

Protokół nr 107
z posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego
i Ochrony Środowiska
z dnia 17 grudnia 2009 r.

Obradom przewodniczyła radna **Maria Rosołowska**.

Lista obecności oraz lista gości obecnych na posiedzeniu Komisji stanowią załącznik nr 1 i 2 do protokołu.

Przewodnicząca powitała zgromadzonych na posiedzeniu Komisji radnych oraz gości, a następnie przedstawiła następujący porządek obrad:

1. Omówienie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sadyby Północnej.
2. Sprawy różne, wolne wnioski.

Ad. 1. Omówienie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sadyby Północnej.

Wyłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sadyby Północnej stanowi załącznik nr 3 do protokołu. Stanowisko Zarządu i Rady Dzielnicy Mokotów z dnia 5 listopada 2008 r. w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sadyby Północnej stanowi załącznik nr 4 do protokołu.

Przewodnicząca

Mimo, iż projektant planu miejscowego Sadyby Północnej się spóźnia, proponuję jednak już rozpocząć obrady Komisji. W pierwszej kolejności proszę o przedstawienie stanowiska Zarządu Dzielnicy Mokotów w sprawie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sadyby Północnej, a także o informację, w jaki sposób nasze poprzednie uwagi zostały przez projektanta planu uwzględnione.

Wojciech Turkowski – Zastępca Burmistrza Dzielnicy Mokotów

W stanowisku Zarządu Dzielnicy Mokotów zawarte są uwagi, które już wcześniej były zgłaszane. Plan nie zmienił się specjalnie w stosunku do poprzedniej wersji prezentowanej

w trybie konsultacji wewnętrznych. Można powiedzieć, że zmiany które zostały wprowadzone, dotyczą przede wszystkim rejonu centrum Sadyba Best Mall. Praktycznie wszystkie uwagi proponowane przez Radę i Zarząd Dzielnicy Mokotów nie zostały uwzględnione, jedynie trzy zostały uwzględnione w ograniczonym zakresie. Szczegółowe informacje w tym zakresie przedstawia Państwu przedstawiciele Wydziałów Urzędu Dzielnicy Mokotów.

Maria Schirmer – Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa

Przedstawiając stanowisko Zarządu Dzielnicy Mokotów zacznę od tych uwag, które są powtórzeniem stanowiska Rady i Zarządu do poprzedniej wersji projektu planu. Uwagi te dotyczą zarówno poszczególnych kwartałów, jak i zasad dotyczących całego planu. Jedną z takich uwag, która nie została uwzględniona i jest w tej chwili uwagą formalną na etapie wyłożenia, jest uwaga dotycząca wysokości stawki renty planistycznej dla terenów, które już w tej chwili są terenami zainwestowanymi, na przykład w kwartałach B5 MW, czy B8 MW, czyli w częściach intensywnie zainwestowanych, z istniejącą zabudową, ten współczynnik wynosi 30%, tak jak zazwyczaj się przyjmuje dla terenów niezainwestowanych. W związku z tym, wnosimy o stawkę wynoszącą 0% dla terenów już zainwestowanych. Zmienił się rysunek i zapis dotyczący możliwości rozbudowy centrum Sadyba Best Mall, nasze poprzednie uwagi mówiły o tym, żeby ograniczyć możliwości tej zabudowy, to nie zostało spełnione, wręcz doszedł obiekt dominujący o wysokości dopuszczonej do 50 m, w związku z czym Zarząd zwraca uwagę, że możliwa jest rozbudowa tego obiektu, jest to zgodne ze Studium, natomiast tak przyjęte parametry w planie są niezgodne z zapisami Studium dla tego terenu, w związku z tym wnosimy o zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy do maksymalnie 2, który w tej chwili wynosi 1,5 oraz maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 20 m, czyli mniej więcej możliwość dobudowy jednej kondygnacji. Zgłaszamy także uwagi porządkowe dotyczące rozbieżności zarówno w tekście jak i na rysunku planu oraz w tabelach umieszczonych na rysunku planu. Uwagą powtarzającą się w kilku miejscach jest uwaga dotycząca ciągów pieszo – jezdnych, które w projekcie planu zostały przekształcone w drogi wewnętrzne, w związku z tym proponujemy, aby istniejące ciągi pieszo – jezdne takimi pozostały, aby nie były przekształcane w drogi wewnętrzne, jednocześnie należy pozostawić możliwość pakowania wzdłuż tych ciągów; przekształcenie istniejących ciągów w ciągi piesze lub pieszo – jezdne bez prawa lokalizowania zatok parkingowych spowoduje wzrost deficytu miejsc parkingowych, ponadto przekształcenie ciągu w ulicę spowoduje generowanie dodatkowego ruchu do wnętrza osiedla, na przykład

