

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego okolic Ogrodu Krasińskich

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXVII/1856/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego okolic Ogrodu Krasińskich.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalonego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. z późn. zm.¹ W południowej części obszaru objętego planem miejscowym obowiązywała dotychczas Uchwała Nr 1715/LXXII/2001 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu północnej pierzei Placu Teatralnego w Warszawie.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 47 ha, położony w północnej części dzielnicy Śródmieście. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach lub usług; usług; usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; usług z dopuszczeniem parkingu wielopoziomowego; usług administracji; usług administracji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; usług kultury; usług nauki; usług kultu religijnego; usług oświaty oraz tereny zieleni urządzonej – park i tereny komunikacji (tereny dróg, placów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných).

Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest zagospodarowany i zabudowany, w związku z czym wyznaczone w planie przeznaczenie terenu stanowi częściowo kontynuację istniejących funkcji oraz częściowo wyznacza nowy sposób zagospodarowania, w sposób zgodny z istniejącym zagospodarowaniem.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury; plan m.in. uzupełnia i porządkuje istniejące zespoły zabudowy, określa linie rozgraniczające, przeznaczenia terenów, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy, kolorystykę elewacji budynków, dachów, wskazuje lokalizację dominant przestrzennych, akcentów plastycznych i osi kompozycyjnych, wskazuje lokalizacje głównych powiązań pieszych, rzędów drzew, ustala przestrzenie wymagające szczególnej aranżacji, pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne z usługami w parterach;

¹ zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostały przyjęte: uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7.10.2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawa z dnia 11.07.2013 r., uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r., uchwałą Nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 01.03.2018 r. oraz uchwałą nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.08.2021 r.

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, plan m.in. uzupełnia i porządkuje istniejące zespoły zabudowy, określa nieprzekraczalne linie zabudowy, ustala kolorystykę elewacji budynków, dachów, detali architektonicznych wskazuje lokalizację dominant przestrzennych, akcentów plastycznych i osi kompozycyjnych, wskazuje główne powiązania pieszych, rzędów drzew, ustala przestrzenie wymagające szczególnej aranżacji, pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne z usługami, elementy kształtujące przestrzenie publiczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, m.in. zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, wskazuje cenne drzewa do zachowania oraz lokalizację nowych rzędów drzew, wprowadza ustalenia dotyczące gospodarki wodnej i ochrony wód. Dla obszaru polanu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; plan m.in. zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, nakazuje dostosowanie zagospodarowania przestrzeni publicznych do potrzeb niepełnosprawnych, wprowadza wskaźniki parkingowe dla samochodów, z których korzystają niepełnosprawni;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu; plan m.in. zapewnia kontynuację zabudowy i istniejących funkcji, utrzymuje istniejące elementy infrastruktury technicznej, układ drogowy;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono prawo własności gruntów, wzięto pod uwagę wnioski mieszkańców, częściowo utrzymano istniejące funkcje terenów, zapewniono partycypację społeczną;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego; plan ustala m.in. drogi publiczne, usługi publiczne oraz tereny zieleni urządzonej stanowiące inwestycje celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; na etapie zbierania wniosków zorganizowano dodatkowe konsultacje społeczne w formie punktów konsultacyjnych oraz warsztatów, o których informowano mieszkańców za pomocą plakatów, ulotek, środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – plan był sporządzony w sposób uwzględniający zapewnienie udziału społeczeństwa oraz zachowanie jawności i przejrzystości

procedur planistycznych. Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzania etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, plan ustala sposób zasilania w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Na obszarze objętym planem miejscowym znajdują się krajobrazy priorytetowe typu wielkomiejskiego o kodach 14-318.76-025 (podtyp: zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych) i 14-318.76-109 (podtyp: obszary zabudowy mieszkaniowej). Plan miejscowy jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego” przyjętego Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze objętym planem miejscowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa następujące przeznaczenia terenów:

- C.12, C.20, C.30 – tereny wielofunkcyjne, zlokalizowane w północnej i południowej części obszaru planu;
- UA.20 – tereny usług administracji, zlokalizowane w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części obszaru planu;
- ZP1 – tereny zieleni urządzonej, zlokalizowane w centralnej części obszaru planu;
- Z/I – tereny układu drogowo-ulicznego, droga klasy zbiorczej o znaczeniu lokalnym: ul. Andersa, ul. Muranowska, ul. Bonifraterska, ul. Świętojerska, ul. Miodowa, al. Solidarności.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy przewiduje uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, przy uwzględnieniu wskazanych w planie dróg, wzdłuż których wskazuje się wprowadzenie transportu publicznego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIV/284/2015 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2015 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie miasta dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych miasta, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę obiektów usług publicznych, a także dochodów wynikających ze sprzedaży terenów miejskich, wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych) i ustaleniem opłat adiacenckich.

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7 tej ustawy). Koszty realizacji ww. zadań nie są przewidziane w obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak i wpływy mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada m.st. Warszawy podjęła Uchwałę Nr LXVII/1856/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego okolic Ogrodu Krasińskich;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 30 kwietnia 2019 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 6) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii;
- 7) dokonano ponownie uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego z instytucjami, które wniosły uwagi do projektu;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 6 kwietnia 2023 r. do 5 maja 2023 r., wyznaczono na 13 kwietnia 2023 r. termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, wyznaczono do 24 maja 2023 r. termin, w którym

- osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu;
- 9) ogłoszono o przedłużeniu do 22 czerwca 2023 r. terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu;
 - 10) w terminie do projektu planu miejscowego wpłynęło 795 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta m.st. Warszawy;
 - 11) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag;
 - 12) dokonano ponownie uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
 - 13) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 12 marca 2024 r. do 2 kwietnia 2024 r., wyznaczono na 19 marca 2024 r. termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, wyznaczono do 16 kwietnia 2024 r. termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu;
 - 14) w terminie do projektu planu miejscowego wpłynęło 12 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta m.st. Warszawy;
 - 15) do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag;
 - 16) dokonano ponownie uzgodnień projektu planu miejscowego;
 - 17) przedstawiono Radzie Miasta Stołecznego Warszawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosnie § 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 przedmiotowego projektu 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 fizyczne 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 okolic Ogrodu Krasińskich spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z późn. zm. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji administracyjnych, głównie w zakresie ustawy prawo budowlane.

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

