



URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa, tel. 22 443 23 73, faks 22 443 24 50  
akorzybska@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.architektura.um.warszawa.pl/mkua

AM-RK.6722.28.2019.AKO

**OPINIA**

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Prezydencie m.st. Warszawy

na temat

**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Placu Grzybowskiego**

(gł. projektant: Krzysztof Domaradzki)

\

Komisja opiniuje przedstawiony projekt planu podkreślając interesujące rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zarówno sanujące jak i wzbogacające obecne zagospodarowanie obszaru, zgłaszając jednocześnie następujące uwagi:

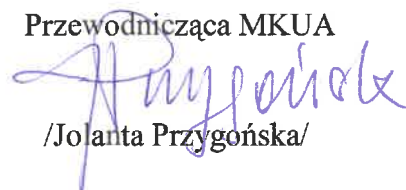
1. W obszarze objętym projektem planu wyjątkowe znaczenie będą miały lokalizacje dominant wysokościowych zmieniających sylwetę miasta. W chronionej strefie panoramy Warszawy formułowanie ustaleń dot. liczby, dopuszczalnej wysokości i kształtowania bryły poszczególnych dominant wysokościowych, powinno być bezwzględnie poprzedzone analizami krajobrazowymi wpływu dominant wysokościowych, a szczególnie ich zgrupowania na kształtowanie sylwety miasta.
2. Komisja negatywnie ocenia nagromadzenie zabudowy wysokościowej (na terenach: A9.1 U-KS, U-HB, A11. C-U/U-K, A9. 2C-MWU) w rejonie, w którym powinna dominować wysokość charakterystyczna dla historycznej zabudowy wokół Placu Grzybowskiego.
3. Inwestycję na terenie po Teatrze Żydowskim w formie dopuszczonej projektem planu należy odrzucić jako dewastującą wartości kulturowego dziedzictwa warszawskiej urbanistyki, likwidującą historycznie ukształtowane relacje przestrzenne tego ważnego z punktu widzenia rozwoju Warszawy miejsca.
4. Zdaniem Komisji dysonansem przestrzennym jest lokalizacja dominaty wysokościowej obok synagogi, która nie tylko przytłoczy bryłę synagogi, ale wprowadzi dezorientację w kontekście znaczenia poszczególnych przestrzeni publicznych.
5. Dyskusyjne jest ustalenie linii zabudowy południowej pierzei Pl. Grzybowskiego; wprowadzenie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem E2.C-MWU i wysunięcie przed kolumnadę Kościoła Wszystkich Świętych nadwieszenia nad ul. Wallenberga-Bagno. Należy rozważyć zlicowanie domknięcia południowej pierzei placu jednak w innej niż zaproponowana formie, z linią kolumnady kościoła.

6. Plac Grzybowski powinien być projektowany jako całość bez wydzielania terenu oznaczonego symbolem 1ZP.
7. Należy zrezygnować z obniżenia wysokości zachodniej pierzei ul. Marszałkowskiej w rejonie budynku PAST-y.
8. Należy skorygować linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem A7 U-Op/US w kontekście ustaleń dotyczących zakresu ochrony i dopuszczalnych przekształceń obiektu wpisanego do GEZ.
9. Komisja negatywnie ocenia przedstawioną propozycję zagospodarowania kwartału zawierającego tereny oznaczone symbolami: B2.1, B2.1 C-MWU, B2.2 C-MWU, B2.3U (budynek Y), a także zaleca ponowne rozważenie zasadności zawężenia linii rozgraniczających ulicy Emilii Plater oraz możliwości kontynuowania zachodniej linii rozgraniczającej i linii zabudowy tak, jak po południowej stronie ul. Świętokrzyskiej.
10. Komisja pozytywnie opiniuje wyznaczenie terenów zabudowy definiujących pierzeję ulicy Grzybowskiej i zaleca rezygnację z dominanty wysokościowej w tej pierzei. Należy zawęzić pas zabudowy wzdłuż ulicy Grzybowskiej tak, aby we wnętrzu obszaru maksymalnie chronić zielen osiedlową w formie wyraźnie wyodrębnionych skwerów.
11. Należy ponownie przeanalizować ukształtowanie wschodniej pierzei Al. Jana Pawła II w kontekście budzących wątpliwości, proponowanych w projekcie planu dominant wysokościowych, z zaleceniem zaznaczenia formą zabudowy śladu przebiegu ul. Twardej u wlotu od strony Al. Jana Pawła II.
12. Komisja zaleca korektę lokalizacji dominanty na terenie oznaczonym A5 U-Op/U-HB.
13. Komisja zaleca przeanalizowanie lokalizacji i dostępności proponowanych parkingów dostępnych publicznie oraz możliwości dopuszczenia parkingów wielopoziomowych uzupełnionych funkcjami usługowymi.
14. Należy zaktualizować opracowane w 2013 r prognozy: skutków finansowych uchwalenia mpzp oraz oddziaływania na środowisko opartej na nieaktualnych dokumentach dot. m.in. mapy akustycznej i programu ochrony środowiska.

Przyjęto w dniu: 25 września 2019 r.

Za 6 osób, Przeciw 0 osób Wstrzymały się 4 osoby

Przewodnicząca MKUA



/Jolanta Przygońska/