskazania stref ograniczonego transportu. W kontekście działań planistycznych wskazano natomiast na działania związane z:

- ustalaniem minimalnego współczynnika terenów biologicznie czynnych na poziomie nie mniejszym niż 20% w obrębie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- wprowadzaniem zieleni urządzonej i ochronnej (szczególnie w otoczeniu placówek edukacyjnych zlokalizowanych w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu) oraz niekubaturowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych obszarów zabudowanych (place, skwery, miejsca wypoczynku dla dzieci i osób starszych)
- tworzenie zielonej infrastruktury
- zachowanie istniejących terenów zieleni i terenów wolnych od zabudowy w celu lepszego przewietrzania miast
- ustalaniu sposobu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem podłączania nowych obiektów do sieci ciepłowniczej
- zapewnianiu obsługi transportem zbiorowym na etapie tworzenia planów miejscowych

Program ochrony środowiska dla miasta stołecznego Warszawy na lata 2017-2020, z perspektywą do 2023 r.<sup>77</sup>, jest natomiast podstawowym dokumentem określającym cele ochrony środowiska na terenie miasta. Wśród głównych celów Program ten wskazuje na konieczność poprawy jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego, ochronę dziedzictwa przyrodniczego i racjonalne użytkowanie zasobów przyrody, a także zrównoważone wykorzystanie surowców, materiałów, wody i energii.

Program wskazuje główne obszary interwencji (mitygacja, adaptacja, edukacja, zarządzanie), w obrębie których wskazuje cele szczegółowe, w tym m.in.:

- poprawę jakości powietrza (m.in. zmniejszenie emisji zanieczyszczeń związanych z procesem grzewczym i transportem),
- ochronę klimatu (m.in. poprzez zwiększenie udziału OZE w bilansie energetycznym miasta),
- poprawę jakości wód powierzchniowych i podziemnych (m.in. poprzez rozbudowę i modernizację infrastruktury oczyszczania ścieków i sieci wodociągowej),

<sup>75</sup> w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu

<sup>76</sup> Dz. Urz. Woj. Maz. z 15 września 2020 r., poz. 9595

<sup>77</sup> przyjęty uchwałą nr XXXVIII/973/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2016 r.

- poprawę klimatu akustycznego (ograniczenie oddziaływania hałasu komunikacyjnego),
- ochronę i zapewnienie właściwego sposobu użytkowania powierzchni ziemi,
- ochronę i utrzymywanie we właściwym stanie istniejących terenów i obiektów BZIW (m.in. utrzymanie we właściwym stanie terenów zieleni, utrzymanie ochrony przeciwpowodziowej, utrzymanie i modernizację urządzeń wodnych i innych elementów błękitno-zielonej infrastruktury),
- rozwój błękitno-zielonej infrastruktury miasta (m.in. poprzez rozwój terenów zieleni, zwiększenie retencji wodnej i gruntowej),
- zachowanie i wzmocnienie różnorodności biologicznej (m.in. poprzez utrzymanie i ustanawianie form ochrony przyrody, stworzenie dogodnych warunków bytowania fauny i flory).

W omawianym projekcie mpzp rejonu Nowego Miasta wspomniane powyżej cele ochrony środowiska wskazane w dokumentach strategicznych szczebla międzynarodowego, krajowego i lokalnego zostały uwzględnione w możliwie maksymalnym zakresie. Szczegółowe ustalenia wskazujące na sposób zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów (w tym terenów wyłączonych z zabudowy zlokalizowanych w zasięgu Systemu Przyrodniczego Warszawy), a także szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zostały przytoczone w rozdziale 7.2.

## 8 POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU MPZP

Brak obowiązującego dla danego obszaru planu miejscowego powoduje utrudnienia w określeniu zasad kształtowania polityki przestrzennej i sposobu postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy (stosownie do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Sytuacja taka może utrudniać kształtowanie ładu przestrzennego przedmiotowego obszaru oraz ograniczyć możliwość skutecznej ochrony dziedzictwa historycznego, a także walorów przyrodniczych i środowiskowych części funkcjonujących tu terenów (tereny w dolinie Wisły, Skarpa Warszawska).

Brak planu miejscowego obowiązującego dla danego terenu często oznacza znacznie większą swobodę w zakresie realizowanych przez inwestorów inwestycji budowlanych, co w przypadku obszarów o szczególnej wartości historycznej i architektonicznej może być zjawiskiem szczególnie niekorzystnym. Realizacja polityki przestrzennej wyłącznie w oparciu o decyzje administracyjne nie gwarantuje wystarczającej kontroli nad kształtem i intensywnością projektowanej zabudowy. Niekontrolowane zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu, wprowadzane w obrębie pojedynczych działek, mogłyby prowadzić do zaburzenia historycznych założeń urbanistycznych w obrębie Nowego Miasta, czy też przesłonięcia szczególnych dla miasta panoram. Wśród niekorzystnych zjawisk, jakie mogłyby nasilić się w najbliższej przyszłości wskazać należy przede wszystkim obserwowane w ostatnim czasie zjawiska związane z dogęszczaniem zabudowy, widoczne m.in. na obszarze ograniczonym ul. Franciszkańską i ul. Konwiktorską.

Należy jednocześnie podkreślić, że pozostawienie danego obszaru bez planu miejscowego często utrudnia również ochronę środowiska przyrodniczego. Plan miejscowy, w powiązaniu z innymi przepisami prawa, określa i porządkuje szereg zagadnień związanych z ochroną środowiska przyrodniczego, w tym z ochroną i kształtowaniem zieleni, ochroną zasobów wodnych oraz innych znaczących komponentów środowiska, gospodarką wodno-ściekową, ochroną powietrza atmosferycznego czy też ochroną przed hałasem. Tego rodzaju działania mają szczególnie istotne znaczenie w kontekście nasilających się w ostatnich

latach zjawisk związanych ze zmianami klimatycznymi, jak również pogarszającymi się warunkami zamieszkania w obrębie terenów śródmiejskich największych miast.

## 9 PROGNOZOWANE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU MPZP NOWE MIASTO

### 9.1 ODDZIAŁYWANIA NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI I WARUNKI GRUNTOWE

Analizowany projekt mpzp nie przewiduje możliwości wprowadzenia znaczących zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania większości zlokalizowanych w jego granicach terenów, które mogłyby prowadzić do wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na kształtowanie powierzchni ziemi i warunków gruntowych. Jak już wcześniej wspomniano, przedmiotowy projekt planu dotyczy terenów historycznie ukształtowanej zabudowy (w dużej części podlegającej ochronie), zlokalizowanej w obrębie silnie przekształconych terenów śródmiejskich, charakteryzujących się obecnością intensywniej zabudowy, której towarzyszy sieć istniejących ulic, zieleń urządzona oraz liczne elementy sieci infrastruktury technicznej.

Omawiany w prognozie projekt planu miejscowego utrzymuje dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania zlokalizowanych tu terenów zabudowy, ograniczając jednocześnie możliwość zwiększania powierzchni i intensywności zabudowy w obrębie poszczególnych terenów oraz wskazując w sposób jednoznaczny przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Działania te sprzyjać będą wyeliminowaniu możliwości występowania negatywnych oddziaływań na powierzchnię ziemi i warunki gruntowe, pojawiających się m.in. na skutek zwiększania powierzchni trwale uszczelnionych, przekształcania lokalnych warunków gruntowych w wyniku umieszczania pod powierzchnią elementów konstrukcyjnych budynków, utwardzania i poprawy stateczności gruntów, czy też dokonywania głębokich wykopów. Możliwości realizacji nowych inwestycji budowlanych, które mogłyby skutkować wystąpieniem wspomnianych oddziaływań nie przewiduje się w przypadku terenów oznaczonych w projekcie mpzp symbolami **A1.1UP, A1.2UP, A1.1UKs, A1.1MW/U, A1.2MW/U, A2.1UT, A2.1MW/U, A3.1MW/U-A3.3MW/U, A4.1MW/U, A4.3MW/U, A4.1UO, A5.1MW/U-A5.6MW/U, A5.1UK-A5.3UK, A5.1UP, A5.1UKs, A6.1MW/U, A6.2MW/U, A6.1UKs-A6.3UKs, A6.1UK, B1.2U/MW, B1.1MW/U, B1.2MW/U, B1.1UKs, B1.1UO, C1.1MW-C1.6MW, C1.1MW/U, C1.2MW/U, C1.1U/MW, C2.2MW-C2.4MW, C2.2MW/U, C2.1UP, C3.1MW-C3.2MW, D1.1UN/UK, E1.1U, F1.1U oraz F1.2MN.**

Przewidywane negatywne oddziaływania na powierzchnię ziemi oraz lokalne warunki gruntowe wystąpią natomiast w zasięgu wskazanych w projekcie mpzp powierzchni, dla których przewiduje się możliwość realizacji nowych budynków. Realizacja projektowanej zabudowy niewątpliwie wymagać będzie dokonania zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu oraz właściwościach podłoża<sup>78</sup>, w tym z wykonania wykopów<sup>79</sup>, deniwelacji terenu, przemieszczenia znacznych ilości mas ziemnych, wprowadzenia elementów konstrukcyjnych budynków, a także różnego rodzaju materiałów, wpływających na zmianę dotychczasowych właściwości podłoża (przepuszczalności, stabilności itd.). Wśród najbardziej istotnych, długotrwałych skutków realizacji nowych inwestycji budowlanych, wymienić należy trwałe uszczelnienie powierzchni ziemi oraz usunięcie wierzchniej warstwy gleby w obrębie terenów przeznaczonych bezpośrednio pod posadowienie budynków. Okresowo i lokalnie wystąpić mogą również zjawiska związane z utwardzeniem gruntu w zasięgu powierzchni sąsiadujących z terenami inwestycyjnymi (m.in. na skutek prowadzenia robót budowlanych czy ruchu ciężkiego sprzętu).

<sup>78</sup> w granicach konkretnych działek budowlanych

<sup>79</sup> szczególnie istotne w przypadku zabudowy z kondygnacjami podziemnymi

Zakłada się, że tego rodzaju zjawiska wystąpią w przypadku lokalizacji przewidzianych w zapisach projektu planu inwestycji na terenach **A2.1UO** i **C2.1UO**, nowych budynków mieszkalno-usługowych na terenach **A4.2MW/U**, **B1.1U/MW**, **B1.3MW/U** i **C3.1U/MW**, lokalizacji nowych budynków lub rozbudowy istniejących na terenie **D1.1UA** oraz **C2.1MW/U**. Mając na uwadze skalę projektowanych inwestycji budowlanych (pojedyncze działki) można natomiast przyjąć, że inwestycje te nie będą miały znacząco negatywnego wpływu na kształtowanie powierzchni ziemi i warunków gruntowych w granicach całego analizowanego obszaru.

Wystąpienia znaczących przekształceń w zakresie powierzchni i warunków gruntowych nie przewiduje się w przypadku większości zlokalizowanych na analizowanym obszarze terenów drogowych. Zdecydowana większość terenów komunikacyjnych wyznaczona została w oparciu o przebieg istniejących ulic, stąd też nie przewiduje się wystąpienia negatywnych oddziaływań związanych z realizacją elementów pasa drogowego, czy też realizacją dróg w obrębie powierzchni dotychczas niezagospodarowanych. Wyjątek stanowić będzie przebudowa układu komunikacyjnego we wschodniej części analizowanego obszaru, obejmująca poszerzenie zasięgu terenu drogowego, realizację tunelu w ciągu ul. Wybrzeże Gdańskie (w granicach terenu **1KD-GP/ZP**) oraz wynikającą z realizacji tunelu częściową przebudowę terenu **1KP/ZP** (Bulwar J. Karskiego). Niewielkich przekształceń w zakresie powierzchni ziemi spodziewać się można także w przypadku terenu **2KD-Z**. Prognozuje się, że zrealizowanie inwestycji obejmujących budowę tunelu oraz przebudowę układu komunikacyjnego w tej części omawianego obszaru będzie związane z koniecznością dokonania głębokich przekształceń w zakresie warunków gruntowych i powierzchni ziemi, niemniej, z uwagi na dotychczasowy stopień przekształcenia tutejszych terenów, jak również docelowy efekt realizacji wspomnianych inwestycji (ograniczenie zasięgu oddziaływania hałasu samochodowego, zwiększenie dostępności do terenów zieleni, zmniejszenie negatywnego oddziaływania bariery przestrzennej itd.), oddziaływania te nie będą miały znacząco negatywnego oddziaływania w odniesieniu do całego obszaru projektu mpzp.

Negatywne oddziaływania na warunki gruntowe wystąpią także w przypadku realizacji parkingu podziemnego na terenie **G1.3ZP** (dopuszczonego zgodnie z zapisami projektu mpzp). Tego rodzaju inwestycja – z uwagi na głębokość i skalę przekształceń – niewątpliwie wpłynie na kształtowanie lokalnych warunków gruntowych, niemniej, określając jej wpływ na kształtowanie powierzchni ziemi na całym analizowanym obszarze należy oceniać ją pozytywnie (realizacja parkingu podziemnego ograniczy przestrzeń wykorzystywaną na potrzeby parkowania na powierzchni terenu).

Z punktu widzenia przedmiotowego obszaru niezwykle ważne było natomiast wyeliminowanie możliwości wprowadzenia istotnych przekształceń powierzchni ziemi i warunków gruntowych w obrębie funkcjonujących tu dotychczas terenów zieleni urządzonej, a także Skarpy Warszawskiej, obejmującej swym zasięgiem obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi. Zminimalizowanie przekształceń zagwarantuje przestrzeganie zapisów ustalających zachowanie i ochronę Skarpy Warszawskiej, jako szczególnego w skali miasta elementu o charakterze przyrodniczym i kulturowym, nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających stabilność zbocza stoku, zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe<sup>80</sup>, a także zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem pawilonów parkowych w strefach wskazanych na rysunku planu. Ponadto, projekt planu ustala obszar osuwania się

<sup>80</sup> za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwosuwiskowym, z utrzymaniem i rewaloryzacją obiektów zabytkowych, urządzeń wodnych oraz inwestycji celu publicznego w zakresie realizacji parku, komunikacji i infrastruktury technicznej z uwzględnieniem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń

mas ziemnych<sup>81</sup> (zgodnie z rysunkiem planu), na którym obowiązują ustalenia jak dla stref ochrony pośredniej i bezpośredniej stoku Skarpy Warszawskiej.

