



URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa, tel. 22 443 23 00, 22 443 23 01, faks 22 443 24 50

adres do korespondencji: ul. Kredytowa 3, 00-056 Warszawa

Sekretariat: BAIIPP@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.architektura.um.warszawa.pl/mkua

Warszawa, 29 października 2020 r.

Znak sprawy: AM.OA.6722.100.2020.KGI

OPINIA

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

na temat

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

w rejonie Szpitala Wolskiego

(GARD - Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna

gł. projektant: mgr inż. arch. Anna Woźnicka)

Zdaniem Komisji, możliwości rozbudowy obecnej funkcji szpitalnej, bez znacznego uszczerbku istniejących wartości przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego, zostały wyczerpane. Komisja negatywnie opiniuje projekt planu zauważając, że wymaga on zasadniczej zmiany podejścia do regulacji, stanowiąc w obecnym kształcie potencjalnie znaczącą przeszkodę dla przyszłych modernizacji, ewentualnych uzupełnień, przebudowy, rozbudowy czy wymiany istniejących obiektów, tym samym ograniczając możliwość utrzymania skomplikowanych funkcji szpitalnych. Komisja zgłasza następujące uwagi do projektu planu:

1. Należy wskazać wartościowe elementy, do których odnoszą się ustalenia planu, unikając sformułowań ogólnych (czytelna historyczna kompozycja przestrzeni, historyczna forma architektoniczna, czy wartości zabytkowe). Koncepcja przestrzenna szpitala opierała się na drobnej skali obiektów rozproszonych w założeniu o charakterze ogrodowym, łączonych kompozycyjnie lokalnymi osiami oraz elementami architektonicznymi.
2. Ustalając zakres ochrony i dopuszczalnych przekształceń obiektów architektonicznych należy uwzględnić możliwość adaptacji zabudowy do zmieniających się standardów obiektów szpitalnych. Wyznaczając lub definiując linie zabudowy należy uwzględnić piony komunikacyjne, zadaszenia nad wejściami, czy obiekty technologiczne. Dopuszczając możliwość przebudowy lub rozbudowy należy wybrać elementy podlegające ochronie oraz ustalić realny zakres przekształceń, umożliwiający przebudowę, zamiast nakazać zachowanie zarówno kompozycji budynku, jak i detali architektonicznych skutecznie ograniczając możliwość przekształceń.  
Alternatywnym rozwiązaniem jest wpisanie terenu i obiektów szpitalnych do rejestru zabytków i ograniczenie ustaleń ochronnych w planie.
3. Decyzja o wyburzeniu budynku E4, będącego zwornikiem pierwotnej kompozycji, jest niewłaściwa.
4. Ustalając zakres ochrony zieleni istniejącej należy, poza nakazem utrzymania i ochrony występującej zieleni, stworzyć warunki umożliwiające realizację tego nakazu poprzez uwzględnienie brył korzeniowych drzew wskazanych do zachowania przy wyznaczaniu linii zabudowy oraz wyznaczenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej zasilanie tych drzew wodami opadowymi, przy jednoczesnej ochronie przed substancjami ropopochodnymi. Rozważyć należy także wskazanie nie tylko obiektów – drzew do zachowania, ale również najwartościowszych obszarów zieleni oraz ograniczyć na nich możliwość utwardzania nawierzchni.

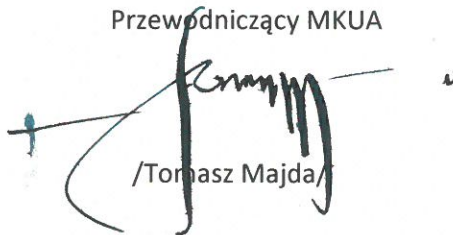
5. Należy wskazać lokalizację garażu wielopoziomowego, koniecznego dla podniesienia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia niekontrolowanego utwardzania nawierzchni, ograniczenia penetracji terenu przez ruch samochodowy i jednocześnie zabezpieczenia potrzeb parkingowych koniecznych w przypadku rozbudowy.
6. W ustaleniach planu uwzględnić należy zabudowę techniczną – zarówno w przeznaczeniu, jak i liniach zabudowy w odniesieniu do zagospodarowania naziemnego, jak i podziemnego (zwłaszcza w kontekście ochrony zieleni).

Przyjęto w dniu: 28.10.2020 r.

Głosujących osób: 11

za: 11, przeciw: 0, wstrzymało się: 0

Przewodniczący MKUA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tomasz Majda', is written over the printed name. The signature is stylized and somewhat cursive.

/Tomasz Majda/