**Uzasadnienie**

**projektu uchwały** **Rady Miasta Stołecznego Warszawy**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**rejonu Mariensztatu**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr X/200/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Mariensztatu.

Planem objęto obszar położony na terenie Dzielnicy Śródmieście o powierzchni ok. 33,32 ha, którego granice wyznaczają:

* od wschodu: zachodnia granica obrębu 4-15-08,
* od południa: przedłużenie północnej granicy dz. ew. nr 12 z obrębu 5-04-03 do wschodniej granicy   
  dz. ew. nr 3 z obrębu 5-04-04, przedłużenie północnej granicy dz. ew, nr 12 w kierunku zachodnim do północnej granicy dz. ew. nr 11 z obrębu 5-04-03, północna granica dz. ew. nr 11 z obrębu 5-04-03 1 północna granica dz. ew. nr 30/1 z obrębu 5-04-02 i jej przedłużenie do zachodniej granicy dz. ew. nr 37 z obrębu 5-03-05;
* od zachodu: zachodnia granica dz. ew. nr 37 z obrębu 5-03-05, zachodnia granica dz. ew. nr 51/3   
  z obrębu 5-03-05 i dalej zachodnia granica dz. ew. nr 37 z obrębu 5-03-05, dalej południowa i zachodnia granica dz. ew. nr 7 z obrębu 5-03-05, aż do jej przecięcia z południową granicą dz. ew. nr 1 z obrębu   
  5-03-05;
* od północy: południowa granica dz. ew. nr 1 z obrębu 5-03-05 i jej przedłużenie do południowo-zachodniego narożnika dz. ew. nr 92 z obrębu 5-04-01, południowa granica dz. ew. nr 92, dalej fragment zachodniej granicy dz. ew. nr 38/2 z obrębu 5-04-01, południowa granicy dz. ew. nr 38/2 i wschodnia granica dz. ew. nr 38/2 z obrębu 5-04-01 oraz jej przedłużenie do przecięcia z południową granicą obrębu 5-02-11, dalej południowa granica obrębu 5-02-11.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597).

Sporządzając plan:

1. zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 ww. ustawy uwzględniono **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**.

Obszar planu w całości położony jest w centrum miasta. Jego zachodnia część obejmuje taras Skarpy Warszawskiej i Skarpę, a wschodnia jej podnóże i Wisłę. Brzeg Wisły jest całkowicie zurbanizowany (bulwary   
z usługami, Wisłostrada); ostoją dla zieleni jest przede wszystkim Skarpa. Znaczny udział w strukturze przestrzennej stanowią zabytkowe budynki i układy urbanistyczne oraz główne przestrzenie o charakterze reprezentacyjnym.

Obszar objęty planem należy do strefy śródmieścia funkcjonalnego w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy.

Na obszarze objętym planem Studium wyznacza wydzielenia terenowe o następujących przeznaczeniach:

* C.20, C.12 – tereny wielofunkcyjne o orientacyjnej wysokości zabudowy 20 m (C.20) i 12 m (C.12)   
  i orientacyjnym wskaźniku intensywności zabudowy brutto 3,5, zlokalizowane na przeważającej części obszaru planu, głównie w jego zachodniej i północno-wschodniej części,
* UA.20 – tereny usług administracji, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej oraz innych obiektów użyteczności publicznej, o orientacyjnej wysokości zabudowy 20 m i orientacyjnym wskaźniku intensywności zabudowy brutto 2,0 , obejmujące na obszarze planu teren Pałacu Prezydenckiego mający status terenu zamkniętego (decyzja Szefa Kancelarii Prezydenta RP z dnia 31.12 2018 r.)
* UN.12 – tereny usług nauki, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej, o orientacyjnej wysokości zabudowy 12 m i orientacyjnym wskaźniku intensywności zabudowy brutto 2,0 obejmujące na obszarze planu wschodnią część Skweru Radiowej Rodziny Matysiaków oraz niezabudowany teren na tyłach „Waweliowca” otoczony ulicami Furmańską, Karową i Dobrą,
* UZ.12 – tereny usług zdrowia, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej, o orientacyjnej wysokości zabudowy 12 m i orientacyjnym wskaźniku intensywności zabudowy brutto 2,0, obejmujące na obszarze planu teren szpitala położniczego przy ul. Karowej,
* ZW1 – tereny zieleni nadwiślańskiej w strefie śródmieścia funkcjonalnego, zajmujące na obszarze planu wąski pas terenu pomiędzy Wisłostradą a Wisłą (teren bulwarów),
* element układu hydrograficznego – rzekę Wisłę.
* GP/I – teren układu drogowo-ulicznego – drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego o znaczeniu lokalnym: Wisłostradę.
* Z/l – tereny układu drogowo-ulicznego – drogi klasy zbiorczej o znaczeniu lokalnym: Al. Solidarności, ul. Dobrą, odcinek ul. Karowej położony pomiędzy ulicami Furmańską i Dobrą.