Wprowadzenie odpowiednich zapisów w odniesieniu do zajmujących znaczne powierzchnie terenów zieleni urządzonej (**G1.1ZP-G1.3ZP**) zagwarantuje docelowe utrzymanie powierzchni wolnych od zabudowy, charakteryzujących się wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej (od 70 do 80%), sprzyjających utrzymaniu właściwości fizycznych, chemicznych i biologicznych występujących tu gruntów. Należy jednocześnie zauważyć, że w projekcie mpzp wskazano nowe tereny zieleni urządzonej – **A6.1ZP** oraz **C1.ZP** i **C3.1ZP**, co wykluczy możliwość zabudowy tych terenów w przyszłości. Zakłada się, że lokalizacja na terenach zieleni nielicznych elementów zagospodarowania, wpływających w sposób znaczący na zwiększenie ich atrakcyjności oraz funkcjonalności w kontekście zaspokajania potrzeb rekreacyjnych i wypoczynkowych, nie będzie miało istotnego, niekorzystnego wpływu na powierzchnię ziemi i warunki gruntowe.

Analizując wpływ realizacji zapisów omawianego projektu mpzp należy podkreślić wagę zapisów wprowadzonych w odniesieniu do terenów zabudowy, określających w sposób szczegółowy maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzających wymóg zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów<sup>82</sup>, a także wyznaczających w obrębie znacznej części terenów zabudowy stref zagospodarowanych zielenią (strefy zieleni ogrodowej i osiedlowej, strefy wielofunkcyjne). Wspomnieć można także o wprowadzeniu do projektu mpzp nakazu odpytowania istniejącego dziedzica w granicach terenu **A2.1UP** oraz jego zazielenienie. Ograniczenie powierzchni zabudowy oraz możliwie maksymalne utrzymanie towarzyszącej zabudowie zieleni, pozwoli na zminimalizowanie ryzyka wystąpienia negatywnych oddziaływań na powierzchnię ziemi i warunki gruntowe w zasięgu większości terenów zlokalizowanych na obszarze opracowania.

## 9.2 ODDZIAŁYWANIA NA WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Dla ograniczenia możliwości wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań na wody powierzchniowe i podziemne niezbędne jest wprowadzanie rozwiązań uwzględniających obecność wód powierzchniowych w docelowym sposobie zagospodarowania terenów, ograniczających zmiany (niekorzystne) sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów zlokalizowanych w zasięgu zlewni, jak również eliminowanie możliwości lokalizacji źródeł zanieczyszczeń, których funkcjonowanie wpływa w sposób negatywny na jakość wód.

Projekt mpzp rejonu Nowego Miasta przede wszystkim uwzględnia obecność w jego granicach wód powierzchniowych – fragmentu Wisły – wyznaczając teren wód powierzchniowych **G1.1WS**, dla którego ustala przeznaczenie podstawowe jako wody powierzchniowe śródlądowe, wymaga uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w granicach obszarów podlegających ochronie<sup>83</sup> oraz w zasięgu Systemu Przyrodniczego Warszawy, a także wymaga zachowania 90% udziału powierzchni biologicznie czynnej. W sposób pośredni ograniczeniu możliwości istotnych przekształceń w zakresie wód powierzchniowych służyć będzie realizacja zapisów wskazujących lokalizację obszarów

<sup>81</sup> określony na podstawie rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy

<sup>82</sup> przy czym nasadzenia drzew i krzewów nie mogą kolidować z panoramą miasta na Skarpie Warszawskiej i osiami widokowymi wskazanymi na rysunku planu oraz historycznie komponowanymi układami zieleni (zgodnie z przepisami odrębnymi)

<sup>83</sup> obszaru Natura 2000 OSO Dolina Środkowej Wisły PLB 140004, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszaru buforowego strefy UNESCO

objętych prawną formą ochrony przyrody<sup>84</sup>, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu<sup>85</sup>. Podobne skutki będzie za sobą niosła realizacja zapisów odnoszących się do ograniczeń w zagospodarowaniu obszaru wchodzącego w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy.

Zakłada się, że ryzyko wystąpienia negatywnych oddziaływań na wody powierzchniowe może dotyczyć jedynie realizacji inwestycji związanych z przebudową układu komunikacyjnego w sąsiedztwie koryta Wisły (w zasięgu terenów **1KD-GP/ZP**, **1KP/ZP**). Zakłada się natomiast, że ewentualne oddziaływania będą miały charakter lokalny i ograniczony czasowo, a zastosowanie przy tego rodzaju inwestycjach możliwie najbardziej korzystnych dla środowiska rozwiązań przestrzennych i technologicznych (m.in. ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie podlegającego ochronie obszaru Natura 2000) pozwoli na zredukowanie negatywnych oddziaływań do minimum. Ponadto, należy zauważyć, że docelowy sposób zagospodarowania i użytkowania wspomnianych powyżej terenów powinien wpłynąć na zmniejszenie pośrednich oddziaływań na wody powierzchniowe, związanych z funkcjonowaniem w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki drogi o bardzo wysokim natężeniu ruchu.

Nie przewiduje się natomiast wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań wynikających ze znaczących zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów położonych w zasięgu zlewni wód powierzchniowych. Jak wspomniano już wcześniej, przedmiotowy projekt planu umożliwia zrealizowanie nowych inwestycji budowlanych wyłącznie w granicach pojedynczych działek (częściowo zabudowanych) w zasięgu terenów **A2.1UO**, **A4.2MW/U**, **B1.1U/MW**, **B1.3MW/U**, **C2.1MW/U**, **C2.1UO**, **C3.1U/MW** oraz **D1.1UA**. Uwzględniając skalę dotychczasowych przekształceń antropogenicznych tych terenów oraz skalę projektowanych inwestycji można założyć, że realizacja wspomnianych inwestycji będzie miała pomijalny wpływ na kształtowanie lokalne zasoby wód powierzchniowych. Należy podkreślić, że istotny znaczenie dla ograniczenia negatywnych skutków związanych z realizacją nowej zabudowy będzie mieć respektowanie zapisu ustalającego zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych<sup>86</sup>.

Ograniczeniu oddziaływania na kształtowanie lokalnych zasobów wód powierzchniowych i podziemnych służyć będzie natomiast realizowanie rozwiązań mających na celu możliwie maksymalne zatrzymanie wód opadowych i roztopowych w granicach poszczególnych terenów. Wśród rozwiązań sprzyjających utrzymaniu zdolności retencyjnych wskazać należy zachowanie dotychczasowej funkcji terenów bardzo wysokim udziale powierzchni zagospodarowanych zielenią (tereny zieleni **G1.1ZP-G1.3ZP**), wskazanie nowych terenów zieleni urządzonej (**A6.1ZP**, **C1.1ZP**, **C3.1ZP**), wyznaczenie zagospodarowanych zielenią stref w zasięgu terenów zabudowy (m.in. strefy zieleni ogrodowej i zieleni osiedlowej), a przede wszystkim wprowadzenie szeregu ustaleń odnoszących się do elementów istniejącej zieleni, w tym w szczególności rosnących tu drzew. Dążenie do możliwie maksymalnego zachowania zagospodarowanych zielenią powierzchni, sprzyjających zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych, ochrona licznych zadrzewień oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejscach, gdzie istnieje taka możliwość, będzie miało pozytywny wpływ na utrzymanie<sup>87</sup> zdolności retencyjnych, wpływając tym samym na ograniczenie zmian w zakresie stopnia zasilania zasobów wodnych.

<sup>84</sup> fragmentu Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB 140004 oraz fragmentu Warszawskiego Obszaru Chronionego

<sup>85</sup> zgodnie z przepisami odrębnymi

<sup>86</sup> z wyjątkiem służących ochronie przyrody i racjonalnej gospodarce wodnej

<sup>87</sup> lub niekiedy zwiększenie

Równie istotne dla ograniczenia negatywnych oddziaływań na wody podziemne będzie przestrzeganie zapisów odnoszących się do sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów zabudowy (**MN, MW, MW/U, U/MW, U, UO, UA, UK, UKs, UT, UP, UN/UK**), określających jej maksymalną powierzchnię oraz ustalających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który w zależności od terenu wynosi (od 0 do 50%). Realizacja tych ustaleń pozwoli zapobiec sytuacji, w której na skutek nadmiernego uszczelnienia powierzchni ziemi oraz drastycznego zmniejszenia udziału powierzchni umożliwiających swobodną infiltrację wód, wystąpiłoby zjawisko ograniczenia zasilania lokalnych zasobów wód powierzchniowych i podziemnych wodami opadowymi i roztopowymi, co w konsekwencji mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska związanego z obniżaniem poziomu występowania zwierciadła wód gruntowych na terenach intensywnie zabudowanych.

Możliwie maksymalnemu ograniczeniu ewentualnych zmian w zakresie zasilania lokalnych zasobów wód w granicach obszaru opracowania służyć będzie również respektowanie zapisów określających sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Zgodnie z nimi, nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, dopuszczając – w przypadku braku możliwości ich zagospodarowania w miejscu powstawania – ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika. W przypadku istniejących obiektów budowlanych i aktualnego zagospodarowania terenu dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy, natomiast wody opadowe i roztopowe z powierzchni biologicznie czynnych na gruncie mają być odprowadzane do ziemi. Jednocześnie projekt planu umożliwia stosowanie na obszarze planu rozwiązań sprzyjających retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych oraz spowalniających ich odpływ do odbiorników – dopuszczając realizację zbiorników retencyjnych oraz chłonnych, a także innych obiektów retencyjnych i elementów błękitno-zielonej infrastruktury na całym obszarze planu w sposób niekolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu. Warunkiem koniecznym dla zastosowania tego rodzaju rozwiązań będzie ich dostosowanie do wymogów ochrony krajobrazu kulturowego oraz nie oraz brak kolizji z ochroną obiektów i obszarów zabytkowych.

W kontekście ochrony jakości lokalnych zasobów wód podziemnych istotne będzie także prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej w sposób minimalizujący zagrożenie zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych. Omawiany projekt planu w sposób wyczerpujący odnosi się do problematyki gospodarowania ściekami, wprowadzając szereg zapisów w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Za szczególnie ważne w kontekście ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem uznać należy zapisy ustalające odprowadzanie ścieków z obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej oraz zakazujące budowy indywidualnych systemów odprowadzenia i gromadzenia lub oczyszczania ścieków.

Ze względu na szczególne uwarunkowania lokalne, związane z przepływającą przez analizowany obszar Wisłą, do projektu mpzp wprowadzono także zapisy wskazujące granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Dla obszarów tych obowiązują zakazy i ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych. Na rysunku planu wskazano również granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat). Ponadto, zgodnie z zapisami projektu mpzp, ustala się budowę, rozbudowę lub przebudowę istniejących zabezpieczeń przeciwpowodziowych (w tym terenu **1KP/ZP**), które znajdują się w pasie

między terenem **1KD-GP/ZP** a brzegiem Wisły, w sposób dostosowany do krajobrazu kulturowego otoczenia Nowego Miasta, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

### 9.3 ODDZIAŁYWANIA NA ZASOBY NATURALNE

Z uwagi na brak obecności w granicach projektu mpzp udokumentowanych i zarejestrowanych złóż zasobów naturalnych w postaci kopalin, jak również stopień dotychczasowego zagospodarowania terenów oraz charakter ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań, wpływających negatywnie na kształtowanie tych zasobów (wynikających z realizacji ustaleń przedmiotowego projektu planu).

Oddziaływanie związane z realizacją zapisów projektu mpzp na zasoby naturalne, jakimi są w analizowanym przypadku wody Głównego Zbiornika Wód podziemnych GZWP nr 215A Subniecka Warszawska (w utworach trzeciorzędowych), zostało opisane szerzej w rozdziale dotyczącym oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne.

### 9.4 ODDZIAŁYWANIA NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ, SZATĘ ROŚLINNĄ I ZWIERZĘTA

Nie przewiduje się wystąpienia istotnych, negatywnych oddziaływań na lokalną różnorodność biologiczną, wynikających z realizacji projektowanych inwestycji. Jak już wcześniej wspomniano, przedmiotowy projekt planu ma charakter regulacyjny, a nieliczne inwestycje budowlane, których realizację dopuszczono w zasięgu terenów **A2.1UO**, **A4.2MW/U**, **B1.1U/MW**, **B1.3MW/U**, **C2.1MW/U**, **C2.1UO**, **C3.1U/MW** oraz **D1.1UA** nie powinny wpływać w sposób znacząco niekorzystny na lokalną florę i faunę. Realizacja projektowanej zabudowy niewątpliwie związana będzie z uszczupleniem powierzchni dostępnych dla roślin i zwierząt oraz lokalnym zintensyfikowaniem zagospodarowania, niemniej, działania te z uwagi na swój lokalny charakter (pojedyncze działki budowlane) nie będą stanowić przyczyny znacząco negatywnych oddziaływań na bioróżnorodność całego obszaru opracowania.

