

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR.....
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta.

W związku 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 Stare i Nowe Miasto, układy urbanistyczne związane z Traktem Królewskim i zespoły pałacowo-ogrodowe usytuowane na obszarze wzdłuż skarpy wiślanej zachodzi konieczność sporządzenia planu miejscowego dla rejonu Nowego Miasta, wynikająca z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię około 51 ha i położony jest w dzielnicy Śródmieście. Teren opracowania stanowi fragment obszaru tzw. Śródmieścia Północnego, ograniczony od północy ulicami: Konwiktorską, Romana Sanguszki, od wschodu osią rzeki Wisły, od południa ulicami: Boleść, Mostową i Długą, od zachodu Placem Krasińskich i ulicą Bonifraterską.

Obszar opracowania obejmuje najcenniejsze zasoby dziedzictwa kulturowego Warszawy o szczególnych wartościach zabytkowych, historycznych i przyrodniczych, w tym Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, Skarpę Warszawską, Naturę 2000, strefę buforową dla obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz obszar Pomnika Historii – Historycznego zespołu miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem. Ochronie podlega także historyczna sylweta miasta na Skarpie Warszawskiej kształtowana przez obiekty zabytkowe zlokalizowane na skarpie oraz w obszarze Pomnika Historii. Na terenie znajdują się również liczne obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

W strukturze zabudowy wyróżnić można dwa główne typy zagospodarowania. Część wschodnia planu to obszar zabytkowy – gdzie dominuje zwarta, pierzejowa zabudowa o funkcji mieszkaniowo-usługowej, uzupełniona o kościoły i pałace. Natomiast część wschodnia, od ulicy Bonifraterskiej do Koźlej, to zabudowa głównie mieszkaniowa z budynkami o prostym, modernistycznym wyrazie. Oprócz tego na terenie opracowania znajduje się Polska Wytwórnia Papierów Wartościowych oraz Multimedialny Park Fontann – kompleks znajdujący się na skwerze 1 Dywizji Pancерnej Wojska Polskiego.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 rejonu Nowego Miasta.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy”, zgodnie z którym cały obszar znajduje się w strefie śródmieścia funkcjonalnego, w ramach którego wyodrębnione zostały następujące funkcje:

- C.20 – tereny wielofunkcyjne,
- U.20 – tereny usług,
- ZP1 – tereny zieleni urządzonej,
- ZW1 – tereny zieleni nadwiślańskiej w strefie śródmieścia funkcjonalnego.

W studium wskazano przebieg istotnych elementów układu komunikacyjnego:

- ul. Wybrzeże Gdańskie – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, prowadzona wzdłuż rzeki Wisły,
- główne przestrzenie o charakterze reprezentacyjnym – ulice: Franciszkańska, Kościelna, Freta, Zakroczymska, Rynek Nowego Miasta, Świętojerska oraz ciąg pieszy na przedłużeniu ulicy Kościelnej w kierunku Wisły,
- ścieżka rowerowa po Bulwarze Wiślanym,
- trasa tramwaju wodnego wraz z przystankiem komunikacji wodnej.

Ponadto w zakresie elementów środowiska przyrodniczego w studium wskazane zostały:

- granice zasięgu Systemu Przyrodniczego Warszawy,
- granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- granice korytarzy wyróżnionych w SPW jako korytarze wymiany powietrza,
- granice OSO Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
- Skarpa Warszawska,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód powodziowych przez koronę wału lub jego zniszczenia lub uszkodzenia.

W zakresie ochrony zabytków, wartości kulturowych i historycznych, jak również kształtowania krajobrazu miejskiego studium wskazuje:

- granice obszaru uznanego za Pomnik Historii,
- granice projektowanego obszaru Parku Kulturowego,
- granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków,
- strefę buforową od obszaru UNESCO,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków w tym trzy obiekty kształtujące historyczną sylwetę Warszawy: Kościół św. Kazimierza Królewicza przy ulicy Rynek Nowego Miasta, Kościół NNMP przy ulicy Kościelnej oraz Kościół pw. św. Jacka przy ulicy Freta,
- obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

W związku z powyższym przedmiotem ustaleń planu są przede wszystkim, w strefie C.20, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MW/U, U/MW) i zabudowy mieszkaniowej (MW, MN) uzupełnione o istniejące tereny usługowe: sakralne (UKs), publiczne (UP), administracji (UA), oświaty (UO), nauki i kultury (UN/UK) czy kultury (UK). W strefie usług

U.20, obejmującej Polską Wytwórnia Papierów Wartościowych, wskazano teren usług (U). Zgodnie z zapisami studium obszary ZP1 i ZW1 (teren skarpy i podskarpya oraz rzeki Wisły) zostały wyłączone z zabudowy i przeznaczone pod publiczne tereny zieleni urządzonej (ZP) oraz wody (WS). Całość uzupełniono o niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania osiedla tereny istniejących i planowanych dróg publicznych (KD-GP, KD-GP/ZP, KD-Z, KD-D, KD-D/PM) lub wewnętrznych (KDW) połączonych ciągami pieszymi (KP, KP/ZP).