w jednostkach urbanistycznych C i B; należy również zrezygnować z zakazu grodzenia terenów oznaczonych jako drogi wewnętrzne. Bezwzględnie należy zrezygnować z przedłużania ciągu komunikacyjnego wzdłuż budynku Korczyńska 7/9 na terenie istniejących ogródków przydomowych na terenie B23. Przedłużenie to naniesione jest według granic działek w obowiązującym podziale geodezyjnym, który jednak został zatwierdzony, nie uwzględniając istniejących ogródków przydomowych. W kilku wypadkach występuje taka propozycja budowy drogi wewnętrznej, również tzw. D23, o której była mowa na publicznej debacie gdzie w terenie parku zaprojektowano linie rozgraniczające i wyznaczono teren wycinając z fragmentu parku dla obsługi komunikacyjnej, która nie jest w tym miejscu konieczna, toteż zgłaszamy uwagę, że konieczne jest naniesienie na rysunku planu istniejącej na tym terenie zieleni oraz wkreślenie granic Parku Stanisława Dygata zgodnie z uchwałą Rady m.st. Warszawy, ponieważ nie wszystkie granice wynikające z tej uchwały pokrywają się w tej chwili z przedstawionym rysunkiem planu. Wzdłuż ul. Sobieskiego linie zabudowy zaproponowane w planie wskazują na możliwość dobudowy do istniejących budynków nowych obiektów, które zamykają istniejące wewnętrzne dziedzińce lub też wręcz wskazują na możliwość dobudowania się do istniejących budynków, które stoją szczytem do ul. Sobieskiego; oczywiście zapis planu nie jest obligatoryjny, niekoniecznie trzeba to realizować, ale jeśli nie jest to ani niezgodne z przepisami, ani niezgodne z wolą i chęcią mieszkańców, to nie ma sensu, żeby takie linie wrysowywać. To jest generalnie teren, jak na skalę takiego osiedla nie w centrum miasta, dość intensywnie zainwestowany, w związku z czym dopuszczanie kolejnej możliwości intensyfikacji zabudowy jest niewskazane, ponieważ obsługa komunikacyjna jest dość specyficzna, opiera się praktycznie na trzech ulicach publicznych. To są najważniejsze uwagi. Chciałabym przedstawić Państwu jeszcze uwagi, które pojawiły się praktycznie w ostatniej chwili, żeby z tego planu można było w sposób łatwy korzystać i żeby nie budził kontrowersji przy udzielaniu pozwoleń na budowę, czy też realizacji inwestycji. Wnosimy więc o dostosowanie definicji użytych w przyszłym planie do przyjętej tzw. legendy planów warszawskich. W projekcie planu brak jest definicji precyzujących używane w planie określenia, należałoby doprecyzować używane w planie określenia lub zrezygnować z używania w tekście planu zbyt rozdrobnionego nazewnictwa funkcji. W tekście planu ponadto nie mogą znajdować się sformułowania, które nie mają odpowiedników w ogólnie obowiązujących przepisach, a niestety kilka takich miejsc znaleźliśmy. Zapisy projektu planu w wielu miejscach są zbyt restrykcyjne, na przykład projekt planu ustala zbyt daleko idące ograniczenia w zakresie stosowania kolorystyki elewacji, dotyczące obowiązku ujednoczenia form grodzenia powinien być zmieniony na