Na kształtowanie różnorodności biologicznej w zasięgu granic analizowanego obszaru wpływa przede wszystkim obecność terenów zieleni urządzonej, funkcjonujących w zasięgu doliny Wisły, jak również obecność fragmentu samej rzeki Wisły, której dolina została objęta ochroną prawną z uwagi na szczególne walory przyrodnicze (obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Wisły PLB 140004). Ponadto, analizowany obszar charakteryzuje się stosunkowo dużym jak na warunki śródmiejskie udziałem zieleni wysokiej, co niewątpliwie sprzyja kształtowaniu lokalnej bioróżnorodności. Stąd też jednym z najistotniejszych zagadnień, jakie dotyczyły projektu planu miejscowego, było zapewnienie właściwej ochrony obszarów o dużym znaczeniu dla kształtowania bioróżnorodności, pełniących niezwykle ważną rolę w kształtowaniu systemu przyrodniczego miasta.

Za najbardziej korzystne – z punktu widzenia zachowania różnorodności flory i fauny – rozwiązania projektu planu uznać należy zatem ograniczenie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów zlokalizowanych w jego wschodniej części, położonych w zasięgu Systemu Przyrodniczego Warszawy. Dla obszaru tego projekt mpzp wprowadza szereg zapisów zakazujących lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko<sup>88</sup> oraz zakazujących wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, co

<sup>88</sup> z wyjątkiem inwestycji zgodnych z ustaleniami planu, w tym przedsięwzięć infrastrukturalnych służących poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody

niewątpliwie przyczyni się do możliwie maksymalnego utrzymania walorów przyrodniczych i krajobrazowych tego obszaru. Ponadto, na rysunku planu wskazuje się obszary objęte prawną formą ochrony przyrody: fragment Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB 140004 oraz fragment Warszawskiego Obszaru Chronionego, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Utrzymanie wspomnianych terenów jako obszaru wolnego od zabudowy, charakteryzującego się znacznym udziałem zieleni (tereny **ZP**) oraz obecnością wód powierzchniowych (teren **WS**), dla którego ustala się szereg ograniczeń z uwagi na położenie w zasięgu obszarów chronionych z uwagi na szczególne walory przyrodnicze i krajobrazowe, pozwoli na zachowanie dotychczasowej funkcji terenów szczególnie istotnych dla kształtowania lokalnej bioróżnorodności, stanowiących jednocześnie fragment korytarza ekologicznego doliny Wisły. Podkreślenia wymaga również fakt wprowadzenia do projektu planu zapisu ustalającego zachowanie, wzmacnianie lub ukształtowanie powiązań przyrodniczych z terenami zieleni na obszarach otaczających zespół Nowego Miasta, w szczególności z terenami rzeki Wisły oraz z terenami Parku Traugutta (z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych), jak również ochronę Skarpy Warszawskiej (w granicach strefy bezpośredniej i pośredniej ochrony zbocza Skarpy) jako historycznego elementu krajobrazu kulturowego i przyrodniczego<sup>89</sup>.

Równie ważne było uwzględnienie w projekcie planu konieczności zachowania istniejących wód śródlądowych (teren **G1.1WS**) stanowiących miejsce występowania licznych gatunków zwierząt, w tym przede wszystkim ptaków wodnych i ryb. W projekcie planu określa się wymóg zachowania 90% udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustala się ochronę istniejącej roślinności nadwodnej, a także ogranicza się możliwość realizacji na tym obszarze nowych elementów zagospodarowania (nie związanych z obecnością wód). Obecność wód powierzchniowych (fragmentu Wisły) wpływa na zwiększenie różnorodności dostępnych siedlisk wodnych i przywodnych, wpływając tym samym w sposób znaczący na kształtowanie lokalnej bioróżnorodności.

W tym miejscu wspomnieć należy o ewentualnych oddziaływaniach, jakie pojawią się w przypadku realizacji inwestycji związanych z przebudową układu komunikacyjnego w tej części opracowania (m.in. realizacja fragmentu ul. Wybrzeże Gdańskie w formie tunelu na terenie **1KD-GP/ZP**). Inwestycje te niewątpliwie związane będą z istotnym przekształceniem elementów środowiska (w tym w szczególności powierzchni ziemi i warunków gruntowych) jednak ich docelowa realizacja powinna skutkować zmniejszeniem skali oddziaływania na tereny sąsiednie, w tym na tereny nadrzeczne oraz tereny zieleni urządzonej funkcjonujące w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Wybrzeże Gdańskie (na terenach **1KD-GP/ZP** i **1KP/ZP** zagospodarowanie w poziomie terenu w formie parku i bulwarów pieszych<sup>90</sup>). Istotnym skutkiem realizacji inwestycji na terenie **1KD-GP/ZP** będzie również docelowe umożliwienie zagospodarowania powierzchni zielenią urządzonej, w sposób nawiązujący do sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich (**1KP/ZP**, **G1.1ZP-G1.3ZP**).

Omawiając możliwy wpływ realizacji ustaleń projektu mpzp na szatę roślinną, zwierzęta oraz bioróżnorodność należy podkreślić wagę rozwiązań odnoszących się do terenów zabudowanych, charakteryzujących się stosunkowo dużym udziałem powierzchni zagospodarowanych zielenią. Projekt planu w sposób odpowiedni odnosi się do kwestii związanych z koniecznością zachowania tutejszej roślinności, wprowadzając m.in. ustalenia określające minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej (zróżnicowany w zależności od lokalizacji terenu i jego zainwestowania),

<sup>89</sup> ustalając m.in. zachowanie, pielęgnację i uzupełnianie roślinności ograniczającej erozję zbocza oraz utrzymującą jej stabilność, przy czym dopuszcza się usunięcie zieleni zagrażającej stabilności skarpy

<sup>90</sup> z uwzględnieniem pozostałych ustaleń w tym zakresie

wymagające zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów<sup>91</sup>, wskazujące lokalizację stref zieleni (ogrodowej, osiedlowej), a przede wszystkim ustalających ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu oraz zachowanie i ochronę drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, wskazanych na rysunku planu<sup>92</sup>. W projekcie planu wydzielono także trzy tereny zieleni urządzonej – **A6.1ZP**, **C1.1ZP** i **C3.1ZP**, dla których ustala się zagospodarowanie w formie publicznego parku lub zieleńca.

## 9.5 ODDZIAŁYWANIA NA LUDZI

Prognozuje się, iż realizacja inwestycji przewidzianych w projekcie mpzp rejonu Nowego Miasta skutkować będzie pojawieniem się czynników wpływających w różnorodny sposób na mieszkańców analizowanego obszaru, jak i mieszkańców terenów sąsiednich.

Niekorzystne oddziaływania na mieszkańców przedmiotowego obszaru związane będą przede wszystkim ze zjawiskami występującymi na etapie realizacji poszczególnych inwestycji, obejmującymi m.in. czasowy i lokalny wzrost zapylenia (na skutek wykonywania prac ziemnych i budowlanych) oraz wzrost hałasu (związany z pracą sprzętu budowlanego oraz wzrostem natężenia ruchu ciężkich pojazdów na terenach inwestycyjnych). Przewiduje się, że szczególnie uciążliwe w odczuciu mieszkańców analizowanego obszaru (oraz terenów sąsiednich) będą inwestycje związane z przebudową układu komunikacyjnego w ciągu ul. Wybrzeże Gdańskie (w granicach terenów **1KD-GP/ZP**, **2KD-Z**). Pozostałe inwestycje, obejmujące realizację budynków lub obiektów budowlanych w zasięgu terenów **A2.1UO**, **C2.1UO**, **B1.1U/MW**, **B1.3MW/U**, **C3.1U/MW** i **D1.1UA**, będą miały charakter bardziej lokalny i nie będą oddziaływać na mieszkańców w sposób tak istotny jak inwestycje komunikacyjne. Należy jednak zauważyć, że zjawiska związane z realizacją inwestycji będą miały charakter tymczasowy i odwracalny, a ich wpływ na mieszkańców analizowanego obszaru (jak i terenów sąsiednich) powinien ustać w momencie zakończenia realizacji poszczególnych inwestycji. Wspomniane powyżej nieznaczne zwiększenie udziału zabudowy w obrębie pojedynczych terenów może natomiast być odbierane (długofalowo) jako zjawisko niekorzystne w odczuciu mieszkańców budynków sąsiadujących bezpośrednio z realizowanymi inwestycjami (z uwagi na nieznaczne dogęszczenie zabudowy).

Należy natomiast podkreślić, że realizacja większości ustaleń przedmiotowego projektu mpzp związana będzie z wystąpieniem zjawisk mających korzystny wpływ na mieszkańców analizowanego obszaru. Bezpośredni i korzystny wpływ na zapewnienie odpowiedniego komfortu życia tutejszych mieszkańców będzie miała m.in. realizacja zapisów w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zapisów określających sposób kształtowania terenów zieleni, czy też odnoszących się do utrzymania, poszerzenia czy wykształcenia nowych połączeń pieszych i rowerowych (tereny **KP**).

Docelowa realizacja ustaleń projektu mpzp spowoduje jednoznaczne ustalenie funkcji i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów znajdujących się w granicach obszaru opracowania, uniemożliwiając wprowadzanie na te tereny funkcji kolidujących z funkcjonującą tu zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz zabudową usług oświaty. Respektowanie ustaleń projektu mpzp w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy, jak również szeregu zapisów wymagających ochrony i zachowania obiektów o szczególnych walorach historycznych i architektonicznych, umożliwi wykształcenie uporządkowanych przestrzeni, charakteryzujących się znaczącym udziałem powierzchni zagospodarowanych zielenią oraz wysokimi walorami estetycznymi.

<sup>91</sup> przy czym nasadzenia drzew i krzewów nie mogą kolidować z panoramą miasta na Skarpie Warszawskiej i osiami widokowymi wskazanymi na rysunku planu oraz historycznie komponowanymi układami zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi

<sup>92</sup> z uwzględnieniem pozostałych ustaleń w tym zakresie

Jako korzystne dla części mieszkańców analizowanego obszaru oceniać można również zapisy umożliwiające realizacji nowych inwestycji na terenach **A2.1UO** oraz **C2.1UO** (poprawa dostępności do obiektów i urządzeń sportowych).

Za szczególnie istotne dla mieszkańców analizowanego obszaru, jak i mieszkańców całego miasta, uznać należy rozwiązania dotyczące określenia docelowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów zieleni, stanowiących element Systemu Przyrodniczego Warszawy (**G1.1ZP-G1.3ZP**). Uniemożliwienie wprowadzenia drastycznych zmian w granicach rozległych terenów zieleni urządzonej (funkcjonujących w sąsiedztwie przepływającej przez obszar mpzp Wisły – **G1.1WS**), przy jednoczesnym dopuszczeniu możliwości wprowadzenia na te tereny elementów zagospodarowania wpływających na podniesienie atrakcyjności i funkcjonalności (dopuszczenie lokalizacji usług w zakresie niekubaturowych obiektów i do wypoczynku, rekreacji, kultury, sportu, komunikacji pieszej i rowerowej), jest rozwiązaniem korzystnym zarówno dla mieszkańców obszaru opracowania, jak i terenów całego miasta.

Atrakcyjne zagospodarowanie terenów zlokalizowanych wzdłuż Wisły, stanowiących obecnie miejsca chętnie odwiedzane przez mieszkańców miasta, sprzyjać będzie zapewnieniu miejsc umożliwiających realizowanie różnego rodzaju form aktywnego spędzania wolnego czasu. Poza korzyściami estetycznymi i przyrodniczymi, realizacja tego rodzaju założeń, przy jednoczesnym zrealizowaniu zamierzeń w zakresie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych, może przyczynić się również do koncentracji użytkowania rekreacyjnego w zaprojektowanych do tego miejscach oraz zmniejszenie presji w miejscach przewidywanych do bardziej ekstensywnego użytkowania.

Korzystne oddziaływanie na ludzi związane będą również z wyznaczeniem w projekcie mpzp terenów zieleni urządzonej, sąsiadujących z zabudową – **A6.1ZP**, **C1.1ZP** i **C3.1ZP**, dla których ustala się zagospodarowanie w formie publicznego parku lub zieleńca. Tego rodzaju działania, poza oczywistymi korzyściami środowiskowymi, sprzyjają poprawie dostępności do terenów zieleni, zagospodarowanych w sposób sprzyjający funkcjonowaniu miejsc odpoczynku i rekreacji mieszkańców.

Niewątpliwie korzystny wpływ na mieszkańców i użytkowników analizowanego obszaru będzie miała realizacja zapisów ustalających granice obszaru wymagającego rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (stanowiącego obszar ochrony dziedzictwa kulturowego), w którym m.in. nakazuje się wprowadzenie kompleksowego programu rewitalizacji zabudowy i przestrzeni publicznej<sup>93</sup>, rehabilitację przestrzeni, w szczególności przez zwiększenie dostępności obszaru dla osób pieszych, rowerzystów oraz ograniczenie i uspokojenie ruchu kołowego<sup>94</sup>, a także rehabilitację przestrzeni ulic (dróg publicznych), placów miejskich, ciągów pieszych i dróg wewnętrznych, przy których znajdują się obiekty zabytkowe.

Jednocześnie, w celu zapewnienia lepszej jakości życia oraz bezpieczeństwa mieszkańców analizowanego obszaru, niezbędne było wprowadzenie ustaleń, których realizacja pozwoli na zachowanie i właściwą ochronę elementów środowiska przyrodniczego. Zanieczyszczenie poszczególnych komponentów środowiska pogarsza warunki życia, a długotrwałe narażenie na działanie szkodliwych substancji może być czynnikiem wpływającym na wzrost zachorowań i pogorszenie kondycji zdrowotnej mieszkańców. W związku z powyższym, zasadne było wprowadzanie do projektu planu ustaleń, których realizacja pozwoli na zmniejszenie skali zanieczyszczenia komponentów środowiska, a co za tym idzie pogorszenia jakości życia mieszkańców przedmiotowego terenu (oraz całego

<sup>93</sup>mającymi na celu zahamowanie i przeciwdziałanie degradacji, poprawę jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców, podnoszenie jakości i estetyki przestrzeni publicznych oraz przywracania budynkom, obiektom i przestrzeniom zabytkowym utraconych wartości

<sup>94</sup> zapewnienie powiązań obszaru Starego Miasta z bulwami nadwiślańskimi oraz urządzenie i ożywienie gospodarczo-społeczne terenów podskarpia

miasta). Wymienić tu można szereg opisanych w pozostałych rozdziałach zapisów dotyczących ochrony i sposobu kształtowania zieleni na całym analizowanym obszarze, a także zasad kształtowania komfortu akustycznego na terenach wymagających ochrony akustycznej, czy też zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów sieci infrastruktury technicznej.

