

uwagi złożone do projektu mpzp rejonu PKiN

Written by Grzegorz Adam Buczek
Wednesday, 08 September 2010 22:15

There are no translations available.

arch. **Grzegorz A. BUCZEK**, SARP, wiceprezes TUP
członek Rady Architektury i Rozwoju Warszawy

Szanowna Pani
Hanna Gronkiewicz - Waltz
Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

za pośrednictwem:

Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
Urzędu m. st. Warszawy, PKiN, Plac Defilad 1, 00-901 Warszawa

dot. uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu mpzp w rejonie PKiN w oraz odnośnym ogłoszeniem Prezydent m. st. Warszawy z dnia 30 czerwca 2010 r., zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **wnoszę poniższe uwagi, dotyczące niektórych wskazanych ustaleń przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.**

Imię i nazwisko osoby wnoszącej uwagi: **Grzegorz A. BUCZEK, Warszawa**

Nieruchomości, których dotyczą wnoszone uwagi: **uwagi dotyczą nieruchomości położonych w granicach poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku projektu przedmiotowego mpzp liniami rozgraniczającymi i odpowiednio oznaczonych.**

Niniejszym wnoszę następujące uwagi do wskazanych poniżej projektowanych ustaleń przyjętych w projekcie przedmiotowego mpzp:

- **dotyczące terenu 1.ZP:** - celowe jest uściślenie tekstowych graficznych ustaleń dot. kształtowania przestrzeni ciągów ulicznych poprzez ustanowienie obowiązku nasadzeń i/lub ogrodzeń i/lub elementów małej architektury kształtujących obowiązkowe pierzeje parkowe wzdłuż ulic Marszałkowskiej i Emilii Plater - jako kontynuacje obowiązujących linii zabudowy ustalonych w granicach terenów 2.UM/W i 7.UK oraz podobnego obowiązku ustalającego w postaci „zielonych” bram i/lub „narożników” wejścia w obszar Parku; - w zbliżony sposób winny być ustalone główne przejścia przez Park z rejonu wejść / wyjść stacji metra „Świętokrzyska” do rejonu wejść / wyjść Muzeum Sztuki Nowoczesnej i przejść do placu publicznego – terenu 9.KPp; - konieczne jest wprowadzenie ustaleń tak graficznych i tekstowych mających na celu „neutralizację” agresywnej formy wjazdu „ślimaka” ul. Projektowanej 8.KD-L, np. obowiązkowych nasadzeń drzew i krzewów, małej architektury o charakterze „parkowym” (w ramach ogólnego systemu obiektów tego typu w granicach przedmiotowego mpzp, w szczególności parku);

- uzasadnienie: Park Świętokrzyski jak i jego zieleń oraz urządzenia (o ile nie będzie przedmiotem odrębnego konkursowego opracowania przedrealizacyjnego) winien być w planie znacznie bardziej szczegółowo zaprojektowany, zwłaszcza w miejscach, które są kluczowe / krytyczne dla percepcji przestrzeni publicznej tego fragmentu centrum Warszawy;

- **dotyczące terenów 5.KPd, 6.KPd, 8.KPd:** - należy ustalić możliwość przekrycia tych dziedzińców pałacowych lekkimi, trwałymi przekryciami, umożliwiającymi intensywne wykorzystanie tych dziedzińców jako całorocznych przestrzeni publicznych, a także poprawiającymi ochronę kamiennych detali fragmentów niskich elewacji przed wpływami atmosferycznymi; - należy ustalić szerszy zbiór dopuszczalnych przeznaczeń tych terenów, np. o usługi gastronomii (teren 5.KPd), drobnego handlu itp., w celu uatrakcyjnienia funkcjonowania tych terenów jako całorocznych przestrzeni publicznych;

- uzasadnienie: specyficzny klimat utrudnia wykorzystanie i wysoki standard aranżacji otwartych przestrzeni jako intensywnie użytkowanych przestrzeni publicznych; przekrycie zewnętrznych dziedzińców pałacowych winno służyć lepszemu i całorocznemu ich wykorzystaniu m. in. poprzez ich trwałe urządzenie / zagospodarowanie, możliwe pod trwałym zadaszeniem, w tym także lepszej ochronie konserwatorskiej oraz ekspozycji (oświetlenie) detali kamieniarki elewacji „pawilonów” pałacu, *nota bene*: takie ustalenie nie wydaje się sprzeczne z wpisem PKiN do rejestru zabytków, wręcz przeciwnie – wzmacnia możliwości jego ochrony;