zalecenie, zapisy ingerujące w architekturę, zapisy narzucające obowiązek wyróżniania materiałowego i kolorystycznego płaszczyzny elewacji powyżej VI kondygnacji, ograniczenia w dysponowaniu terenami zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych które są w ogóle nieuwzględnione w materii planu, również zapis mówiący o zmiennych ograniczeniach wysokości zabudowy, który nie znajduje odzwierciedlenia w rysunku planu. Jednocześnie wnosimy o dopuszczenie możliwości lokalizowania parkingów podziemnych na terenach kwartałów przeznaczonych pod usługi oświaty pod terenami boisk szkolnych. A więc są to porządkujące zapisy, dla późniejszego łatwiejszego korzystania z planu. Ten plan ma to do siebie, że rysunkowo jest bardzo lakoniczny, natomiast zapisy tekstu planu są w wielu wypadkach bardzo restrykcyjne i dają bardzo dużo nakazów, które praktycznie są niemożliwe potem do wyegzekwowania i nie należy aż tak radykalnie i drastycznie wchodzić w materię, która potem należy do oceny projektantów, czy też inwestorów.

Marcin Leska – Wydział Ochrony Środowiska

Wydział Ochrony Środowiska także proponuje, aby zgłosić te uwagi, które były już zgłaszane do projektu planu miejscowego Sadyby Północnej w 2008 r. W dalszym ciągu nie wprowadzono w projekcie planu wydzieleni graficznych dotyczących zieleni we wnętrzach podwórzowych. W dalszym ciągu nie wprowadzono poprawionej definicji powierzchni biologicznie czynnej, ta definicja która istnieje w projekcie planu może spowodować, iż przewidziana powierzchnia biologicznie czynna, czyli taka która umożliwi nasadzenia zieleni wysokiej, jej prawidłową wegetację i zapewnia retencję wód opadowych, będzie w praktyce znacznie mniejsza. W dalszym ciągu brak jest definicji uciążliwości i działalności uciążliwej, natomiast treść definicji usług nieuciążliwych znajdująca się w ustaleniach ogólnych dopuszcza prowadzenie działalności, dla której brak jest standardów emisji lub która nie powoduje przekraczania standardów lecz jest uciążliwa dla otoczenia, na przykład uciążliwość zapachowa. Jeśli chodzi o uwagi dotyczące poziomu wód gruntowych, to w projekcie planu jak i w przedstawionej prognozie nie ma wskazanych konkretnych rozwiązań dotyczących rewitalizacji zbiornika Bernardyńska Woda; nie ma obowiązku odtworzenia połączenia pod al. Witosa i ul. Sobieskiego umożliwiającego przepływ wody między zbiornikiem a fosą Legionów Dąbrowskiego, wymienione są jedynie działania typu uszczelnienie dna, pogłębienie, dodatkowe zasilanie. Należy wykluczyć możliwość odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej, one są potrzebne i powinny być odprowadzane w grunt na terenie własnej działki. Poza tym jeśli chodzi o wody gruntowe, to nie znaleźliśmy w prognozie żadnej analizy dotyczącej wpływu dominant wysokościowych.

na poziom wód gruntowych; natomiast obiekty wymagające dużego zagłębienia mogą przyczynić się do obniżenia poziomu wód gruntowych, co może niekorzystnie wpłynąć na tereny zieleni w tym pośrednio na teren rezerwatu Jeziorko Czerniakowskie. Brak jest obowiązku wykonania badań jakości gruntu w przypadku zmiany przeznaczenia terenu z funkcji usługowej lub przemysłowej na funkcję mieszkaniową. Brak jest informacji odnośnie uwzględnienia w planie wniosków z analizy porealizacyjnej wykonanej na zlecenie Zarządu Dróg Miejskich dla Trasy Siekierkowskiej. Chcielibyśmy także zwrócić uwagę na jeden szczególny teren, a mianowicie na B20 U/MW. Oznaczenie tego terenu w taki sposób powoduje brak możliwości przypisania terenu do określonej grupy terenów chronionych, zgodnie z przepisami ochrony środowiska i brak zaliczenia tego terenu jako chronionego akustycznie.