Wspomnieć można również, że na obszarze opracowania ograniczono możliwość lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie mogłoby stanowić źródło uciążliwości w odczuciu mieszkańców terenów sąsiednich – zakazując lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w zasięgu obszaru wchodzącego w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy)<sup>95</sup>, a także zakazując lokalizacji stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych. Wyeliminowanie możliwości funkcjonowania tego rodzaju obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej sprzyjać będzie zmniejszeniu ryzyka wystąpienia lokalnych konfliktów społecznych w przyszłości.

## 9.6 ODDZIAŁYWANIA NA POWIETRZE ATMOSFERYCZNE

Zakłada się, że pełna i docelowa realizacja ustaleń analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie stanowić przyczyny pojawienia się w granicach przedmiotowego obszaru nowych źródeł emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, których funkcjonowanie mogłoby doprowadzić do pogorszenia jego jakości.

Omawiany projekt planu miejscowego nie przewiduje możliwości wprowadzenia znaczących zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania zlokalizowanych tu terenów, utrzymując dominujący udział terenów zabudowy o śródmiejskim charakterze i intensywności (charakteryzującej się szczególnymi walorami historycznymi i architektonicznymi) wraz z towarzyszącymi jej terenami komunikacyjnymi oraz terenami zieleni, skupionymi przede wszystkim w pasie terenów sąsiadujących z przepływającą przez omawiany obszar Wisłą. Zakłada się, że inwestycje, których realizację dopuszczają zapisy projektu planu, ze względu na swój charakter oraz stosunkowo niewielką powierzchnię (umożliwienie realizacji pojedynczych budynków i obiektów na terenach **A2.1UO, A4.2MW/U, C2.1UO, B1.1U/MW, B1.3MW/U, C3.1U/MW, D1.1UA**), nie będą stanowiły przyczyny pojawienia się oddziaływań o znacząco niekorzystnym wpływie na kształtowanie jakości powietrza atmosferycznego. Zgodnie z brzmieniem zapisów projektu planu nie przewiduje się również możliwości realizacji w jego granicach nowych obiektów (lub zabudowy) stanowiących źródło emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych o poziomach mogących zagrażać dotrzymaniu standardów jakości powietrza atmosferycznego. Uwzględniając dostępność do sieci infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim sieci ciepłowniczej, nie przewiduje się możliwości pojawienia się obiektów ogrzewanych za pośrednictwem instalacji wykorzystujących paliwa o wysokich wskaźnikach emisji zanieczyszczeń. Z uwagi na określony w planie kształt układu komunikacyjnego nie zakłada się także wzrostu ilości emitowanych na obszarze opracowania zanieczyszczeń związanych z ruchem kołowym. Tereny drogowe wyznaczone zostały w oparciu o sieć istniejących dróg, a docelowa przebudowa ul. Wybrzeże Gdańskie (w obrębie terenów **1KD-GP/ZP**) nie będzie przyczyną wzrostu emisji zanieczyszczeń generowanych przez poruszające się w jej obrębie pojazdy.

<sup>95</sup> z wyjątkiem inwestycji zgodnych z ustaleniami planu, w tym przedsięwzięć infrastrukturalnych służących poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody

Niewielkiego wzrostu emisji zanieczyszczeń można spodziewać się na etapie realizacji pojedynczych inwestycji, których realizacja została umożliwiona zgodnie z zapisami projektu planu. We wspomnianych przypadkach źródłami emisji będą prace ziemne, których prowadzenie związane jest z generowaniem pewnych ilości pyłu oraz silniki spalinowe sprzętu budowlanego, wykorzystywanego podczas realizacji inwestycji. Prognozuje się jednak, że ilość generowanych zanieczyszczeń nie będzie miała większego znaczenia w kształtowaniu jakości powietrza atmosferycznego, głównie z uwagi na ograniczoną powierzchnię i czas przeprowadzania robót budowlanych oraz niewielkie odległości unoszenia cząstek pyłowych.

Z punktu widzenia kształtowania lokalnej jakości powietrza za najbardziej istotne uznać należy zapisy określające sposób zagospodarowania i użytkowania terenów pełniących szczególnie ważną rolę w przewietrzaniu obszaru miasta, eliminujące możliwość funkcjonowania istotnych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza, jak również określające sposób zagospodarowania zieleni w obszarach zabudowy, jak i w zasięgu terenów zieleni urządzonej.

Omawiany projekt planu przede wszystkim wyznacza się granicę korytarza wymiany powietrza (wskazanego na rysunku planu), wyróżnionego w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego zakazuje się lokalizacji urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza<sup>96</sup>, ustala zagospodarowanie terenów w sposób sprzyjający wymianie powietrza, w szczególności poprzez zachowanie ciągu terenów zieleni wzdłuż Skarpy Warszawskiej i terenów podskarpowych, ograniczenie terenów zabudowanych, oraz ustalenie obowiązku zachowania powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów. Ponadto, w granicach obszaru wchodzącego w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy (wskazanego na rysunku planu) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji zgodnych z ustaleniami planu).

Pomimo, iż przedmiotowy projekt mpzp nie przewiduje możliwości lokalizacji inwestycji wpływających znacząco niekorzystnie na kształtowanie jakości powietrza, do projektu mpzp wprowadzono zapisy, których realizacja ma na celu wyeliminowanie możliwości wystąpienia niekorzystnych oddziaływań w tym zakresie. Wskazać tu należy nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów<sup>97</sup> w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi, a także ustalenie wymogu dotrzymania standardów jakości środowiska na granicach działki budowlanej, na której prowadzona jest działalność usługowa lub produkcyjna<sup>98</sup>. Jednocześnie dopuszcza się zasilanie w ciepło z pomp ciepła, urządzeń kogeneracyjnych, trigeneracyjnych i poligeneracyjnych (lub urządzeń kojarzących technologiczne wytwarzanie kilku rodzajów energii), a także odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną. Przestrzeganie powyższych ustaleń pozwoli na wyeliminowanie możliwości wprowadzenia na obszar projektu mpzp instalacji stanowiących źródło tzw. emisji niskiej, wpływających w sposób szczególnie niekorzystny na kształtowanie jakości powietrza w zakresie stężeń pyłu PM10.

W kontekście określenia oddziaływań na kształtowanie lokalnej jakości powietrza atmosferycznego należy natomiast podkreślić korzystne działania związane z utrzymaniem obecności w granicach przedmiotowego obszaru powierzchni zagospodarowanych zielenią (towarzyszących zabudowie o zróżnicowanych funkcjach) – ustalenie zagospodarowania

<sup>96</sup> zgodnie z przepisami odrębnymi

<sup>97</sup> zgodnie z przepisami odrębnymi

<sup>98</sup> a w przypadku lokalizacji działalności usługowej i technicznej w budynkach mieszkalno-usługowych, nakaz zabezpieczenia lokali mieszkalnych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie przed ewentualnymi uciążliwościami związanymi z prowadzeniem działalności usługowej

zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów<sup>99</sup>, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy, ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu oraz zachowanie i ochrona drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych (wskazanych na rysunku planu), czy też wyznaczenie rejonów lokalizacji rzędów drzew (wskazanych na rysunku planu), dla których nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew<sup>100</sup>. Obecność zieleni, a w szczególności zieleni wysokiej, wpływa korzystnie na redukcję udziału CO<sub>2</sub> w powietrzu atmosferycznym oraz ograniczenie zasięgu przenoszenia zanieczyszczeń pyłowych, co w kontekście położenia analizowanego obszaru w ścisłym centrum miasta ma szczególne duże znaczenie.

## 9.7 ODDZIAŁYWANIA NA KLIMAT

Jak wspomniano we wcześniejszych rozdziałach prognozy, omawiany projekt mpzp utrzymuje dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania większości terenów znajdujących się w jego granicach, umożliwiając lokalne uzupełnienie istniejącej zabudowy<sup>101</sup>, jak również ewentualną realizację pojedynczych inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz przebudowy układu komunikacyjnego we wschodniej części omawianego obszaru (w ciągu ul. Wybrzeże Gdańskie). Prognozuje się, że wprowadzenie pojedynczych obiektów budowlanych charakteryzujących się znaczną kubaturą może doprowadzić do lokalnych zmian w zakresie możliwości przewietrzania oraz kształtowania warunków wilgotnościowych oraz termicznych. Należy natomiast zauważyć, iż projektowane inwestycje dotyczyć będą jedynie fragmentów terenów zlokalizowanych w zasięgu większych obszarów trwale zainwestowanych (zabudowa śródmiejska), stąd też – uwzględniając niewielką skalę projektowanych inwestycji – nie przewiduje się ich znaczącego wpływu na pogorszenie lokalnych warunków mikroklimatycznych. W przypadku terenów, dla których projekt planu nie przewiduje zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania, nie przewiduje się ryzyka wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań na kształtowanie lokalnych warunków mikroklimatycznych.

Omawiając wpływ realizacji ustaleń przedmiotowego projektu planu na klimat należy podkreślić, że możliwość wprowadzenia rozwiązań sprzyjających ograniczeniu zmian w zakresie lokalnego mikroklimatu została znacząco ograniczona z uwagi na specyfikę omawianego obszaru (trwale zainwestowane tereny śródmiejskie), a także funkcjonowanie zabudowy (oraz obszarów) podlegającej ochronie z uwagi na szczególną wartość historyczną i architektoniczną. Niemniej, z uwagi na postępujące zmiany klimatyczne, konieczne było wprowadzenie rozwiązań pozwalających na możliwie maksymalne ograniczenie skutków tego globalnego zjawiska. Wprowadzenie odpowiednich rozwiązań było niezwykle istotne również z uwagi na występowanie na obszarze opracowania zjawiska miejskiej wyspy ciepła.

Wśród najważniejszych rozwiązań wskazać należy przede wszystkim wyeliminowanie możliwości wprowadzenia znaczących zmian w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów zlokalizowanych w części wschodniej, obejmujących pas niezabudowanych, zagospodarowanych zielenią terenów (**G1.1ZP-G1.3ZP**) sąsiadujących z przepływającą tędy Wisłą (teren **G1.1WS**). Utrzymanie rozległych terenów zieleni o bardzo wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej (70-80%) wyeliminuje możliwość wprowadzenia niekorzystnych zmian w zakresie charakteru występującej tu roślinności oraz zapobiegnie zmianom czynników ekologicznych, wpływających w sposób istotny na lokalne warunki mikroklimatyczne. Obecność znacznych powierzchniowo terenów porośniętych zielenią, wpływa korzystnie na zmniejszenie udziału CO<sub>2</sub> w powietrzu atmosferycznym oraz zmniejszenie

<sup>99</sup> przy czym nasadzenia drzew i krzewów nie mogą kolidować z panoramą miasta na Skarpie Warszawskiej i osiami widokowymi wskazanymi na rysunku planu

<sup>100</sup> z uwzględnieniem pozostałych ustaleń w tym zakresie

<sup>101</sup> w zasięgu terenów **A2.1UO, A4.2MW/U, B1.1U/MW, B1.3MW/U, C2.1UO, C3.1U/MW, D1.1UA**

stężeń zanieczyszczeń pyłowych, wpływających na zwiększenie intensywności pojawiania się niekorzystnych zjawisk klimatycznych (cząstki pyłowe stanowią jądra kondensacji). W przypadku terenów zagospodarowanych zielenią wysoką obserwuje się jednocześnie zwiększenie wilgotności powietrza oraz ograniczenie nasłonecznienia powierzchni, co z kolei wpływa na lokalne obniżenie temperatury powietrza oraz ograniczenie skali występowania zjawiska miejskiej wyspy ciepła. Mając na uwadze powyższe za szczególnie istotne uznać należy zapisy planu odnoszące się do wskazanego na rysunku korytarza wymiany powietrza (wyróżnionego w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy), dla którego ustala się zagospodarowanie terenów w sposób sprzyjający wymianie powietrza, w szczególności poprzez zachowanie ciągu terenów zieleni wzdłuż Skarpy Warszawskiej i terenów podskarpowych oraz ograniczenie terenów zabudowanych<sup>102</sup>.