Jako przestrzenie reprezentacyjne SUiKZP m.st. Warszawy uznaje Krakowskie Przedmieście, ul. Dobrą, teren bulwarów i Trasę WZ. W Studium wskazano obiekty, układy urbanistyczne, ulice i obszary archeologiczne wpisane do rejestru zabytków i ujęte w GEZ (prawie wszystkie obiekty na obszarze planu). Wskazano też inne, występujące na obszarze planu, formy ochrony konserwatorskiej: Pomnik Historii, strefę buforową wokół obszaru wpisanego do UNESCO, strefy ochrony konserwatorskiej KZ-C, KZ-K i KZ-E.

Obszar Natura 2000 obejmuje Wisłę; nieco większy zasięg ma Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i korytarz wymiany powietrza w ramach terenów SPW. Studium zwraca też uwagę na występowanie zagrożenia powodziowego, w szczególności w przypadku przerwania wału.

Odnośnie obsługi komunikacyjnej Studium zakłada zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego połączone ze zmianą klasyfikacji niektórych ulic.

Odnośnie komunikacji zbiorowej zapisy Studium przewidują utrzymanie przebiegu linii tramwajowej w Alei Solidarności (Trasa WZ).

Układ przestrzenny zaproponowany w planie wydobywa i podkreśla wszystkie pozytywne istniejące relacje przestrzenne, a jednocześnie wprowadza nowe rozwiązania uzupełniające i wzbogacające zastany układ.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań   
i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy uchwalonego uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r.[[1]](#footnote-1)

Jednocześnie, realizując idee „Strategii Warszawa 2030”, takie jak:

* zwiększanie zwartości zabudowy niedokończonych układów urbanistycznych,
* lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach posiadających potencjał do wykształcenia przestrzeni zurbanizowanej – istnienie infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej,   
  w szczególności szynowej,

zaproponowano w planie:

* lokalizację, na niezabudowanych terenach, wykorzystywanych obecnie ekstensywnie jako parkingi terenowe, nowych obiektów dydaktycznych Uniwersytetu Warszawskiego,
* możliwość adaptacji poddaszy poprzez dopuszczenie lokalizacji w połaciach dachowych większości kamienic wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków nowych lukarn lub okien połaciowych (np. dotyczy to kamienic Kolonii Mieszkaniowej Mariensztat),
* wykształcenie powiązania pieszo-rowerowo w zieleni na przedłużeniu ul. Sowiej w kierunku Arkad Kubickiego, z pawilonami usługowymi pod wiaduktem Trasy WZ,
* wykształcenie innych powiazań terenów zieleni na Skarpie,
* wyznaczenie osi kompozycyjnych i dominant przestrzennych,
* możliwość rozbudowy szpitala położniczego na Karowej,
* dopuszczenie zastąpienia części nieefektywnych i nieatrakcyjnych estetycznie parkingów terenowych bardziej intensywnymi parkingami podziemnymi pod istniejącymi placami (Rynkiem Mariensztackim   
  i rynkiem przy ul. Bednarskiej).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym. Zgodnie z audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024r., obszar planu obejmuje fragmenty 5 określonych w audycie krajobrazów priorytetowych:

* krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-318.73-126, typie „8. Podmiejskie i osadnicze”, podtypie „8e. Wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód” (na obszarze planu jest to fragment Trasy W-Z, Rynek Mariensztacki z otoczeniem oraz fragment Bulwarów nad Wisłą),
* krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-318.73-249, typie „1. Wód powierzchniowych”, podtypie „1b. Systemy wód płynących” (na obszarze planu jest to rzeka Wisła z fragmentem Mostu Śląsko-Dąbrowskiego),
* krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-318.75-085, typie „10. Wielkomiejskie”, podtypie „10c. Obszary zabudowy mieszkaniowej” (na obszarze planu jest to głównie zabytkowa Kolonia Mieszkaniowa Mariensztat i pozostałe obiekty, w tym Bulwary wzdłuż Wisły, z towarzyszącymi jej terenami zieleni miejskiej i układem komunikacyjnym),
* krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-318.75-167, typie „1. Wód powierzchniowych”, podtypie „1b. Systemy wód płynących” (na obszarze planu jest to rzeka Wisła z fragmentem kładki pieszo-rowerowej),
* krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-318.76-025, typie „10. Wielkomiejskie”, podtypie „10a. Zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych” (na obszarze planu jest to kulturowo bezcenna historyczna zabudowa położona wzdłuż Krakowskiego Przedmieścia na koronie Skarpy i częściowo na stoku Skarpy, z towarzyszącymi jej terenami zieleni i układem komunikacyjnym).