Istotnym elementem zmieniającym dotychczasowe zagospodarowanie i funkcjonowanie tego obszaru jest poprowadzenie ul. Wybrzeże Gdańskie w tunelu, co pozwala połączyć funkcjonalnie i przestrzennie obszar Nowego Miasta z rzeką Wisłą i bulwarem nadwiślańskim.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania obszaru opracowania oraz jego sąsiedztwo. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz rodzaj dachu. Ponadto w ustaleniach planu wprowadzono szczegółowe zasady dotyczące kompozycji urbanistycznej: osie widokowe i kompozycyjne, punkty widokowe, dominanty i akcenty przestrzenne oraz zasady kolorystyki;
- 2) wymogi ochrony środowiska oraz ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zachowanie i ochronę istniejących oraz wyodrębnienie nowych terenów zieleni urządzonej (ZP); lokalizację rzędów drzew w wybranych drogach; zagospodarowanie i zabudowę terenów z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych oraz w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych i gleb przed zanieczyszczeniem; uwzględnienie ograniczeń i zakazów wynikających z przepisów odrębnych – Natura 2000, WOCHK, obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych; wyznaczenie granicy SPW, w tym granicy korytarza wymiany powietrza, jako terenów wyłączonych z zabudowy; ochronę Skarpy Warszawskiej, w tym wyznaczając strefy jej ochrony; zasady odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w ciepło, zagospodarowania odpadów, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych czy też nakaz zapewnienia odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymagających ochrony akustycznej;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez: wskazanie obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi, objęcie ochroną budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz innych wskazanych w wytycznych konserwatorskich do objęcia ochroną planem, zachowanie historycznej panoramy Nowego Miasta poprzez określenie dominant i maksymalnych wysokości obiektów w obszarze planu, uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w obszarze Pomnika

Historii, parki kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy” oraz w strefie buforowej UNESCO;

- 4) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono m.in. poprzez zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego i jego rozbudowę, umożliwiając lokalizację chodników, wyznaczenie nowych ciągów pieszych, nakaz dostosowania zagospodarowania na terenach przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych służących poprawie bezpieczeństwa, komfortu i orientacji w przestrzeni, a także poprzez ustalenie obowiązku wyznaczenia co najmniej 2% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego;
- 5) zdecydowana większość działek budowlanych na terenie objętym planem jest własnością Miasta Warszawy, Miasta Warszawy i osób fizycznych oraz spółdzielni mieszkaniowych. Grunty zajęte przez Polską Wytwórnę Papierów Wartościowych, pod wodami rzeki Wisły oraz ulicy Wybrzeże Gdańskie to grunty należące do Skarbu Państwa. Odsetek gruntów prywatnych w granicach planu jest stosunkowo niewielki i obejmuje głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kwartale ulic: Rajców, Burmistrzowska, Przyrynek a także pojedyncze działki w rejonie ulic W. Dolańskiego Konwiktorskiej, Bonifraterskiej. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania planu, poprzez utrzymanie istniejących funkcji oraz uwzględnienie części wniosków właścicieli nieruchomości;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji), ochrony granic (Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW);
- 7) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w planie przede wszystkim poprzez: utrzymanie istniejących i zaplanowanie nowych dróg publicznych (KD) i ciągów pieszych (KP), umożliwienie rozbudowy budynków oświaty o hale sportowe (tereny UO), zachowanie terenów usług publicznych (UP) i usług kultury (UK) czy też terenu Instytutu Wzornictwa Przemysłowego jako terenu usług nauki i kultury (UN/UK) oraz wyznaczenie nowego terenu pod budowę obiektów administracji publicznej (UA). Ważnym celem interesu publicznego jest wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, przede wszystkim w rejonie Skarpy Warszawskiej i podskarpia (ZP, KD-GP/ZP) oraz terenu bulwaru nadwiślańskiego (KP/ZP), które służyć będą jako tereny rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców całej Warszawy;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także określenie minimalnych parametrów sieci oraz ich lokalizacji. Ponadto podczas realizacji

zabudowy i zagospodarowania terenów nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

- 9) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do projektu planu w formie ogłoszenia, obwieszczenia i zawiadomienia, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Wyżej wymienione ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta m.st. Warszawy ukazało się w dniu 30 kwietnia 2021 r. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków do planu wysłane zostały do właściwych organów opiniujących oraz uzgadniających, instytucji i gestorów sieci pismem nr AM-ZP-C.6721.68.2021.JCZ z dnia 14 maja 2021 r. Wnioski do planu zbierane były w terminie do dnia 17 czerwca 2021 r. Na tym etapie przeprowadzono również konsultacje społeczne z mieszkańcami. Ponadto w kolejnych etapach procedury planistycznej nastąpi:

- ogłoszenie (w tym na stronie internetowej) i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- 10) podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w art. 21, 39 i 54 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;

- 11) ujęcie wody dla Warszawy posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę istniejących i nowych terenów mieszkaniowych. Obszar opracowania jest w pełni wykształconą strukturą, z dopuszczeniem lokalizacji zaledwie kilku nowych obiektów, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się z istniejących wodociągów zlokalizowanych w otaczających go drogach publicznych.