Konieczność uwzględnienia aspektów zagospodarowania wpływających na kształtowanie lokalnych warunków mikroklimatycznych dotyczyła jednocześnie terenów zabudowanych, obejmujących większość powierzchni zlokalizowanych w granicach obszaru projektu mpzp. Stąd też dla każdego terenu wskazanego pod zabudowę w projekcie planu określono maksymalną powierzchnię zabudowy, jej intensywność i wysokość, a także minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (jaki musi zostać zachowany w granicach działki budowlanej). Respektowanie tych ustaleń pozwoli wyeliminować ryzyko zbyt intensywnej zabudowy terenów, lokalizacji budynków o kubaturze utrudniającej przepływ mas powietrza, jak również zmniejszenia udziału powierzchni zagospodarowanych zielenią. Ograniczeniu zmian w zakresie mikroklimatu służyć będzie jednocześnie realizacja zapisów odnoszących się do sposobu kształtowania zieleni na terenach zabudowy, w tym ustalających zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów<sup>103</sup>, wskazujące lokalizację stref zieleni (ogrodowej, osiedlowej) jak również wymagające ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu oraz zachowania i ochrony cennych drzew wskazanych na rysunku planu<sup>104</sup>. Zgodnie z zapisami projektu planu w sąsiedztwie zabudowy wyznacza się tereny zieleni urządzonej (oznaczone symbolami **A6.1ZP**, **C1.1ZP** i **C3.1ZP**), a dla całego obszaru wyznacza się rejony lokalizacji drzew, dla których nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew (z uwzględnieniem pozostałych zapisów w tym zakresie). Zachowanie wysokiego udziału powierzchni umożliwiających swobodny przepływ mas powietrza oraz powierzchni porośniętych zielenią, których obecność sprzyja poprawie warunków termicznych i wilgotnościowych pozwoli ograniczyć ryzyko dalszego pogłębiania niekorzystnych oddziaływań na lokalne warunki mikroklimatyczne (związane głównie z funkcjonowaniem zabudowy i uszczelnieniem terenów). Ponadto, utrzymanie wysokiego udziału zieleni wysokiej wpływać będzie na ograniczenie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń pyłowych (generowanych m.in. w obrębie terenów komunikacyjnych), stanowiących jądra kondensacji, których zwiększona obecność wpływa z kolei na pojawianie się w granicach miasta niekorzystnych zjawisk klimatycznych.

Wśród zapisów projektu mpzp, których realizacja będzie wpływać długofalowo na kształtowanie lokalnego klimatu, należy wymienić także zapisy ograniczające możliwość funkcjonowania obiektów i instalacji stanowiących źródła emisji zanieczyszczeń (opisanych szerzej w poprzednim rozdziale prognozy), ustalające zaopatrzenie w ciepło z sieci

<sup>102</sup> oraz zakazuje się lokalizacji urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi

<sup>103</sup> przy czym nasadzenia drzew i krzewów nie mogą kolidować z panoramą miasta na Skarpie Warszawskiej i osiami widokowymi wskazanymi na rysunku planu oraz historycznie komponowanymi układami zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi

<sup>104</sup> poprzez zakaz utwardzania nawierzchni w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego oraz zakaz prowadzenia prac ziemnych mogących prowadzić do uszkodzenia systemu korzeniowego

ciepłowniczej (z uwzględnieniem pozostałych ustaleń) oraz dopuszczające zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

## 9.8 ODDZIAŁYWANIA NA KLIMAT AKUSTYCZNY

Mając na uwadze regulacyjny charakter omawianego w prognozie projektu mpz rejonu Nowego Miasta prognozuje się, że realizacja jego ustaleń nie będzie wiązała się z lokalizacją nowych źródeł hałasu, których funkcjonowanie mogłoby w sposób znaczący wpłynąć na pogorszenie klimatu akustycznego w granicach obszaru projektu mpz.

Przed wszystkim projekt mpz nie przewiduje realizacji w jego granicach nowych szlaków komunikacyjnych, których funkcjonowanie mogłoby stanowić zagrożenie dla dotrzymania standardów akustycznych na terenach sąsiednich (wymagających ochrony akustycznej) – zaproponowany układ komunikacyjny opiera się głównie o sieć istniejących ulic, w tym m.in. Zakroczymską, Fretę, Franciszkańską, Kościelną, Świętojerską, i Sapieżyńską. Omawiany projekt przewiduje natomiast istotną przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego w rejonie ul. Wybrzeże Gdańskie (Wistostrady), w obrębie którego – zgodnie z ustaleniami projektu mpz – przewiduje się m.in. przeprowadzenie fragmentu drogi w tunelu (teren **1KD-GP/ZP**). Docelowa realizacja wspomnianych inwestycji powinna natomiast doprowadzić do istotnego ograniczenia niekorzystnego wpływu hałasu generowanego obecnie w ciągu ul. Wybrzeże Gdańskie na tereny sąsiednie, w tym przede wszystkim tereny pełniące funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe.

Zagrożenia w zakresie dotrzymania standardów akustycznych – przy założeniu restrykcyjnego przestrzegania ustaleń planu w zakresie zasad kształtowania komfortu akustycznego – nie przewiduje się również w przypadku realizacji nielicznych inwestycji budowlanych, których lokalizację przewidziano w zasięgu terenów **A2.1UO, A4.2MW/U, C2.1UO, B1.1U/MW, B1.3MW/U i C3.1U/MW**. Funkcja wspomnianych budynków uwzględnia dotychczasową funkcję i sposób zagospodarowania terenów, w zasięgu których zlokalizowane są działki budowlane przeznaczone pod inwestycje, stąd też nie należy spodziewać się wystąpienia lokalnych konfliktów wynikających m.in. z narażenia na hałas o ponadnormatywnych poziomach. Niemniej, nieznaczne zwiększenie udziału zabudowy w zasięgu pojedynczych terenów może skutkować lokalnym zwiększeniem natężenia ruchu kołowego (obsługa komunikacyjna nowych obiektów).

Niekorzystne oddziaływania na kształtowanie lokalnego klimatu akustycznego mogą wystąpić natomiast na etapie realizacji poszczególnych inwestycji (budowlanych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych), dopuszczonych zgodnie z zapisami projektu planu. Ich pojawianie się związane będzie głównie z koniecznością prowadzenia prac przy użyciu stanowiących źródło hałasu maszyn budowlanych, a także lokalnym zwiększeniem ruchu kołowego (dostarczanie materiałów budowlanych itd.). Przewiduje się, że oddziaływania te będą miały charakter krótkotrwały i ograniczony przestrzennie, a ich wystąpienie nie wpłynie w sposób długofalowy na kształtowanie tutejszego klimatu akustycznego.

Analizując wpływ realizacji ustaleń projektu mpz na kształtowanie lokalnego klimatu akustycznego należy zauważyć, że znaczna część wskazanych w jego granicach terenów to tereny wymagające ochrony akustycznej na mocy ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia Ministra Środowiska, określającego standardy akustyczne w środowisku – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**F1.1MN, F1.2MN**), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**B1.1MW, C1.1MW, C1.2MW, C1.3MW, C1.4MW, C1.5MW, C1.6MW, C2.1MW, C2.2MW, C2.3MW, C2.4MW, C3.1MW, C3.2MW**) oraz tereny mieszkaniowo-usługowe (**A1.1MW/U, A2.1MW/U, A3.1MW/U-A3.3MW/U, A4.1MW/U-A4.3MW/U, A5.1MW/U-A5.6MW/U, A6.1MW/U, A6.2MW/U, B1.2MW/U, B1.3MW/U, C1.1MW/U, C1.2MW/U, C2.1MW/U, A1.1U/MW, B1.1U/MW, B1.2U/MW, B1.3U/MW, C1.1U/MW, C3.1U/MW**), a także tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (**A2.1UO, A6.1UO,**

**B1.1UO, C2.1UO, C2.2MW/U).** Ochronie akustycznej podlegają również tereny, w odniesieniu do których projekt mpzp umożliwi lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej – w przypadku lokalizacji tego rodzaju obiektów. W związku z powyższym do projektu mpzp rejonu Nowego Miasta wprowadzono zapisy formułujące zasady kształtowania komfortu akustycznego w środowisku, nakazujące zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:

- dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenów **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dla terenów **MW/U** i **U/MW**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- dla terenów **UO**, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- dla terenów **UKs** – w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- dla terenów **MW/U, U/MW, U, UP, UA, UK, UN/UK** – w przypadku lokalizacji: szkół, przedszkoli lub żłobków, domów opieki społecznej – odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej,
- dla terenów **ZP, 1KP/ZP**, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

W przypadku przebudowy lub budowy dróg zapisy projektu ustalają stosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań polegających np. na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu (przy czym zakazuje się stosowania ekranów akustycznych). Dla działek budowlanych przylegających bezpośrednio do zlokalizowanych poza obszarem planu ulic Bonifraterskiej, Konwiktorskiej i R. Sanguszki, nakazano uwzględnienie uciążliwości akustycznej tych dróg, w szczególności poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem, a także przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Działania te zapewnią utrzymanie odpowiedniego komfortu akustycznego w pomieszczeniach, pomimo położenia w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego od sąsiadujących dróg.

Ponadto, należy zauważyć, że projekt planu ustala wymóg dotrzymania standardów jakości środowiska na granicach działki budowlanej, na której prowadzona jest działalność usługowa lub produkcyjna, a w przypadku lokalizacji działalności usługowej i technicznej w budynkach mieszkalno-usługowych, nakaz zabezpieczenia lokali mieszkalnych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie przed ewentualnymi uciążliwościami związanymi z prowadzeniem działalności usługowej.

Należy uznać, że rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie mpzp pozwolą na dotrzymanie określonych przepisami prawa standardów akustycznych oraz nie przyczynią się do pogorszenia klimatu akustycznego w granicach obszaru opracowania – pod warunkiem ich pełnej i docelowej realizacji. Podkreślenia wymaga natomiast fakt, że większość terenów zabudowy podlegającej ochronie akustycznej to tereny obecnie trwale zainwestowane, w granicach których funkcjonuje najczęściej zabudowa podlegająca ochronie z uwagi na szczególną wartość historyczną. W przypadku części terenów narażonych na negatywne oddziaływanie hałasu samochodowego generowanego poza granicami obszaru projektu mpzp (m.in. w obrębie ul. Konwiktorskiej, ul. Bonifraterskiej, ul. Długiej), konieczne będzie zatem podejmowanie rozwiązań mających na celu obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych – w zasięgu terenów zlokalizowanych poza granicami analizowanego w prognozie projektu planu.

## 9.9 ODDZIAŁYWANIA NA ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZ

Jak wspomniano już wcześniej, obszar projektu mpzp rejonu Nowego Miasta obejmuje tereny o wyjątkowych walorach historycznych i krajobrazowych, związanych m.in. z obecnością w jego granicach szczególnie licznych obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, położenia w strefie buforowej dla obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, w obszarze pomnika historii – Historycznego zespołu miasta z Traktem Królewskim u Wilanowem oraz w obszarze parku kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy”, skupiającego najcenniejsze zasoby dziedzictwa kulturowego miasta, o szczególnych wartościach zabytkowych. Mając na uwadze powyższe, projekt mpzp rejonu Nowego Miasta przede wszystkim wskazuje:

- cały obszar planu w zasięgu strefy buforowej obszaru UNESCO – Historycznego Centrum Warszawy wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa, w której ustala się ochronę wartości historycznych i przestrzennych zgodnie z ustaleniami planu;
- granicę obszaru uznanego za pomnik historii – Historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne;
- granicę parku kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy”, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne,
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną planem,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne,
- obszary ujęte w rejestrze zabytków, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne - układ urbanistyczny Nowego Miasta (nr A-1196), układ urbanistyczny Rynek Nowego Miasta (nr 472), Zespół klasztorny ss. Sakramentek – ogród (nr A-733), układy urbanistyczne ulic Franciszkańskiej (nr 119), Freta (nr 121), Kościelnej (nr 196), Koźlej (nr 688), Rybaki (nr 459), Starej (nr 545) i Zakroczymskiej (nr 613),

W projekcie planu ustala się także ochronę planem obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków stanowiącego układ urbanistyczny Osiedla Nowe Miasto, poprzez zachowanie układu zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych).

W odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz budynków chronionych planem, wskazanych na rysunku planu ustala ich ochronę poprzez zachowanie ich pierwotnych gabarytów, w tym rodzaju dachu i kąta nachylenia połaci dachowych<sup>105</sup>, zachowanie ich oryginalnej formy architektonicznej<sup>106</sup>, zakaz nadbudowy (z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych), ochronę, zachowanie lub przywrócenie pierwotnej kolorystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi<sup>107</sup>, a także dopuszczenie – w przypadku wtórnych przekształceń – przywrócenia pierwotnych elementów stylowych architektury budynków (zgodnie z przepisami odrębnymi). Dla terenów **8KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 11KP i 11KDW** ustala natomiast zachowanie historycznej nawierzchni ulic.

Projekt planu wskazuje także teren archeologiczny wpisany do rejestru w księdze dla zabytków archeologicznych, stanowiący nieruchome zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków w dniu 15.03.1967 r., dla których obowiązują przepisy odrębne<sup>108</sup> oraz ustala ochronę planem stanowisk archeologicznych (wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej),

<sup>105</sup> z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych

<sup>106</sup> w tym podziałów, detalu, podziałów stolarki okiennej, pokrycia dachowego, oryginalnych wypraw i okładzin elewacji budynków, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń

<sup>107</sup> z uwzględnieniem pozostałych zapisów w tym zakresie

<sup>108</sup> teren pomiędzy ulicami Konwiktorską, Zakroczymską, Sapieżyńską i Bonifraterską – osadnictwo z wieków XV do XVIII (numer rejestru w księdze dla zabytków archeologicznych C-7) oraz teren pomiędzy ulicami Bolesć, Rybaki, Wybrzeże Gdańskie – osadnictwo z wieków XV do XVIII (numer rejestru w księdze dla zabytków archeologicznych C-8)

ujętych w ewidencji zabytków, poprzez uwzględnienie ich przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

Wprowadzone do projektu planu szczegółowe ustalenia odnoszące do zlokalizowanych w jego granicach obiektów i obszarów zabytkowych, jak również innych obiektów o dużych walorach historycznych i architektonicznych, należy uznać za wyczerpujące. Ich pełna i docelowa realizacja wyeliminuje możliwość wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań na występujące tu szczególnie licznie elementy dziedzictwa kulturowego, umożliwiając jednocześnie właściwe wyeksponowanie i podkreślenie walorów zlokalizowanych tu obiektów i obszarów.