- **dotyczące terenów 2.U/MW i 9.KD-D oraz 3.U/MW i 10.KD-D:** - celowa jest likwidacja linii rozgraniczających pomiędzy tymi dwiema zestawami terenów, w szczególności w odniesieniu do ich relacji „wschód – zachód”, tak aby umożliwić nowej zabudowy do korpusu pałacu od strony zachodniej, w tym integrację przyziemi nowych budynków wysokościowych z zachodnimi „pawilonami” pałacu, także poprzez przekryte przestrzenie publiczne – przejścia i ew. przejazdy na dziedziniec wewnętrzny pałacu;

- uzasadnienie: taka zmiana projektowanych ustaleń poprawi warunki realizacyjne zabudowy wysokościowej na b. niewielkich terenach 2.U/MW i 3.U/MW, poprawi dostępność pomieszczeń pałacu od strony zachodniej, zwiększy ilość „przyjaznych klimatycznie” przestrzeni publicznych w sąsiedztwie pałacu, poprawi warunki ochrony konserwatorskiej detali kamieniarki elewacji „pawilonów” pałacu; ponieważ z warunków konserwatorskiej ochrony pałacu nie wynika konieczność odsuwania nowej zabudowy od pałacu, a tylko ochrona jego „substancji” z konserwatorskiego punktu widzenia zbliżanie nowej zabudowy do pałacu oraz przekrywanie przestrzeni bezpośrednio z nim sąsiadującej nie jest niemożliwe, a z wielu względów wręcz celowe;

- **dotyczące terenów 7.UK, 10.U/UK oraz zachodniej części terenu 9.KPp:** celowe jest dopuszczenie przekrywania pasaży / przejazdów pomiędzy nową zabudową tych terenów a wschodnimi „pawilonami” pałacu;

- uzasadnienie: taka zmiana projektowanych ustaleń poprawi dostępność pomieszczeń pałacu oraz dziedzińca od strony zachodniej, zwiększy ilość „przyjaznych klimatycznie” przestrzeni publicznych w sąsiedztwie pałacu, poprawi warunki ochrony konserwatorskiej detali kamieniarki elewacji „pawilonów” pałacu; *nota bene:*

z warunków konserwatorskiej ochrony PKiN nie wynika wprost konieczność odsuwania nowej zabudowy od pałacu;

- **dotyczące terenów 11.U/MW, 15.U/MW, 18.U/UA, 13.U, 17.U, 20.U, 12.KPu, 14.KPb i 16.KPu:** - celowe jest maksymalne przesunięcie obowiązującej linii zabudowy terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową w kierunku południowym (optymalnie – jako kontynuacji linii zabudowy północnej pierzei Alej Jerozolimskich na wschód od obszaru objętego projektem planu), kosztem likwidacji wyodrębnionego terenu 14.KPb oraz likwidacja linii rozgraniczających ustanawiających teren pasażu 12.KPu i 16.KPu, a także związanych z nimi nieprzekraczalnych linii zabudowy; - plan powinien ustanawiać zakaz zamykania pasażu 12.KPu / 16.KPu lub obowiązek jego stałej i pełnej „otwartości” jako przestrzeni publicznej –

dostępnej bez ograniczeń (oczywiście z dopuszczeniem częściowego lub całościowego przekrycia); - konieczne jest zlikwidowanie „zakazu realizacji w obrębie parteru budynku lokali handlowych

o powierzchni użytkowej powyżej 500 m²” i podniesienie tej granicy do co najmniej 1500 m²;