Przewodnicząca

Dziękuję bardzo. Chciałabym przywitać projektantów planu, którzy w międzyczasie przybyli na posiedzenie Komisji. Na dzisiejszym posiedzeniu obecna jest także Dyrektor Zespołu Szkół przy ul. Sobieskiego, problemem związanym z takim, a nie innym rysunkiem planu będzie ewentualna możliwość budowy hali gimnastycznej. W stanowisku Zarządu jest także zawarta uwaga, aby możliwa była realizacja tej inwestycji.

Maria Schirmer – Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa

Tak, nie przedstawiłam jej. Wnosimy o zwiększenie parametrów intensywności zabudowy, tak aby zapewnić możliwość budowy hali, która była swojego czasu projektowana i czeka na możliwości finansowe i terenowe Dzielnicy Mokotów, oraz o zmianę linii zabudowy, tak żeby nie ograniczać możliwości, gdyż projekt hali zapewne będzie realizowany w drodze konkursu. Chcemy mieć szansę na pełne i prawidłowe zagospodarowanie tego terenu.

Przewodnicząca

Dziękuję bardzo. Czy projektanci planu chcieliby się ustosunkować do zgłoszonych uwag?

Jan Chmielewski – Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna ANNELI

W związku z tym, iż nie byliśmy obecni od początku posiedzenia i nie mieliśmy okazji słyszeć wszystkich uwag, prosilibyśmy o zadawanie pytań.

Przewodnicząca

Czy ktoś z Państwa ma jakieś pytania?

Ryszard Szymczak – Rada Osiedla „Sadyba”

Na publicznym wyłożeniu planu mówiłem o tym, że wzdłuż naszego osiedla jest zaprojektowana, oczywiście nie do realizacji, ale z możliwością realizacji, pierzeja. Czy ta pierzeja być musi w projekcie planu? Po przeciwnej stronie tego nie ma. Czy ten autor inaczej korzystał z przekazanych dokumentów do tworzenia projektu planu? Przecież w planie Stegien tego wymogu nie ma. Jeśli chodzi o obiekt B20, na rogu ulic Sobieskiego i Limanowskiego, jest to w tej chwili budynek usługowy. Plan umożliwia w tym miejscu budowę do VIII pięter. Czy nie można zrobić tu maksymalnie do IV pięter? **Dlaczego?** Ponieważ z tyłu są budynki czteropiętrowe. A nawet można byłoby w tym miejscu dopuścić zabudowę do III pięter, bo mieszkańcy widzą taką potrzebę, żeby ten budynek rozebrać, a postawić coś przyzwoitego z funkcją usługową, być może klub osiedlowy, przychodnia zdrowia, czy też bank. Moim zdaniem, w tym miejscu mieszkaniówka zupełnie nie pasuje, chociażby ze względu na to, że nie będzie możliwe przestrzeganie zapisów w zakresie akustyki. Jeśli chodzi o teren B3, proponuję żeby przyjąć zasadę, że w tym miejscu będzie możliwość budowy parkingu na -1 z przywróceniem funkcji boiska dla młodzieży lub parku, bo tutaj jest tak zaproponowane, że budynek wchodzi prawie w budynek. Nie chcemy dogęszczać tego osiedla. Proszę przyjść i zobaczyć, jak samochody wjeżdżają w to osiedle, to się również tyczy ul. Urle, na którym dochodzi często do wypadków z udziałem dzieci.

Jan Chmielewski – Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna ANNELI

Jeśli chodzi o linię zabudowy od strony ul. Sobieskiego, to ona musi być jakaś zaproponowana. Jeżeli Dzielnica uważa, że ta linia powinna być jeszcze bardziej cofnięta w stosunku do ul. Sobieskiego, to nie ma problemu, żeby to zmienić. Tylko jest pytanie, czy na to przystaje Spółdzielnia, czy na to przystaje Dzielnica, bo wycofanie tej linii oznacza tyle tylko, że nigdy nie będzie możliwości zainwestowania w te tereny, które są na obrzeżu osiedla, nawet w przypadku, gdy zajdą zmiany w samej zabudowie osiedla. Plan nie może nie zakładać zmiany zabudowy, ponieważ nie jest ona zabytkiem, ta zabudowa nie jest chroniona prawem, więc nie możemy chronić tej zabudowy planem. Przesunięcie tej linii w głąb oczywiście zmniejsza obszar zabudowy osiedla, być może dla mieszkańców jest to korzystne, ale nie wiem czy jest to korzystne dla Spółdzielni. Spółdzielnia zaskarży plan i wygra. Jeżeli Spółdzielnia „Energetyka” zwróci się o to, żeby linie zabudowy cofnąć, czyli zmniejszyć