Wprowadzenie do projektu mpzp ustaleń w zakresie struktury przestrzennej obszaru, dla którego zasadnicze znaczenie ma historyczny zespół Nowego Miasta, jest szczególnie istotne również z punktu widzenia oddziaływania na walory krajobrazowe. Zgodnie z ich brzmieniem ustala się zachowanie i ochronę ukształtowanego historycznie układu zabudowy i przestrzeni obszaru Nowego Miasta, w tym zasięgu zabudowy śródmiejskiej wskazanej na rysunku planu (z uwzględnieniem przepisów odrębnych), zachowanie mieszkaniowo-usługowo charakteru obszaru Nowego Miasta, zachowanie historycznej formy, bryły, kolorystyki i materiału obiektów budowlanych lub elementów zagospodarowania terenu<sup>109</sup> oraz ochronę, zachowanie lub przywrócenie pierwotnej kolorystyki budynków i obiektów zabytkowych.

Projekt planu nie wprowadza znaczących zmian w przypadku dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania większości terenów, stąd też nie zakłada się możliwości wystąpienia zjawisk wpływających w sposób istotny na kształtowanie walorów przestrzeni w zasięgu jego granic. Możliwość lokalizacji nowych obiektów została ograniczona do kilku terenów, przy czym zapisy projektu mpzp w sposób szczegółowy określają maksymalną powierzchnię, intensywność i wysokość zabudowy, wskazując jednocześnie jej lokalizację w zasięgu wskazanych na rysunku planu linii zabudowy (obowiązującymi i nieprzekraczalnymi). Szczegółowe ustalenia określające parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zostały wprowadzone w odniesieniu do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu projekt planu wprowadza szereg zapisów dotyczących sposobu kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, kompozycji urbanistycznej, wnętrza mieszkalnych i dziedzińców, czy też elewacji zabudowy (w tym stosowania materiałów i kolorystyki). Na rysunku planu wskazano ponadto strefy przestrzeni eksponowanych wymagających specjalnej aranżacji, osie kompozycyjne i widokowe, punkty widokowe, akcenty przestrzenne, dominanty i subdominanty przestrzenne, czy pierzeje eksponowane;

W sposób szczegółowy i wyczerpujący zapisy projektu mpzp odnoszą się również do istniejącej na analizowanej obszarze zieleni, stanowiącej jeden z najbardziej istotnych elementów lokalnego krajobrazu. Wspomnieć tu można chociażby zapisy ustalające ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu oraz zachowania i ochrony drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych (wskazanych na rysunku planu), zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów, zagospodarowanie w poziomie terenu w formie parku i bulwarów pieszych (na terenie **1KP/ZP**), określające minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej we wskazanych na rysunku strefach zieleni ogrodowej, strefach wielofunkcyjnych, dziedzińcach i wnętrzach mieszkalnych.

Omawiając wpływ realizacji zapisów projektu mpzp rejonu Nowego Miasta na tutejszy krajobraz nie można pominąć niezwykle istotnych oddziaływań na lokalny krajobraz związanych z zachowaniem jednego z najważniejszych elementów w skali miasta – Skarpy Warszawskiej. Zgodnie z zapisami mpzp ustala się zachowanie i ochronę Skarpy Warszawskiej,

<sup>109</sup> z uwzględnieniem przepisów odrębnych

jako szczególnego w skali miasta elementu o charakterze przyrodniczym, krajobrazowym i kulturowym<sup>110</sup>, zagospodarowanie jej zbocza zielenią urządzoną (do granicy bulwarów nadwiślańskich) oraz wyznacza się strefy bezpośredniej i pośredniej ochrony zbocza Skarpy (zgodnie z rysunkiem planu), w których m.in. ustala się ochronę historycznych elementów krajobrazu kulturowego i przyrodniczego. Na rysunku planu wskazuje się jednocześnie strefę ochrony panoramy Nowego Miasta wskazanej, dla której ustala się zagospodarowanie w sposób nieprzestaniający widoku na Skarpę Warszawską.

## 9.10 ODDZIAŁYWANIA NA DOBRA MATERIALNE

Nie przewiduje się wystąpienia znaczącego, negatywnego oddziaływania na dobra materialne występujące w granicach projektu mpzp, wynikającego z realizacji jego ustaleń. Wprowadzenie w zasięgu pojedynczych terenów nowych inwestycji, obejmujących lokalizację nowej zabudowy (m.in. budynki na terenach **A2.1UO** i **C2.1UO**, budynki mieszkalno-usługowe na terenach **A4.2MW/U**, **B1.1U/MW**, **B1.3MW/U** i **C3.1U/MW**), a także rozbudowę i budowę elementów sieci infrastruktury technicznej (oraz elementów układu komunikacyjnego), przyczyni się natomiast do wzrostu ilości dóbr materialnych oraz poprawy jakości życia mieszkańców omawianego obszaru. Zakładając, że nowe zainwestowanie charakteryzować się będzie wysokimi walorami estetycznymi – uwzględniającymi dotychczasowy układ zabudowy oraz jej parametry, jak również specyfikę terenów zlokalizowanych w tej części miasta – można przyjąć, że realizacja ustaleń projektu mpzp nie będzie wpływać w sposób negatywny również na dobra materialne w otoczeniu omawianego obszaru.

Ograniczonych czasowo i przestrzennie oddziaływań na istniejące na obszarze opracowania dobra materialne spodziewać się można jedynie na etapie realizacji poszczególnych (nielicznych) inwestycji. Ze względu na skalę oraz charakter projektowanych inwestycji przewiduje się jednak, że nie będzie to oddziaływanie znaczące, wpływające w sposób długofalowy na kształtowanie zasobów dóbr materialnych w granicach obszaru objętego granicami projektu mpzp.

Utrzymaniu wartości funkcjonującej tu zabudowy sprzyjać będzie natomiast wprowadzenie szczegółowych ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Nie bez znaczenia dla wartości zlokalizowanej tu zabudowy będzie również wprowadzenie szeregu rozwiązań związanych z utrzymaniem i wzbogaceniem zieleni. Korzystnego oddziaływania na zlokalizowane na obszarze opracowania dobra materialne spodziewać się należy również w następstwie zwiększenia atrakcyjności terenów zlokalizowanych wzdłuż Wisły (przełożenie fragmentu ul. Wybrzeże Gdańskie pod powierzchnię, wprowadzenie na powierzchni zieleni urządzanej, zmniejszenie barier przestrzennych, poprawa komunikacji pieszej i rowerowej z terenami sąsiednimi itd.) oraz wyeksponowania szczególnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych Skarpy Warszawskiej.

## 9.11 ODDZIAŁYWANIA NA OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE, W TYM OBSZARY NATURA 2000

Jak wspomniano we wcześniejszych rozdziałach prognozy, część terenów położonych w granicach obszaru projektu planu zlokalizowana jest jednocześnie w zasięgu granic obszaru włączonego do sieci Natura 2000 OSO Dolina Środkowej Wisły PLB 140004. Obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Wisły, którego całkowita powierzchnia wynosi 30777 ha, obejmuje odcinek Wisły pomiędzy Dęblinem, a Płockiem (o łącznej długości ok. 210 km),

<sup>110</sup> z uwzględnieniem pozostałych zapisów

charakteryzujący się wysokim stopniem naturalności oraz obecnością licznych wysp (w tym piaszczystych łach), starorzeczy i kanałów bocznych, stanowiących ostoję wielu gatunków ptaków, w tym gatunków wskazanych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej.

W granicach obszaru objętego projektem mpzp znalazł się fragment koryta rzeki Wisły charakteryzujący się silnym antropogenicznym przekształceniem (bulwary nadwiślańskie) – zgodnie z pozyskanymi informacjami nie stwierdzono tu obecności miejsc lęgowych gatunków ptaków, stanowiących przedmiot ochrony obszaru Natura 2000. Pomimo niewielkiej wartości przyrodniczej funkcjonujących tu siedlisk (znacznie większą różnorodnością charakteryzuje się prawy brzeg Wisły) obszar ten pełni natomiast niezwykle ważną rolę w utrzymaniu łączności ekologicznej oraz utrzymaniu integralności populacji ptaków gniazdujących na terenach o szczególnie dużych walorach przyrodniczych (obejmujących odcinki Wisły poza granicami miasta).

Analizując ewentualne oddziaływania na obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Wisły PLB 140004 należy zatem stwierdzić, iż nie przewiduje się wystąpienia istotnych, negatywnych oddziaływań na przedmiot ochrony obszaru oraz jego integralność, wynikających z realizacji ustaleń projektu mpzp rejonu Nowego Miasta. Na sytuację tą w znacznej mierze wpływa również regulacyjny charakter ustaleń projektu planu, którego jednym z głównych założeń jest ochrona historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego o szczególnych walorach krajobrazowych, a także wyeksponowanie walorów przyrodniczych.

Z uwagi na charakter wprowadzonych do projektu mpzp ustaleń nie przewiduje się jednocześnie wystąpienia istotnych, niekorzystnych oddziaływań w odniesieniu do terenów zlokalizowanych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego tereny podskarpowe, Wistostradę, bulwar nadwiślański oraz koryto Wisły. Tereny te zlokalizowane są w obrębie strefy „zwykłej” obszaru, w której zakazuje się m.in. zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk innych schronień i miejsc rozrodu, realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu<sup>111</sup>, dokonywania zmian stosunków wodnych itd.

Odnosząc się do konieczności zachowania szczególnych walorów wspomnianych powyżej obszarów w projekcie planu przede wszystkim wskazano obszary objęte formą ochrony przyrody – fragment Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB 140004 obejmującego w granicach planu fragment wód Wisły oraz część bulwaru im. Jana Karłowicza oraz fragment Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obejmującego tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, pełniące funkcję korytarzy ekologicznych, wartościowe z uwagi na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem) – dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto, należy zauważyć, że omawiany projekt mpzp wskazuje granicę obszaru Systemu Przyrodniczego Warszawy (obejmującego swym zasięgiem część terenów WOCHK, zlokalizowanego jednocześnie w bliskim sąsiedztwie obszaru Natura 2000), dla którego ustala m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko<sup>112</sup> oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu. Prognozuje się, że pełne i docelowe przestrzeganie wspomnianych zapisów pozwoli wyeliminować ryzyko wprowadzenia na te tereny inwestycji oraz funkcji zagrażających zachowaniu i ochronie wyjątkowych walorów przyrodniczych, ekologicznych i krajobrazowych tych terenów.

<sup>111</sup> z uwzględnieniem pozostałych ustaleń

<sup>112</sup> z uwzględnieniem pozostałych zapisów w tym zakresie

Prognozuje się, że pełna i docelowa realizacja ustaleń projektu mpzp dotyczących sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów **G1.1WS, 1KP/ZP, G1.1ZP, G1.2ZP i G1.3ZP** zagwarantuje możliwość utrzymania w maksymalnym możliwym stopniu rozległego obszaru terenów nadwiślańskich, charakteryzujących się znacznym udziałem zieleni (w tym zieleni wysokiej) oraz ekstensywnym (jak na warunki śródmieścia) sposobem zagospodarowania i użytkowania – dominujący udział terenów o funkcjach rekreacyjno-wypoczynkowych. Takie rozwiązania należy uznać za korzystne w kontekście utrzymania i ochrony obszaru Natura 2000 OSO Dolina Środkowej Wisły oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, szczególnie w przypadku docelowej realizacji inwestycji związanej z przeprowadzeniem fragmentu Wisłostrady w tunelu oraz urządzeniem na powierzchni nowego terenu zieleni urządzonej (**1KD-GP/ZP**). Realizacja inwestycji ta powinna zmniejszyć skalę niekorzystnych oddziaływań związanych z funkcjonowaniem drogi o szczególnie dużym natężeniu ruchu, stanowiącej dużą barierę przestrzenną. Ponadto, należy zauważyć, że do projektu mpzp wprowadzono także szereg innych rozwiązań (opisanych szerzej w pozostałych rozdziałach), sprzyjających szeroko pojętej ochronie środowiska i zachowaniu walorów przyrodniczo-krajobrazowych, których realizacja będzie sprzyjać wyeliminowaniu ewentualnych negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym także na obszary chronione.

## 9.12 ODDZIAŁYWANIA TRANSGRANICZNE

Ze względu na położenie geograficzne analizowanego obszaru (znaczące oddalenie od terenów przygranicznych państwa) stwierdzić należy, że realizacja ustaleń omawianego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta nie spowoduje oddziaływań na środowisko w kontekście transgranicznym, w rozumieniu Konwencji z Espoo z 25 lutego 1991 r.

## 10 PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ MPZP ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA

Skutki realizacji postanowień planu podlegać będą bieżącym pomiarom, ocenom oraz analizom wpływu na środowisko, prowadzonym m.in. w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska przez zobligowane do tego instytucje i służby. Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Państwowy Instytut Geologiczny oraz Prezydent Miasta, prowadzą monitoring poszczególnych komponentów środowiska, w tym jakości powietrza, jakości wód, jakości gleby i ziemi, hałasu i pól elektromagnetycznych, w zakresie określonym m.in. w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* oraz ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*. Należy zaznaczyć, że zgodnie z Dyrektywą 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko dla monitoringu znaczącego wpływu na środowisko realizacji planów możliwe jest wykorzystanie istniejącego systemu monitoringu, w celu uniknięcia jego powielania.

Zakres i częstotliwość monitoringu obejmującego pomiary stężeń zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, badania poszczególnych wskaźników zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, a także pomiary hałasu będą zatem dostosowane do zakresu i częstotliwości monitoringu prowadzonego w ramach programów Państwowego Monitoringu Środowiska. Pomiary i badania prowadzone w celu określenia stanu poszczególnych komponentów środowiska prowadzone będą zgodnie z metodyką i wymogami określonymi w poszczególnych rozporządzeniach, a także specjalistycznych opracowaniach – określających metodyki referencyjne, odnoszące się do sposobu analizowania stanu jakości poszczególnych komponentów środowiska. Z uwagi na różnorodność zagadnień dotyczących metody i wymogów, jakie wskazane są w przypadku

prowadzenia monitoringu poszczególnych komponentów środowiska, w niniejszym opracowaniu nie przytoczono ich brzmienia.