W audycie dla każdego krajobrazu priorytetowego sformułowano źródła i stopnie zagrożenia oraz rekomendacje i wnioski dotyczące jego kształtowania i ochrony, które należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W audycie stopień zagrożenia większości elementów krajobrazu oceniono jako niewielki, a większość zagrożeń jako potencjalne i niewielkie. Jako zagrożenia potencjalne, ale duże uznano zagrożenia powodziowe.

Projekt planu nie przewiduje lokalizacji na obszarze planu zidentyfikowanych w audycie możliwych źródeł zagrożeń zaklasyfikowanych jako niewielkie i potencjalne, tj. obiektów przemysłowych oraz obiektów związanych z gospodarką komunalną, generujących zanieczyszczenia powietrza.

Uwzględniając określone w audycie jako potencjalne, ale jednocześnie duże zagrożenie powodziowe, w projekcie planu ustalono granice i zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Ustalenia zawarte w projekcie planu uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych zawarte w audycie krajobrazowym m.in. poprzez:

* wskazanie w planie granic krajobrazów priorytetowych,
* zapewnienie zachowania i ochrony wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych,
* zapewnienie właściwej ekspozycji obiektów zabytkowych i ich otoczenia, w szczególności historycznej sylwety Warszawy na Skarpie,
* zachowanie, ochronę i ekspozycję cennego układu kompozycyjnego odcinka Traktu Królewskiego – ul. Krakowskie Przedmieście, ulic Bednarskiej, Koziej, Mariensztat, układu urbanistycznego Kolonii Mieszkaniowej Mariensztat, w tym osi kompozycyjnych i ciągów widokowych, punktów widokowych oraz dominant przestrzennych,
* ograniczenie możliwości wprowadzenia nowej zabudowy do precyzyjnie wyznaczonych miejsc,
* ustalenie parametrów dla nowej zabudowy wymuszających jej zharmonizowanie z zabudową istniejącą i utrzymanie zwartego charakteru zabudowy,
* wprowadzenie zapisów chroniących stateczność skarpy,
* ochronę cennych obszarów zieleni miejskiej,
* zagospodarowanie terenu z dużym udziałem różnopostaciowej zieleni,
* ograniczanie presji antropogenicznej na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo,
* zachowanie funkcji Wisły jako drogi wodnej.

1. zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 3, 4, 5 ww. ustawy uwzględniono **wymagania ochrony środowiska,   
   w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony dziedzictwa kulturowego   
   i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r.   
   o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U z 2020 r. poz.2240).**

W zakresie ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie ustalono m.in.:

* ochronę przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów),
* podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do sieci miejskich i zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi w celu całkowitego wyeliminowania emisji szkodliwych pyłów   
  z urządzeń grzewczych,
* zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
* zakaz lokalizacji usług, obiektów i urządzeń uciążliwych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

Uwzględniono położenie części terenów w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB 140004.

Zachowano istniejące cenne drzewa i wartościowe rzędy i grupy drzew. Przewidziano uzupełnienie istniejących wartościowych rzędów drzew i nasadzenia nowych, wskazane na rysunku. Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów. Wyznaczono tereny zieleni urządzonej: parki  
i skwery.

W trosce o zachowanie dziedzictwa kulturowego :

* wskazano obszary, założenia, układy i zespoły urbanistyczne, budynki i obiekty wpisane do rejestru zabytków, park kulturowy,
* objęto ochroną konserwatorską układy urbanistyczne, budynki i obiekty ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków i ustalono zasady ich ochrony,
* ustalono ochronę zabytkowych nawierzchni ulic i placów,
* zgodnie ze Studium ustalono;

- strefę ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego KZ-C i ustalono zasady ochrony,

- strefę ochrony otoczenia i ekspozycji zabytku, oznaczoną symbolem KZ-E,

- strefę ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczoną symbolem KZ-K i ustalono zasady ochrony,

Na obszarze planu nie występują pomniki przyrody.

W planie nakazuje się dostosowanie zagospodarowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób   
ze szczególnymi potrzebami.

1. zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy uwzględniono **walory ekonomiczne przestrzeni**.

Na wartość terenów objętych planem pozytywnie wpływają:

* położenie obszaru planu w strefie śródmieścia funkcjonalnego Warszawy,
* dostępność komunikacyjna,
* duży potencjał rekreacyjny Wisły i położonych wzdłuż niej terenów zieleni.

W planie wykorzystano wszystkie wymienione wyżej atuty. Mając na względzie walory ekonomiczne przestrzeni wprowadzono nową, intensywną zabudowę na terenach użytkowanych w chwili obecnej ekstensywnie jako parkingi terenowe. Umożliwiono adaptację poddaszy w zabytkowej zabudowie i rozbudowę istniejącego szpitala. Wytworzono ciąg spacerowo-rekreacyjny wzdłuż podnóża Skarpy prowadzący do Ogrodów Zamkowych.

Sporządzony plan umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu.

1. zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy uwzględniono **prawo własności** i prawa z niego wynikające.   
   W większości przypadków uwzględniono zamierzenia inwestycyjne właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości (budowa dydaktycznych obiektów uniwersyteckich, możliwość adaptacji poddaszy w kamienicach).
2. zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy należy uwzględnić **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**. Na obszarze planu występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności   
   i bezpieczeństwa państwa. Znajdują się one na terenie zamkniętym, dla którego w projekcie planu nie można robić żadnych zapisów.
3. zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy uwzględniono **potrzeby interesu publicznego**.

W trosce o szeroko rozumiane potrzeby społeczności lokalnej, wyartykułowane m.in. we wnioskach do planu   
i podczas konsultacji społecznych zachowano obecny, historyczny charakter zabudowy, a nową zabudowę ograniczono wysokościowo i nadano jej układ kwartałowy. Zapewniono możliwość adaptacji poddaszy w kamienicach na m.in. cele mieszkalne i umożliwiono rozbudowę szpitala położniczego. Uporządkowano układ terenów zieleni i układ komunikacyjny, umożliwiono zwiększenie liczby miejsc do parkowania samochodów, stworzono warunki do rozwoju komunikacji zbiorowej: tramwajowej i autobusowej.

1. zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 10, 13 ww. ustawy uwzględniono **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** oraz **w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości  
   i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** dopuszczając przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz lokalizację nowych w terenach dróg publicznych i placów publicznych. Dopuszczono także lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami dróg publicznych i placów publicznych na terenach o przeznaczeniu oznaczonym symbolami ZP, ZI w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i na pozostałych terenach w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych.
2. zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy **zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**.

Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także   
o możliwości składania wniosków do 22.01.2020 r; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W styczniu 2020 r. zorganizowano konsultacje społeczne, o których informowano mieszkańców za pomocą plakatów, ulotek i środków komunikacji elektronicznej. Złożono 230 wniosków do planu, w tym 215 w wyznaczonym terminie. 182 wnioski dotyczyły funkcjonującego w kamienicy przy ul. Karowej 14/16 niepublicznego przedszkola, w tym 166 wniosków było jednobrzmiących. Złożone wnioski wykorzystano w trakcie prac nad planem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Mariensztatu był wyłożony do publicznego wglądu od 3 kwietnia do 2 maja 2024 r. W dniu 9 kwietnia 2024 r. została przeprowadzona online na platformie internetowej Zoom Meetings (gdzie można było zabrać głos w dyskusji z fonią i wizją) oraz za pośrednictwem platformy internetowej YouTube (gdzie można było oglądać spotkanie i dyskutować na czacie) dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Ponadto na stronie BIP m. st. Warszawy w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia projektu planu zapewniono 2 telefoniczne dyżury projektanta i jeden stacjonarny.

Do 16 maja 2024 r. zbierano uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęło 111 uwag - niektóre z nich zawierały kilka lub kilkanaście niezależnych tematycznie punktów, co dało łącznie 221 uwag. Spośród 111 podmiotów składających uwagi 16 uwag złożyły instytucje, a 95 osoby fizyczne, w tym 78 osób złożyło jednobrzmiąca uwagę dotyczącą niepublicznego przedszkola w kamienicy przy ul. Karowej 14/16. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta m. st. Warszawy, a informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia została zamieszczona na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy.

1. zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy **zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej** poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury oraz poprzez publikowanie na stronach internetowych BIP nie tylko ww. ogłoszeń, ale również materiału znacznie szerszego niż ustawowe wymagania publikacji.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko ( Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zmianami).