powierzchnię możliwą do zabudowy, to my to zrobimy, tylko że trzeba sobie zdawać sprawę z tego, że te tereny są jednak w jakimś sensie wartościowe, każdy metr kwadratowy kosztuje ponad 2 tys. zł, więc jeśli Spółdzielnia chce takie tereny utrzymywać, to jest to możliwe. Poza tym, chciałbym zwrócić uwagę na strukturę własności, która pokazuje, jak teren został podzielony na działki i Spółdzielnia jest tego świadoma, z czego wynika, że teren narożnika wydzielono chyba tylko po to, żeby go sprzedać. W związku z tym, jeśli ten teren zostanie w ten sposób wydzielony, to forma zabudowy tego narożnika może być właściwie dowolna, poza oczywiście potrzebą spełnienia warunków wynikających z Rozporządzenia, czyli wydzielenie tej działki, wydaje się, świadczy o tym, że plan powinien jednak stworzyć taką możliwość, żeby na tym narożniku to boisko zostało, żeby zostało tam trochę zieleni, bo taka jest intencja planu. Natomiast jeśli cofniemy linie zabudowy, to prędzej czy później ten plan zostanie zaskarżony i teren zostanie zabudowany. Działamy w tym kierunku, żeby ocalić to osiedle przed zabudową na przykład podwórek. Dalej znowu jest wydzielona działka do sprzedania – podwórko waszego osiedla, mogę nazwy tych działek wymienić. Działka 8/26 jest wydzielonym podwórzem, działka 6/16 jest wydzielona jako działka niezależna. Takie wprowadzono tutaj podziały. Myślę, że to zostało zrobione świadomie. W tym zakresie, jeśli Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka” napisze wniosek, że chce mieć mniej terenów do zabudowy, to oczywiście jak najbardziej możemy to uwzględnić. Jeśli chodzi o sprawę pawilonu, żeby opłacała się inwestycja w tym miejscu, to musi to być odpowiednia kubatura, odpowiednia powierzchnia. Jeżeli tę powierzchnię ograniczymy na przykład do III czy IV kondygnacji, to inwestor nie wejdzie na ten teren, bo po prostu się to nie będzie opłacało. Jeżeli tak, to ustalamy stan tej zabudowy, tego pawilonu który tutaj jest, że będzie wiecznie trwał w takiej formie, aż się po prostu rozsypie kiedyś ze starości, bo przecież nikt nie zainwestuje w taki teren. Biorąc pod uwagę koszt, który wiąże się z taką przebudową, czy wymianą zabudowy, trzeba brać pod uwagę, jakie są realia w procesie inwestycyjnym. Jeśli chodzi o formę zabudowy, to w tym miejscu nie ma mieszkaniówki, tu jest właściwie przewidywany budynek usługowy. Można zmniejszyć wysokość tego budynku. Jeśli będzie wniosek „Energetyki”, żeby zmniejszyć wysokość tego budynku, to go zmniejszymy, bo wcale nie jestem za tym, żeby były wysokie budynki. Przecież jeśli chodzi o narożnik ulic Bonifacego i Powsińskiej, to są wnioski żeby podnieść wysokość tego budynku, a ja bym wolał utrzymać go w wysokości takiego, jaki jest po drugiej stronie ulicy Bonifacego przy ul. Powsińskiej, natomiast miałem uwagi, żeby to podnieść. Proszę się zdecydować, co jest w interesie obopólnym. Chciałbym jak najwięcej chronić ten stan istniejący tego osiedla, natomiast trzeba sobie zdawać z tego sprawę, że są pewne zaszłości, są pewne działania, które