Proponuje się, iż w celu szczegółowego określenia wpływu realizacji ustaleń analizowanego w prognozie projektu mpzp najbardziej korzystne będzie prowadzenie badań monitorujących stan poszczególnych komponentów środowiska raz w roku. W przypadku analizowanego obszaru projektu mpzp szczególnie ważne będzie monitorowanie jakości powietrza atmosferycznego, jakości wód podziemnych oraz poziomu hałasu generowanego w granicach obszaru opracowania.

## 11 ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Możliwość rozważania różnego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów znajdujących się w granicach projektu mpzp rejonu Nowego Miasta została ograniczona przede wszystkim z uwagi na skalę trwałego zainwestowania terenów zlokalizowanych w jego granicach, jak również zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy<sup>113</sup>.

Możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych o parametrach i wskaźnikach zabudowy odbiegających w sposób istotny od zaproponowanych w omawianym projekcie planu ograniczona została również z uwagi na położenie przedmiotowych terenów w zasięgu obszaru podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym w szczególności obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obszarów podlegających ochronie na podstawie zapisów ustawy o ochronie przyrody.

Uwzględniając skalę trwałego zainwestowania terenów, a także szczególne uwarunkowania historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe zlokalizowanych tu terenów, nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych odbiegających w sposób znaczący od rozwiązań zaproponowanych w omawianym projekcie mpzp. Ostatecznie przyjęte rozwiązania funkcjonalne, ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów, warunków dla lokalizacji nielicznej, projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną i komunikacyjną gwarantują dalsze prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru.

## 12 STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta, opracowywanego na podstawie uchwały Nr XXX/862/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Granice projektu mpzp rejonu Nowego Miasta w Warszawie objęto tereny położone na obszarze dzielnicy Śródmieście (w zasięgu tzw. Śródmieścia Północnego), ograniczone ul. Konwiktorską i ul. Sanguszką – od strony północnej, Wisłą – od strony wschodniej, ul. Boleść, ul. Mostową i ul. Długą – od strony zachodniej oraz Placem Krasińskich i ul. Bonifraterską – od strony zachodniej. Całkowita powierzchnia obszaru objętego granicami projektu mpzp wynosi 50,13 ha. W chwili obecnej dla przedmiotowego obszaru nie obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o bardzo wysokim stopniu zainwestowania. W obecnym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów objętych granicami projektu mpzp wyróżnić można cztery obszary charakteryzujące się zróżnicowaną

<sup>113</sup> uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r.

strukturą funkcjonalno-przestrzenną, a mianowicie: strefę Skarpy Wiślanej i podskarpia, strefę zabytkową, strefę osiedla oraz strefę ulicy Konwiktorskiej.

W strefie Skarpy Wiślanej i podskarpia dominujący udział mają tereny zieleni urządzonej, zlokalizowane we wschodniej części obszaru mpzp, w bezpośrednim sąsiedztwie przepływającej wzdłuż wschodniej granicy rzeki Wisły<sup>114</sup>, rozdzielone ul. Wybrzeże Gdańskie (Wiślostrada). W tej części analizowanego obszaru zabudowa reprezentowana jest przez budynki Państwowej Wytwórni Papierów Wartościowych, budynek przy ul. Sanguszki, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (szeregową), budynek Technikum Architektoniczno-Budowlanego, a także budynki Centrum Wspierania Rodzin, Warszawskie Centrum Innowacji Edukacyjno-Społecznych. W centralnej części dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zrealizowana w postaci zespołów śródmiejskich kamienic, którym towarzyszy zieleń wprowadzona w obręb poszczególnych podwórz. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszą liczne zabytkowe zespoły klasztorne i kościelne – kościół Św. Kazimierza, kościół NNMP, kościół św. Benona, kościół św. Franciszka i Klasztor Franciszkanów, klasztor i kościół św. Jacka. Centralną część zajmuje Rynek Nowego Miasta. Zachodnia część analizowanego obszaru (strefa osiedla Nowe Miasto) obejmuje przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wykształconej w postaci osiedli mieszkaniowych realizowanych głównie w latach 1947-1977. Dominuje tu zabudowa blokowa, której towarzyszą rozległe przestrzenie zieleni osiedlowej. Funkcjonują tu również budynki użyteczności publicznej, budynki administracji publicznej, czy też związane z usługami sakralnymi i usługami zdrowia (klasztor, dom opieki i przychodnia prowadzone przez Konwent Bonifratrów). W rejonie ul. Konwiktorskiej poza zabudową mieszkaniową wielorodzinną wymienić należy także Pałac Sierakowskiego przy ul. Konwiktorskiej (Centrum Pomocy Społecznej Dzielnicy Śródmieście), budynki LXII Liceum Ogólnokształcącego Mistrzostwa Sportowego (przy ul. Konwiktorskiej), modernistyczny „żyłtkowiec” (zajmowany przez Polski Związek Niewidomych) i kościół św. Jana Bożego (przy ul. Bonifraterskiej).

Obsługę komunikacyjną terenów zlokalizowanych w granicach analizowanego obszaru zapewniają ulice: Wybrzeże Gdańskie, Zakroczymska, Freta, Franciszkańska, Kościelna, Świętojerska, Sapieżyńska, W. Dolańskiego, E. Fondamińskiego, Wójtowska, Przyrynek, Rajców, Burmistrzowska, Piesza, Stara, Koźła, Ciasna, Nowiniarska, W. Gomulickiego, W. Telakowskiej oraz Rybaki. Część terenów obsługiwana jest jednocześnie z ulic zlokalizowanych poza granicami obszaru projektu planu miejscowego – R. Sanguszki, Konwiktorskiej, Bonifraterskiej, Mostowej oraz Boleść.

Tereny zlokalizowane w zasięgu granic obszaru objętego projektem mpzp rejonu Nowego Miasta posiadają dostęp do sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, sieci kanalizacji ogólnospławnej, sieci elektroenergetycznej, sieć gazową, sieć łączności telekomunikacyjnej, a także sieci ciepłowniczej.

Sąsiedztwo analizowanego obszaru stanowią: od wschodu – Wisła oraz tereny prawego brzegu Wisły, od południa – obszar zabudowy Starego Miasta, od zachodu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej zlokalizowane po zachodniej stronie ul. Bonifraterskiej, od północy – tereny zieleni Parku Romualda Traugutta.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się szczególnym ukształtowaniem terenu (Skarpa Warszawska rozdzielająca różne jednostki morfologiczne), zróżnicowanymi warunkami gruntowo-wodnymi oraz ograniczonymi (w większości przypadków) warunkami podłoża budowlanego. Szata roślinna charakteryzuje się znacznym (jak na warunki miejskie) zróżnicowaniem oraz dużym udziałem zieleni wysokiej. Obszar ten charakteryzuje się również znaczną różnorodnością występujących tu gatunków zwierząt, której sprzyja obecność przepływającej wzdłuż wschodniej granicy Wisły oraz położenie części terenów w zasięgu obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004. Na lokalną bioróżnorodność wpływa

<sup>114</sup> której znaczny odcinek objęty został granicami omawianego projektu mpzp

również fakt funkcjonowania terenów zieleni położonych w zasięgu Systemu Przyrodniczego Warszawy. Szczegółowa charakterystyka poszczególnych komponentów środowiska, tj. rzeźba terenu, budowa geologiczna i warunki gruntowe, zasoby naturalne, wody powierzchniowe i podziemne, szata roślinna, świat zwierzęcy, gleby czy klimat lokalny, została przedstawiona w czwartej części niniejszego opracowania.

W prognozie oddziaływania na środowisko analizie poddano również jakość powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych i podziemnych oraz lokalnego klimatu akustycznego na obszarze opracowania. W tym zakresie wskazano na występowanie przekroczeń dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń powietrza na terenie całego miasta (PM10, B(a)P) oraz narażenie części terenów na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu samochodowego, generowanego w granicach ul. Wybrzeże Gdańskie, ul. Zakroczymskiej, ul. Franciszkańskiej ul. Bonifraterskiej czy ul. Długiej.

W prognozie zwrócono uwagę na występowanie istotnych problemów ochrony środowiska związanych z lokalizacją w granicach projektu mpzp obszarów podlegających ochronie prawnej na podstawie zapisów ustawy o ochronie przyrody, specyficznym ukształtowaniu terenu, lokalizacją obszaru zagrożonego ruchami masowymi, położeniem niewielkiej części terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, narażeniem części terenów na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu, a także występowanie zjawiska miejskiej wyspy ciepła.

Sporządzenie planu miejscowego jest wskazane z uwagi na konieczność ochrony historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego, wymagającego ochrony i odpowiedniego wyeksponowania, z uwagi na reprezentacyjny charakter terenu oraz wartość zabytkową (w tym zieleni miejskiej) należy wskazać, że wszelkie decyzje administracyjne w granicach omawianego obszaru powinny być podejmowane zgodnie z zapisami określonymi w miejscowym planie. Konieczność podjęcia prac nad sporządzeniem omawianego projektu mpzp związana jest z podjęciem przez Radę m.st. Warszawy uchwały Nr XCI/2981/2023 z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy”, obejmującego swoim terenem Stare Miasto, Nowe Miasto, obszar pomiędzy Ogrodem Krasińskich, a Ogrodem Saskim, układy urbanistyczne związane z Traktem Królewskim i zespoły pałacowo-ogrodowe usytuowane wzdłuż skarpy wiślanej.

Projektowane w planie miejscowym przeznaczenie terenów w większości przypadków kontynuuje dotychczasowe użytkowanie terenów, ograniczając w sposób istotny możliwość wprowadzenia zmian w zakresie funkcjonującej tu historycznej zabudowy, a także możliwość dogęszczania zabudowy kosztem występującej na tych terenach zieleni osiedlowej. Jednym z głównych założeń projektu mpzp było także zapewnienie właściwej ochrony terenów współtworzących System Przyrodniczy Warszawy, w tym terenów objętych ochroną prawną, pełniących jednocześnie niezwykle ważną rolę w przewietrzaniu terenów Śródmieścia.

Mając na uwadze powyższe, w zakresie przeznaczenia terenów projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta ustalono następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami **MN**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami **MW**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone symbolami **MW/U**,
- tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami **U/MW**,
- tereny usług – oznaczone symbolami **U**,
- tereny usług oświaty – oznaczone symbolami **UO**,
- tereny usług kultury – oznaczone symbolami **UK**,
- tereny usług sakralnych – oznaczone symbolami **UKs**,
- tereny usług administracji – oznaczone symbolami **UA**,

- teren usług nauki z dopuszczeniem usług kultury – oznaczony symbolem **UN/UK**,
- teren usług turystyki – oznaczony symbolem **UT**,
- tereny usług publicznych – oznaczone symbolami **UP**,
- tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolami **ZP**,
- teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem **WS**,
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej i placu miejskiego – oznaczony symbolem **KD-D/PM**,
- teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego i zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **KD-GP/ZP**,
- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolami **KD-Z**,
- tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami **KD-D**,
- tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolami **KP**,
- teren ciągu pieszego i zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **KP/ZP**,
- tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami **KDW**,
- teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwa – oznaczony symbolem **C**.

Biorąc pod uwagę charakter i skalę inwestycji, których realizację dopuszczają ustalenia przedmiotowego projektu mpzp, przewiduje się, że znaczące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów dotyczyć będą stosunkowo nielicznych terenów. Zgodnie z założeniami projektu mpzp, nowe inwestycje obejmować będą przede wszystkim lokalizację zabudowy w obrębie pojedynczych działek – nowego budynku – hali sportowej na terenie **A2.1UO**, nowego budynku mieszkalno-usługowego na terenie **B1.1U/MW**, budynków mieszkalno-usługowych na terenach **A4.2MW/U**, **B1.3MW/U**, hali sportowej obok boiska na terenie **C2.1UO**, nowego budynku mieszkalno-usługowego na terenie **C3.1U/MW** nowych budynków (lub rozbudowy istniejących) na terenie **D1.1UA**, a także nowego budynku na terenie **C2.1MW/U**. Przekształcenia poszczególnych elementów środowiska związane będą jednocześnie z realizacją inwestycji obejmujących lokalizację fragmentu ul. Wybrzeże Gdańskie w tunelu (**1KD-GP/ZP**), czy też (w ramach dopuszczenia) lokalizacji parkingu podziemnego na terenie **G1.3ZP**.

Możliwości realizacji nowych inwestycji budowlanych, które mogłyby skutkować wystąpieniem wspomnianych oddziaływań nie przewiduje się w przypadku terenów oznaczonych w projekcie mpzp symbolami **A1.1UP**, **A1.2UP**, **A1.1UKs**, **A1.1MW/U**, **A1.2MW/U**, **A2.UO**, **A2.1UT**, **A2.1MW/U**, **A3.1MW/U-A3.3MW/U**, **A4.1MW/U**, **A4.3MW/U**, **A5.1MW/U-A5.6MW/U**, **A5.1UK-A5.3UK**, **A5.1UP**, **A5.1UKs**, **A6.1MW/U**, **A6.2MW/U**, **A6.1UKs-A6.3UKs**, **A6.1UK**, **B1.2U/MW**, **B1.1MW/U**, **B1.2MW/U**, **B1.1UKs**, **B1.1UO**, **C1.1MW-C1.6MW**, **C1.1MW/U**, **C1.2MW/U**, **C1.1U/MW**, **C2.2MW-C2.4MW**, **C2.2MW/U**, **C2.1UP**, **C3.1MW-C3.2MW**, **D1.1UN/UK**, **E1.1U**, **F1.1U** oraz **F1.2MN**. Niezwykle ważnym założeniem projektu mpzp jest natomiast zachowanie rozległych terenów zieleni funkcjonujących w pasie terenów sąsiadujących z Wisłą (**G1.1WS**) – **G1.1ZP**, **G1.2ZP**, **G1.3ZP** oraz **1KP/ZP**.