1. zgodnie z art. 1 ust. 3 ww. ustawy **przy ustalaniu przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania,   
   a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**, co w wielu aspektach zostało już opisane powyżej.
2. zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy w przypadku wyznaczania terenów dla nowej zabudowy **uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez**:

* **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zabudowę zlokalizowano na obszarze   
  o wykształconym układzie komunikacyjnym, wymagającym jedynie niewielkiej korekty,
* **lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – zapisy planu prowadzą do zagęszczenia sieci komunikacji zbiorowej;.
* **zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** -   
  w planie ustalono prowadzenie komunikacji rowerowej w terenie dróg klasy GP i Z oraz na terenie bulwaru i we wschodniej części Rynku Mariensztackiego. Wyznaczono ciągi piesze. Zastosowano rozwiązania przestrzenne zapewniające maksymalną możliwą ciągłość terenów otwartych, w których można lokalizować komunikację rowerową i pieszą.
* **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach miasta** - obszar planu położony jest w centrum Warszawy, w strefie śródmieścia funkcjonalnego , ma wykształcona strukturę przestrzenną wymagającą niewielkich uzupełnień, wykształcony układ komunikacyjny, z dostępem do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych. Działania planistyczne wspierają i porządkują istniejące procesy.

Sporządzanie i ustalenia planu **są zgodne z wynikami analizy** załączonej do Uchwały Nr XIV/284/2015   
Rady m. st. 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 analizie i treści uchwały wskazano m.in. do objęcia planem w pierwszej kolejności obszary zurbanizowane miasta w celu ochrony istniejącej struktury przestrzennej, urbanistycznej i społecznej, w tym tereny objęte ochroną prawną dóbr kultury oraz rejony wskazane w Studium jako przestrzenie reprezentacyjne miasta. Ponadto w uchwale wskazano na potrzebę kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy założeniu prowadzenia procedur planistycznych w sposób równomierny we wszystkich dzielnicach Warszawy.

W trakcie sporządzania planu wzięto pod uwagę analizy wykonane w związku z pracami nad nowym studium, głównie komunikacyjne.

Odnośnie § 4 ust. 3a. Zarządzenia nr 4392/2010 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 31 marca 2010 r. wyjaśnia się, że dane osobowe w zał. nr 2 do projektu uchwały, zamieszczone są tam 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 fizyczne składające uwagi. Jednocześnie wskazać należy, że dane osobowe nie są zbierane przypadkowo tylko podawane są dobrowolnie przez osoby składające uwagi.

Uchwalenie planu **wpłynie na finanse publiczne, w tym budżet miasta**.

Potencjalny wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne,   
w tym budżet miasta, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Prognozowane ewentualne koszty wiążą się przede wszystkim z wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego, realizacją parkingów podziemnych, terenów zieleni urządzonej i rzędów drzew, ciągów pieszych  
i dróg dla rowerów. Natomiast ewentualne dochody mogą pochodzić z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływów ze sprzedaży gruntów.

Uchwalenie planu miejscowego bezpośrednio nie wywołuje skutków finansowych, jednak w wyniku jego uchwalenia mogą pojawić się roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla powstania po stronie właściciela nieruchomości uprawnienia do rekompensaty niezbędne będzie ujawnienie, że uchwalony plan w porównaniu z poprzednim stanem prawnym wprowadza takie zmiany w sferze wykonywania prawa własności, które uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości w sposób dotychczasowy, albo istotnie je ograniczają.

Koszty na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej   
m.st. Warszawy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy. Realizacja inwestycji celu publicznego finansowanych z budżetu miasta jest procesem wieloletnim, zwykle realizowanym sukcesywnie, zgodnie z potrzebami i możliwościami finansowymi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Mariensztatu spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy (uchwała nr LXXXII/2746/2006 z 10 października 2006r.   
z późń. zmianami), rozumianej jako nie naruszanie jego zapisów, i może być przedstawiony Radzie Miasta Stołecznego Warszawy do uchwalenia.

Plan po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji administracyjnych, głównie w zakresie ustawy prawo budowlane.

1. Zmienionym: uchwałą Nr L/1521/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dn. 26.02.2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dn. 28.04.2009 r., uchwałą Nr XLII/2689/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dn. 7.10.2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dn. 11.07.2013 r.., uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dn. 16.10.2014 r.., uchwałą Nr LXII/1667/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dn.01.03.2018 r.. oraz uchwałą Nr LIII/1611/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dn. 26.08.2021 r. [↑](#footnote-ref-1)