- uzasadnienie: proponowana zmiana ustaleń ma na celu uelastycznienie i poprawienie warunków projektowania i realizacji zabudowy finansowanej ze środków niepublicznych oraz przestrzeni publicznej w tym b. trudnym rejonie; nadmiar podziałów i ustaleń może spowodować że realizacja pasażu pieszego z dwoma pełnowartościowymi frontami usługowymi oraz dwoma atrakcyjnymi pierzejami zewnętrznych stanie się nieopłacalna ekonomicznie, zwłaszcza przy arbitralnie ustalonym nieregularnym kształcie pasażu i zmieniającej się, miejscami nazbyt ograniczonej szerokości koniecznych dwutraktów zabudowy usługowej, zwłaszcza w przyziemiach zabudowy wysokościowej; ochrona istniejącej zieleni oraz ew. wartościowych elementów istniejącego zagospodarowania może być zapewniona stosownymi ustaleniami bezpośrednio ich dotyczącymi, a nie liniami rozgraniczającymi i obowiązującymi liniami zabudowy w sąsiedztwie; obowiązek zapewnienia dostępności pasażu jest oczywisty; lokale handlowe w tego typu lokalizacjach to na ogół duże sklepy tzw. sieciowe takie jak H & M, C & A, Peek & Cloppenburg, itp., które zajmują zwykle co najmniej 1000 – 1500m², z reguły na dwóch poziomach, tak więc ustanowienie zakazu proponowany jak w projekcie planu spowoduje, że prestiżowi i najwięksi najemcy powierzchni handlowych nie będą obecni w zabudowie usługowej z projektowanymi ograniczeniami;

- dotyczące fragmentów terenów 7.KD-L (ul. Projektowana pomiędzy terenami 13.U i 17.U) oraz 19.KPb (przejście pomiędzy terenami 17.U i 20.U): - celowe jest ustalenie możliwości przekrycia tych terenów publicznych i ich co najmniej częściowej zabudowy od wysokości np. 2 kondygnacji, w celu umożliwienia integracji przestrzennej i funkcjonalnej zabudowy wskazanych terenów sąsiednich;

- uzasadnienie: ustalenia dla zabudowy tego rejonu winny być możliwie elastyczne oraz umożliwiać kształtowanie przyjaznych, przekrytych przestrzeni publicznych;

- dotyczące terenów 19.KPb (północno-zachodnia część rejonu Ronda Dmowskiego), 1.KD-Z (ul. Marszałkowska), 2.KD-Z (Al. Jerozolimskie), 3.K.D-Z (ul. Świętokrzyska) oraz 4.KD-Z (ul. Emilii Plater): - celowe jest holistyczne kształtowanie tych przestrzeni publicznych (należące do najważniejszych w Warszawie, w dużym stopniu decydujące o jej postrzeganiu urbanistycznym, architektonicznym i estetycznym) położonych na granicach terenów objętych planem w sposób wynikający z kompleksowej analizy i całościowego projektowania tych przestrzeni, uwzględniające istniejące

i planowane zabudowę oraz zagospodarowanie (w tym układy zieleni itp.) także poza granicami przedmiotowego planu (w odniesieniu do trzech pierwszych wymienionych terenów – w granicach projektów planów w bezpośrednim sąsiedztwie); oznacza to, że ustalenia dot. tych terenów i terenów wewnątrz przedmiotowego planu bezpośrednio do nich przylegających winny być pochodną specyficznych analiz, studiów i projektów urbanistycznych wykraczających poza granice przedmiotowego planu, za to obejmujących całość tych przestrzeni;

- uzasadnienie: nic nie wskazuje na to, że projektowane ustalenia planu dot. jednych z najważniejszych w Warszawie przestrzeni publicznych były określane właściwą dla nich metodą – podczas publicznej prezentacji projektu planu nie wykazano że są istotnymi elementami składowymi większych kompozycji czy układów urbanistyczno – architektonicznych, co uniemożliwia ocenę poprawności dotyczących ich ustaleń; rysunek planu (ew. załączniki graficzne do niego) powinien zawierać prezentację istniejącej i planowanej zabudowy oraz zagospodarowania rejonów bezpośrednio przylegających do tych terenów (pozostającej poza granicami planu), w szczególności rejonu całego Ronda Dmowskiego, wykazujący związki tych terenów z ich urbanistyczno - architektonicznym sąsiedztwem, relacje funkcjonalne oraz sposób skoordynowania projektowanych ustaleń przedmiotowego planu z takim sąsiedztwem (*nota bene* często objętym procedurami innych mpzp);

