

UZASADNIENIE

PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Powiśla Północnego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Powiśla Północnego został przygotowany w oparciu o uchwałę nr LXXXIII/2767/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 19 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Powiśla Północnego, zmienioną uchwałą nr XXXV/1070/2020 Rady m. st. Warszawy z dnia 27 sierpnia 2020 r. Rada m. st. Warszawy.

Planem objęto obszar o powierzchni około 107 hektarów w Dzielnicy Śródmieście, pomiędzy Traktem Królewskim, ul. Karową, rzeką Wisłą, mostem kolejowym, ul. Kruczkowskiego i granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Foksał, z wyłączeniem działek tzw. Rotundy na Dynasach.

W analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Powiśla Północnego, stanowiącej załącznik nr 2 do ww. uchwały, do planu przystąpiono „w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy przy założeniu rozwoju funkcji ogólnomiejskich, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony i rozwinięcia istniejących wartości historycznych i przyrodniczych – z maksymalnym zachowaniem istniejącej zieleni oraz wyeksponowaniem unikatowych walorów przyrodniczych i krajobrazowych Skarpy.”

Obszar Powiśla Północnego charakteryzuje się wysokim stopniem zurbanizowania, położony jest w ścisłym centrum miasta, na i u podnóża Skarpy Warszawskiej, jego zachodnią granicę stanowi Trakt Królewski, wschodnią – Wisła.

Jest to obszar wielofunkcyjny, gdzie znajdują się liczne obiekty użyteczności publicznej m.in. budynki Kampusu Głównego Uniwersytetu Warszawskiego, Biblioteka Uniwersytetu Warszawskiego, Centrum Nauki Kopernik, obiekty oświatowe, szpital dziecięcy, obiekty sakralne, teatry, obiekty infrastruktury miejskiej, w szczególności stacja pomp kanałowych Powiśle. Znaczna część tej zabudowy to zabytki wpisane do rejestru lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków m. st. Warszawy. Dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci śródmiejskich kamienic i enklaw zabudowy w typie osiedlowym. Usługi są drugą co do ważności funkcją omawianego obszaru, występującą zarówno w formie dużych zespołów np. zespół Elektrowni Powiśle, jak i lokali wbudowanych w budynki mieszkalne.

Nabrzeże Wisły na odcinku objętym planem jest zagospodarowane jako miejski bulwar, stanowiący – wraz z mostem Świętokrzyskim i terenami przyległymi (skwerem T. Kahla, skwerem kpt. S. Skibniewskiego „Cubryny”) – jedną z bardziej lubianych atrakcji lewobrzeżnej części Warszawy.

W zasięgu sporządzanego planu znajdują się również tereny zieleni takie jak skwery wchodzące w skład powiązania przyrodniczego Skarpy Warszawskiej, zabytkowy Park Kazimierzowski, skwer S. Jankowskiego „Agatona”, czy zielen w rejonie ul. Dynasy.

Układ uliczny Powiśla Północnego jest typowo śródmiejski, mocno zagęszczony. Ponadlokalnie – w większości w tunelu – przebiega tu również Wisłostrada. Wyloty tunelu znajdują się w rejonie północnej i południowej granicy planu, czyli – odpowiednio – przy ul. Karowej i moście kolejowym.

Na obszarze objętym planem Powiśla Północnego obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w latach 2016-2017 dla obiektów oświatowych: rejonu nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 1, przy ul. Drewnianej 8 i przy ul. Kruczkowskiego 12B. W sporządzanym planie ustalenia przyjęte wcześniej dla ww. obiektów zostały uwzględnione z niezbędnymi aktualizacjami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym dotyczących zabytków.

W przywołanym na wstępie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zwanym dalej Studium), tj. dokumencie wiążącym swoimi ustaleniami sporządzane plany miejscowe, dla obszaru Powiśla Północnego istotne jest:

- położenie w zasięgu strefy śródmieścia funkcjonalnego;
- przewaga następujących terenów w wydzielonych w Studium jednostkach strukturalnych: wielofunkcyjnych – C, usług – U, usług nauki – UN, usług zdrowia – UZ, usług sportu – US,, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – M1, zieleni urządzonej – ZP1 i zieleni nadwiślańskiej (w strefie śródmieścia funkcjonalnego) – ZW1.
- średni wskaźnik intensywności zabudowy brutto zakładanym na 2,0 dla wszystkich ww. terenów za wyjątkiem wielofunkcyjnych, dla których przedmiotowy wskaźnik ma wynosić 3,5;
- dopuszczenie zabudowy śródmiejskiej na przeważającej części obszaru planu.

W planie Powiśla Północnego zadania, o których mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zrealizowano w szczególności poprzez uwzględnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy, czyli przyjęte:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – plan zachowuje i chroni istniejącą strukturę przestrzenną obszaru tj.: kwartały zabudowy, przebieg ulic i rozmieszczenie placów, ze szczególnym podkreśleniem ekspozycji wskazanych na rysunku planu wyróżniających się istniejących zespołów i obiektów funkcjonalno-przestrzennych: Kampusu Głównego Uniwersytetu Warszawskiego, kościoła i klasztoru Wizytek, pałacu Staszica, Muzeum Fryderyka Chopina, kompleksu d. Elektrociepłowni Powiśle, mostu Świętokrzyskiego, Biblioteki Uniwersytetu Warszawskiego i Centrum Nauki Kopernik;
- przeznaczenie terenów – w planie utrzymuje się wielofunkcyjność terenów jako specyfiki obszaru w ścisłym centrum miasta;
- ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych, w tym wyznaczenie powiązań Traktu Królewskiego z terenami położonymi u podnóża Skarpy Warszawskiej oraz z ciągiem Bulwarów nadwiślańskich oraz przyjęty układ lokalnych dominant wysokościowych;

- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – w planie określa się gabaryty zabudowy, stopień zainwestowania działek oraz wyznacza się linie zabudowy i zasięgi parterów na potrzeby zachowania i dalszego kształtowania pierzei ulicznych, w tym ciągów usługowych;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w planie zachowuje się i chroni drzewa stanowiące pomniki przyrody oraz tereny publicznej zieleni, w tym te na stokach Skarpy Warszawskiej jako elementy stanowiące ponadlokalny ciąg przyrodniczy, tereny wchodzące w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy, a także uwzględnia się wymagania dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszaru Natura 2000;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w planie ustalono ochronę obiektów i obszarów, przede wszystkim tych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także wprowadzono strefy ochrony konserwatorskiej służące zapewnieniu ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym stref wynikających ze Studium, strefę buforową dla obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO „Stare Miasto” i stanowisk archeologicznych, wskazano także obiekty i obszary zabytkowe chronione na podstawie przepisów odrębnych – liczne wpisane do rejestru zabytków budynki, budowle i obszary;
- zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasady dotyczące obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony przyrody i zabytków;
- szczególne warunki zagospodarowania, w tym odnoszące się do ochrony Skarpy Warszawskiej, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ochrony istniejących przyspitalnych ujęć wody, przebiegu linii metra oraz infrastruktury kolejowej;
- wymagania chroniące walory ekonomiczne przestrzeni – w tym ustalenia prowadzące do zachowania i wyeksponowania wykształconych już wartości przestrzennych, ze szczególnym uwzględnieniem relacji pomiędzy walorami architektonicznymi, przede wszystkim zabytkowymi, a potencjałem istniejącej zieleni i potrzebami inwestycyjnymi;
- wymagania chroniące prawo własności – w tym ustalenie przeznaczenia terenu odpowiadającego obecnym funkcjom oraz uzyskanym w latach ubiegłych decyzjom administracyjnym, ale z zachowaniem niezbędnych ograniczeń wynikających z innych uwarunkowań oraz ze Studium;
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, przy czym w planie nie zawarto ustaleń odnoszących się bezpośrednio do obronności i bezpieczeństwa państwa ze względu na brak takiej problematyki na przedmiotowym obszarze (wyrażonej stosownymi wnioskami służb działających w tym zakresie), natomiast w zakresie sąsiedztwa z obszarem kolejowym w planie przywołane są ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych;
- wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego – w planie ustalono przeznaczenia terenu i warunki zagospodarowania służące zaspokojeniu potrzeb miasta, przede wszystkim w zakresie ochrony wartości zabytkowych, realizacji i funkcjonowania obiektów usług, w tym obiektów publicznych i korzystania z urządzonej zieleni;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,

- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym szczególności ustalenia zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz zapewniające dostęp do sieci szerokopasmowych;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy,
- ustalenia szczegółowe dla wyznaczonych terenów w ww. dziedzinach.

W planie Powiśla Północnego zachowana jest zgodność z wynikami analizy, o której w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uchwałą w sprawie aktualności studium i planów miejscowych – opracowanie planu miejscowego dla przedmiotowego rejonu jest zgodne z wykonanymi przez Prezydenta m.st. Warszawy ocenami aktualności studium i planów miejscowych, w tym uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XIV/284/2015 z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która m.in. stwierdza potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów zurbanizowanych miasta w celu ochrony istniejącej struktury przestrzennej, urbanistycznej i społecznej.

Plan sporządzono z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez ustalenie stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zgodnie z przepisami odrębnymi dostępność terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Do sporządzanego planu miejscowego, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę skutków finansowych jego uchwalenia. W prognozie stwierdzono, że uchwalenie planu wywoła skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego – przede wszystkim w związku z wykupem gruntu pod korekty układu drogowego oraz zieleni. W związku z przewidzianymi w planie inwestycjami może zatem zaistnieć konieczność pozyskania gruntów prywatnych, co będzie kosztem dla budżetu miasta. W wyniku uchwalenia planu mogą również pojawić się roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to roszczenia związane z ograniczeniem lub niemożnością korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, poniesioną rzeczywistą szkodą, a także ze zmianą wartości nieruchomości. Analizy na etapie sporządzania projektu nie wykazały, że należy się spodziewać takich roszczeń jako oczywistych. W prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu stwierdzono, że prognozowane dochody, związane z przyjęciem planu, znacznie przekroczą konieczne koszty. Koszty realizacji ww. zadań powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy.

Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym i szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt planu miejscowego jest przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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. Zgodnie z procedurą, wynikającą z powyższych przepisów, do projektu planu dla Powiśla Północnego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. W prognozie stwierdza się, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

W toku sporządzania planu Powiśla Północnego zapewniony został udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowane zostały zasady jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez działania prowadzone zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez ogłoszenia Prezydenta m.st. Warszawy oraz publikacje na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy.

W związku z § 4 ust. 3a Zarządzenia nr 4392/2010 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 31 marca 2010 r. wyjaśnia się, że w załączniku nr 2 do przedmiotowej uchwały, zawarte tam dane osobowe zamieszczone są jedynie w zakresie niezbędnym, wynikającym z przepisów prawa ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17 pkt 11 i 14 oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wzór wykazu uwag), uwzględniającym imiona i nazwiska osób fizycznych składających uwagi w celu identyfikacji uwag przez osoby składające uwagi.

Jednocześnie wskazać należy, że dane osobowe nie są zbierane przypadkowo, tylko podawane są dobrowolnie przez osoby składające uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Powiśla Północnego spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym jest zgodny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, zatwierdzonym uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r., (z późn. zm.) i może być przedstawiony Radzie m.st. Warszawy do uchwalenia.