Określając sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez uwzględnienie części wniosków do planu w taki sposób, aby nowe funkcje terenów oraz parametry zabudowy nie odbiegały od otaczającej struktury przestrzennej i nie stały z nią w kolizji.

Podczas zbierania wniosków do planu poza pismami od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci, w terminie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, wpłynęło 16 pism od osób fizycznych i prawnych.

Wnioski te można zasadniczo podzielić na trzy grupy. Pierwsza dotyczyła przeznaczenia wnioskowanych nieruchomości pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Druga dotyczyła zachowania funkcji usługowych (oświaty, kultury, usług publicznych). Trzecia wprowadzenia zakazu dogęszczania istniejącej zabudowy, zachowania istniejącego układu, walorów historycznych i krajobrazowych oraz upamiętnienia w przestrzeni nieistniejącego kościoła św. Jerzego.

Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Plan miejscowy sankcjonuje istniejące tereny przeznaczone pod zabudowę, dopuszczając na kilku pojedynczych działkach nową, o funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz administracji publicznej, jako uzupełnienie istniejących kwartałów lub wymianę budynków garażowych. Wskazano również dopuszczenie lokalizacji hali sportowych na terenach usług oświaty (dla Technikum Architektoniczno-Budowlanego przy ul. Przyrynek 9 oraz Szkoły Podstawowej nr 158 przy ul. Ciasnej 13).

Należy tu podkreślić, że teren objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Planowane funkcje i parametry zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory historyczne, zabytkowe i przyrodnicze przestrzeni. Lokalizacja nowej zabudowy, ze względu na bliskość przystanków komunikacji zbiorowej minimalizuje transportochłonności układu przestrzennego. Wyznaczone w planie istniejące i planowane drogi publiczne oraz publiczne ciągi piesze umożliwiają ponadto łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta jest w pełni zgodny z ustaleniami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XIV/284/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. analizie stwierdza się *„potrzebę kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w sposób równomierny we wszystkich dzielnicach, ze szczególnym uwzględnieniem terenów wchodzących w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy, w celu jego ochrony i prawidłowego funkcjonowania”*.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu wpłynie znacząco na budżet miasta, a tym samym na finanse publiczne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta, został opracowany m.in. dla potrzeb przebudowy ul. Wybrzeże Gdańskie. Koszty związane z realizacją tego przedsięwzięcia znacząco przekroczą dochody będące następstwem uchwalenia przedmiotowego planu. Na obecnym, koncepcyjnym etapie brak jest danych dotyczących kosztów tej inwestycji. Zakłada się jednak pozyskanie części finansowania ze środków Państwa oraz dotacji unijnych. W skali lokalnej głównym kosztem dla Miasta będzie budowa hal sportowych na terenach usług oświaty, wykup terenów pod ciągi piesze (KP) oraz realizacja terenów zieleni urządzonej (ZP).

Projekt planu podlegał opiniowaniu wewnętrznemu z jednostkami miejskimi, następnie został przekazany do opiniowania i uzgadniania przez właściwe organy i instytucje. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

W dniu 23 stycznia 2024 r. Prezydent m.st. Warszawy ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W czasie wyłożenia tj. od 30 stycznia do 27 lutego 2024 r., w dniu 6 lutego 2024 r. przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna oraz zorganizowane zostaną 3 dyżury konsultacyjne dla wszystkich zainteresowanych. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu można składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 marca 2024 r.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowego Miasta jest konieczne przede wszystkim ze względu na utworzenie parku kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy”, który wymaga opracowania planu miejscowego zapewniającego: ochronę wartości zabytkowych, historycznych i przyrodniczych, ustalenie zasad ładu przestrzennego i kształtowania optymalnej struktury zabudowy, w tym zachowania historycznej sylwety miasta, ochronę istniejącej zieleni, w tym wyeksponowanie walorów przyrodniczych a także ochronę potrzeb mieszkańców i użytkowników obszaru. Plan ustalił jednoznaczne przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i zabudowy, poprzez dostosowanie funkcji, struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych oraz infrastrukturalnych analizowanego obszaru miasta.