- **dotyczące obszaru całego planu, w szczególności terenów 1.ZP, 9.KPp, 10. U/UK, 20.U oraz 19.KPb:** - celowe jest uogólnienie i „uelastycznienie” ustaleń dot. tych terenów, w szczególności ograniczenie stosowania obowiązujących linii zabudowy (zwłaszcza na kilku poziomach) i ścisłych parametrów wysokościowych;

- uzasadnienie: projekt planu winien wskazywać te tereny w jego granicach, których zabudowa i zagospodarowanie powinny być poprzedzone konkursami architektonicznymi, a w konsekwencji ustalenia planu dla takich terenów nie powinny być nazbyt szczegółowe (co dowodnie wykazało doświadczenie z nazbyt szczegółowymi ustaleniami planu dot. projektowanego Muzeum Sztuki Nowoczesnej...); nie jest konieczne utrzymanie identycznej wysokiej szczegółowości wszystkich ustaleń planu dla wszystkich terenów w granicach planu; na wskazanych terenach – ze względu na ich szczególnie wyeksponowany charakter w centrum Stolicy należałoby przeprowadzić konkursy, w szczególności dla planowanego budynku o funkcjach publicznych na terenie 20.U wraz z przestrzenią publiczną 19.KPb oraz zagospodarowania nowego centralnego placu 9.KPp, a także zabudowy „flankującej” ten plac od południa na terenie 10.U/UK (zwłaszcza wobec przeprowadzenia międzynarodowego konkursu na projekt zabudowy północnej pierzei tego placu – Muzeum Sztuki Nowoczesnej...) i dla „oranżerii / dworca rowerowego” zlokalizowanego w Parku Świętokrzyskim (na terenie 1.ZP);

- **dotyczące terenu 10.U/UK:** - celowe jest ustanowienie obowiązku dodatkowego połączenia terenu nowego placu miejskiego 9.KPp na kierunku Pn-Pd z nowoprojektowaną ulicą 6.KD-L oraz z pasażem 16.KPu/19.KPb poprzez obowiązek zapewnienia przejścia na tym kierunku przez poziom terenu zabudowy realizowanej na terenie 10.U/UK; - celowe jest częściowe wycofanie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy projektowanej w południowo – wschodnim narożniku tego terenu, tak aby chociaż częściowo zapewnić „ciągłość wizualną” pomiędzy tym rejonem nowej zabudowy oraz ul. Projektowaną 6.KD-L a istniejącą ul. Chmielną (poprzez przejście do niej i widok poprzez zabudowę domów towarowych Ściany Wschodniej), tak jak to ma miejsce w projekcie planu w relacji ul. Widok i narożnika zabudowy na terenie 18.U/UA oraz pasażu 19.KPb;

- uzasadnienie: proponowane zmiany mają na celu poprawienie spójności tak funkcjonalnej jak wizualnej przestrzeni publicznej w obszarze i sąsiedztwie planu;

- **dotyczące obszaru całego planu, w szczególności terenów z dopuszczoną zabudową:** - należy zakazać lub znacząco ograniczyć możliwość realizacji parkingów w formie garażu nadziemnego, nawet powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej, z ew. dopuszczeniem takich realizacji w obiektach realizowanych nad tunelem kolejowym;

- uzasadnienie: - tak realizowane parkingi w zabudowie śródmiejskiej budzą wiele kontrowersji tak ze względów estetycznych jak środowiskowych, w granicach przedmiotowego planu (poza terenami nad tunelem kolejowym i „nadmetrzem”) w zasadzie nie ma ograniczeń co do ich realizacji poniżej poziomu terenu;

- **dotyczące obszaru całego planu, w szczególności terenów KD:** - w granicach planu należy maksymalnie ograniczyć „przelotowy” ruch samochodowy z priorytetem dla ruchu pieszego i ruchu samochodowego „docelowego” (tj. do zabudowy w granicach planu);

- uzasadnienie: - ograniczona przepustowość ulic stanowiących granice planu spowoduje, że ruch samochodowy będzie na kierunku W-Z będzie korzystał w nadmiernym i uciążliwym zakresie z projektowanych ulic 5.KD-L i 6.KD-L co stanie się niekorzystne dla pieszych oraz zabudowy i parku w ich sąsiedztwie;