Część inwestycji, których realizację umożliwiają zapisy analizowanego projektu, związana będzie z możliwością wystąpienia niekorzystnych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska. W niniejszym opracowaniu wskazano przede wszystkim na znaczenie oddziaływań związanych z realizacją nowej zabudowy, a także przebudową układu komunikacyjnego we wschodniej części obszaru projektu mpzp. W największej skali oddziaływania te będą dotyczyć powierzchni ziemi, warunków gruntowo-wodnych, a także roślinności występującej w zasięgu projektowanych inwestycji. W odniesieniu do pozostałych elementów środowiska, niekorzystne oddziaływania wystąpią, jednakże ich skala oraz zasięg nie spowoduje znacząco negatywnych zmian w środowisku – pod warunkiem respektowania pozostałych ustaleń projektu planu oraz przestrzegania obowiązujących przepisów prawa.

W celu wyeliminowania możliwości wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska, do projektu mpzp wprowadzono

szereg zapisów, których realizacja umożliwi ograniczenie niekorzystnych zjawisk w możliwie maksymalnym stopniu. W tym zakresie, w projekcie określono m.in. maksymalne powierzchnie zabudowy oraz minimalne udziały procentowe powierzchni biologicznie czynnej, jakie muszą być zachowane w obrębie działek budowlanych. Wśród najbardziej istotnych – z punktu ograniczenia ryzyka wystąpienia niekorzystnych zmian w środowisku – zapisów wskazać należy również szereg innych ustaleń projektu mpzp w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, czy też zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Do najważniejszych z nich należą zapisy:

- wskazujące na rysunku planu obszary objęte prawną formą ochrony przyrody – fragment Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB 140004 oraz fragment Warszawskiego Obszaru Chronionego – dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wyznaczające granicę obszaru wchodzącego w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy (wskazanego na rysunku planu), dla którego zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji zgodnych z ustaleniami planu (...), dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych (..) oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe (...),
- wyznaczające granicę korytarza wymiany powietrza, wskazanego na rysunku planu, wyróżnionego w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego m.in. zakazuje się lokalizacji urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza,
- ustalające zachowanie i ochronę Skarpy Warszawskiej, jako szczególnego w skali miasta elementu o charakterze przyrodniczym, krajobrazowym i kulturowym,
- ustalające zachowanie, wzmacnianie lub ukształtowanie powiązań przyrodniczych z terenami zieleni na obszarach otaczających zespół Nowego Miasta,
- ustalające – na terenie **1KD-GP/ZP** i **1KP/ZP** – zagospodarowanie w poziomie terenu w formie parku i bulwarów pieszych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń,
- ustalające ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu oraz zachowanie i ochronę drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, wskazanych na rysunku planu (...),
- ustalające zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów<sup>115</sup>,
- zakazujące dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem służących ochronie przyrody i racjonalnej gospodarce wodnej,
- ustalające zapewnienie standardów akustycznych w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazujące realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi.

Ochronie środowiska służyć będzie również realizacja zapisów dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym ustalające zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków z obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, określające sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zakazujące budowy indywidualnych systemów odprowadzania i gromadzenia lub oczyszczania ścieków, czy też ustalające zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej (z uwzględnieniem pozostałych ustaleń).

<sup>115</sup>przy czym nasadzenia drzew i krzewów nie mogą kolidować z panoramą miasta na Skarpie Warszawskiej i osiami widokowymi wskazanymi na rysunku planu oraz historycznie komponowanymi układami zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi

Należy podkreślić, że zapisy omawianego projektu mpzp są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uwzględniając jednocześnie istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu cele ochrony środowiska, określone w dokumentach szczebla międzynarodowego, krajowego i lokalnego – w tym w dokumentach takich jak: Konwencja Berneńska, Konwencja Krajobrazowa, Ramowa dyrektywa Wodna, Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA2020), Program ochrony środowiska dla województwa mazowieckiego do roku 2022, Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, czy też Program ochrony środowiska dla miasta stołecznego Warszawy na lata 2017-2020, z perspektywą do 2023 r.

Zakres wprowadzonych do projektu mpzp zapisów dotyczących ochrony poszczególnych elementów środowiska uznaje się za właściwy i wyczerpujący. Należy jednak zaznaczyć, iż warunkiem zachowania dotychczasowego stanu i prawidłowego funkcjonowania środowiska w obrębie większości terenów zlokalizowanych w granicach omawianego obszaru będzie precyzyjne wyegzekwowanie ustaleń projektu mpzp i restrykcyjne przestrzeganie przepisów i wymogów ochrony środowiska, wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Równie istotne będzie zastosowanie w procesach inwestycyjnych najlepszych dostępnych praktyk, umożliwiających zminimalizowanie niekorzystnych oddziaływań na środowisko w możliwie maksymalnym stopniu. Działania te będą szczególnie istotne ze względu na położenie znacznej części terenów w obrębie Systemu Przyrodniczego Warszawy, funkcjonowania obszarów podlegających ochronie prawnej (OSO Dolina Środkowej Wisły PLB, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) jak również duży udział (jak na warunki śródmiejskie) powierzchni porośniętych zielenią, w tym zielenią wysoką.

Należy zaznaczyć, iż na etapie sporządzania projektu planu nie rozważano możliwości wprowadzenia rozwiązań odbiegających w sposób znaczący od rozwiązań przyjętych w ostatecznie zaproponowanym projekcie mpzp. Możliwość rozważania różnego rodzaju sposobu zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach obszaru projektu mpzp została znacząco ograniczona z uwagi na skalę dotychczasowego zainwestowania, położenie przedmiotowego obszaru w zasięgu obszarów podlegających ochronie (na podstawie zapisów ustawy o ochronie zabytków oraz ustawy o ochronie przyrody), jak również zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. W przypadku pojedynczych działek konieczne było także uwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację nowej zabudowy.

Reasumując, w wyniku przeprowadzonej analizy, uwzględniającej obecny stan i charakter poszczególnych komponentów środowiska w granicach przedmiotowego obszaru, a także skalę oddziaływań związanych z realizacją nielicznych, projektowanych inwestycji, stwierdzono, iż realizacja ustaleń projektu mpzp rejonu Nowego Miasta nie będzie stanowiła przyczyny wystąpienia oddziaływań mających znaczący, negatywny wpływ na poszczególne komponenty środowiska.

### **13 WYKORZYSTANE MATERIAŁY, METODY PRACY ORAZ PODSTAWY PRAWNE**

Przy opracowaniu prognozy oddziaływania na środowisko projektu mpzp rejonu Nowego Miasta zastosowano przede wszystkim metodę opisową i porównawczą, polegającą na scharakteryzowaniu poszczególnych komponentów środowiska w granicach przedmiotowego obszaru oraz określeniu, jakie potencjalne skutki mogą wystąpić w środowisku w wyniku realizacji ustaleń omawianego projektu planu m.in. w oparciu o informacje dotyczące mechanizmów funkcjonowania środowiska i zachodzących w nim zmian. W celu określenia potencjalnych skutków realizacji projektu mpzp skonfrontowano zaproponowane w projekcie rozwiązania planistyczne z istniejącymi uwarunkowaniami lokalnymi. Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono w zakresie,

jaki umożliwia obecny stan dostępnej informacji o środowisku jak również stopień ogólności zapisów projektu mpzp.

W celu zobrazowania ogólnej charakterystyki poszczególnych komponentów środowiska – w tym w szczególności rzeźby terenu, budowy geologicznej, warunków gruntowo-wodnych, flory i fauny, klimatu oraz występujących tu zasobów naturalnych – dokonano analizy informacji uzyskanych z wyszczególnionych poniżej materiałów źródłowych (źródła literaturowe, materiały kartograficzne itd.), jak również informacji zebranych podczas wizji terenowej, przeprowadzonej na obszarze objętym granicami projektu mpzp. Na podstawie pozyskanych informacji określono również stan środowiska przyrodniczego w zakresie jakości powietrza, wód podziemnych oraz klimatu akustycznego, jak również wskazano obecny sposób i stan zagospodarowania obszaru objętego granicami projektu planu. Należy natomiast podkreślić, że przeprowadzenie wizji terenowej w ograniczonym przedziale czasowym nie pozwoliło na przeprowadzenie inwentaryzacji w sposób wyczerpujący, umożliwiający zidentyfikowanie wszystkich gatunków roślin i zwierząt, występujących w granicach obszaru opracowania, niemniej pozwoliło na dokonanie ogólnej charakterystyki obszaru opracowania.

Przy sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta wykorzystano następujące materiały źródłowe:

#### MATERIAŁY KARTOGRAFICZNE:

- mapa ewidencyjna,
- szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50000, ark. 524 – WARSZAWA WSCHÓD, Instytut Geologiczny, Warszawa 1979,
- mapa litogenetyczna Polski w skali 1:50000 ark. 524 – WARSZAWA WSCHÓD (N-34-139-A), Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2009,
- mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50000 ark. 524 – WARSZAWA WSCHÓD (N-34-139-A), Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1996,
- mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 – pierwszy poziom wodonośny, występowanie i hydrodynamika, ark. 524 – WARSZAWA WSCHÓD (N-34-139-A), Państwowy Instytut Geologiczny, Ministerstwo Środowiska, Warszawa 2006,
- mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1:50 000, 524 – WARSZAWA WSCHÓD (N-34-139-A) plansza A i B, Państwowy Instytut Geologiczny, 2010,
- mapa geośrodowiskowa Polski (II) w skali 1:50000, ark. WARSZAWA WSCHÓD (N-34-139-A) plansza A i B, Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017.

#### DOKUMENTY, PUBLIKACJE ORAZ INNE DOSTĘPNE OPRACOWANIA:

- Atlas ekofizjograficzny miasta stołecznego Warszawy, KIPPiM, Warszawa 2018,
- Atlas geologiczno-inżynierski Warszawy, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa, marzec 2000 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta w dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, Skorupski J., Pracownia Ochrony Środowiska, Warszawa 2021 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa 2006 r.,
- projekt Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta, 2021 r.,

- Uchwała Rady m.st. Warszawy Nr XXX/862/2020 z dnia 14 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta,
- Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego okolic Ogrodu Krasińskich, BUDPLAN, Warszawa 2020,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport wojewódzki za rok 2020, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Departament Monitoringu Środowiska, Warszawa, kwiecień 2021 r.,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport wojewódzki za rok 2022, GIOŚ, Departament Monitoringu Środowiska, Warszawa 2023,
- Stan środowiska w województwie mazowieckim, Raport 2020, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska Departament Monitoringu Środowiska, Warszawa 2020,
- Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu, [www.gios.gov.pl](http://www.gios.gov.pl),
- Klasyfikacja wskaźników jakości jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w roku 2020, [www.gios.gov.pl](http://www.gios.gov.pl),
- Klasy jakości wód podziemnych w punktach monitoringu diagnostycznego wg danych z 2019 roku, [mjpg.gios.gov.pl](http://mjpg.gios.gov.pl),
- Monitoring stanu chemicznego oraz ocena stanu JCWPd w dorzeczach w latach 2018-2021, [www.pgi.gov.pl](http://www.pgi.gov.pl)
- Główne zbiorniki wód podziemnych w Polsce, Informator PSH, Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017,
- Sarnacka Z., objaśnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski w skali 1:50000 Arkusz Warszawa Wschód (524), Instytut Geologiczny, Warszawa 1980,
- Krogulec E., Wierchowicz J., Kwecko P., Bojakowska I., Tomassi-Morawiec H., Wojciechowska K., objaśnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1:50000 Arkusz WARSZAWA WSCHÓD (524), Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2010,
- Cygański K., Woźniak E., objaśnienia do mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1:50000 Arkusz WARSZAWA WSCHÓD (524), Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997.

#### POZOSTAŁE ŹRÓDŁA:

- wizja terenowa (maj 2021 r.),
- [mapy.geoportal.gov.pl](http://mapy.geoportal.gov.pl),
- [geoservis.gdos.gov.pl](http://geoservis.gdos.gov.pl),
- [polska.e-mapa.net](http://polska.e-mapa.net),
- [mapa.um.warszawa.pl](http://mapa.um.warszawa.pl),
- [bazagis.pgi.gov.pl](http://bazagis.pgi.gov.pl),
- [mjpg.gios.gov.pl](http://mjpg.gios.gov.pl),
- [epsh.pgi.gov.pl](http://epsh.pgi.gov.pl),
- [wody.isok.gov.pl](http://wody.isok.gov.pl),
- [emgsp.pgi.gov.pl](http://emgsp.pgi.gov.pl).

#### AKTY PRAWNE:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556, tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawa 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, tekst jednolity z późn. zm.),

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, tekst jednolity ze zm.),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625, tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawa z dnia z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682, tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840, tekst jednolity),
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699, tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2519, tekst jednolity z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112, tekst jednolity),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r., poz. 2380),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2004 r., Nr 229, poz. 2313),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2008 r., Nr 198, poz. 1226),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 12255, tekst jednolity z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu (Dz. U. z 2020 r., poz. 2279),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 9 października 2019 r. w sprawie form i sposobu prowadzenia monitoringu jednolitych części wód powierzchniowych i jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2147) – akt archiwalny,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 13 lipca 2021 r. w sprawie form i sposobu prowadzenia monitoringu jednolitych części wód powierzchniowych i jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1576),
- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845, tekst jednolity),
- Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj., Warszawskiego z 1997 r, Nr 43, poz. 149),
- Uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. w sprawie programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r., poz. 9595),
- Uchwała Nr XLVII/1470/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie Programu ochrony środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2021-2024,

- uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy,
- Dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko,
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/50/WE z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości powietrza i czystego powietrza dla Europy (Dz.U.UE.L.2008.152.1),
- Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (tzw. Dyrektywa Siedliskowa).