trzeba powstrzymać racjonalnym zagospodarowaniem, ale również nie zamykającym możliwości. Tu słyszałem o działce szkoły, chcecie żeby całą działkę szkoły zabudować? Taki jest tutaj wniosek, żeby całą działkę szkoły łącznie z zielenią, która tam jest, wszystko przeznaczyć pod zabudowę. Z jednej strony dąży się do tego, żeby działkę szkoły zabudować i jest uwaga, że ja tam chronię tą zielen, czyli jest wniosek, żeby całą działkę przeznaczyć pod zabudowę, a z drugiej strony chcecie chronić zielen, nie chcecie wprowadzić zabudowy tam gdzie ta zabudowa mogłaby powstać. Oczywiście linia zabudowy nie oznacza, że to jest budynek, to jest po prostu teren, gdzie budynek może stać, ale żeby ten budynek tam powstał, to on musi być zgodny z przepisami budowlanymi, które określają, jaka musi być odległość między budynkami, że jeden budynek nie może drugiemu światła przesłaniać itd. Wiadoma jest sprawa, że żaden budynek nie powstanie, jeśli nie będą spełnione warunki prawa budowlanego, a linia rozgraniczająca od ul. Sobieskiego jakaś musi być ustalona. Plan po prostu musi od strony ulicy, drogi publicznej określić linie zabudowy.

Przewodnicząca

Dziękuję bardzo. Chciałabym się odnieść do konieczności zabudowy pierzei, w obowiązującym planie miejscowym Stegien można zobaczyć, jak wygląda zaproponowana pierzeja ul. Sobieskiego, są tam zaproponowane tereny zieleni oznaczone na mapie i nie ma konieczności wytyczania pierzei. Jeśli chodzi o wnioski „Energetyki”, to był złożony wniosek dotyczący modernizacji istniejącego lub przebudowy pawilonu z ewentualnym podwyższeniem o jedną lub dwie kondygnacje, a w tej chwili słyszymy, że nikt tu nie wejdzie na taką modernizację. Właścicielem tych pawilonów jest „Energetyka”. Jeśli chodzi o zabudowę terenów sportowych, boiska, to zaraz poproszę o głos przedstawicieli Urzędu Dzielnicy Mokotów, natomiast w tej chwili chciałam zadać pytanie przedstawicielowi „Energetyki”, czy „Energetyka” wnioskowała o dopuszczenie możliwości zabudowy na tych działkach, które wymienił autor planu, i czy przewiduje w związku z tak dokonanym podziałem geodezyjnym na poszczególne działki, możliwości zabudowy tych terenów, które zostały wymienione, a przeciwko czemu mieszkańcy protestują. Bardzo proszę o odpowiedź.

Grzegorz Engelbrecht – Zarząd MSM „Energetyka”

W sprawie planu zagospodarowania przestrzennego tego rejonu Zarząd Spółdzielni w dniu 6 lipca 2007 r. złożył pismo do Prezydenta m.st. Warszawy p. Hanny Gronkiewicz – Waltz i do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego i tam Spółdzielnia zajęła wyraźne stanowisko. Stanowisko ogólne mówiące o tym, żeby zachować dotychczasowe funkcje, jakie

są na tym terenie, a możliwości modernizacji czy inwestowania Zarząd określił w ściśle określonych miejscach. To był jedyny dokument, jaki ze Spółdzielni wyszedł i nie jest prawdą, że jakiegokolwiek inne dokumenty, czy wnioski wpływały do władz Miasta, czy do biura projektowego, mówiące o tym, że Spółdzielnia jest zainteresowana jakimikolwiek inwestycjami, które można określić jednym wspólnym mianownikiem – dogęszczeniem terenu. W każdym bądź razie ze swej strony, bo też byłem na debacie publicznej, mogę stwierdzić, że te wszystkie głosy mieszkańców, jakie były na debacie publicznej są tożsame ze stanowiskiem Zarządu z 2007 r. i w dalszym ciągu je popieramy. Być może projektantom planu nie jest znane stanowisko przesłane przez Spółdzielnię do władz Miasta, nic innego mi nie wypada, tylko w tej chwili ten dokument przekazać, żebyśmy wiedzieli, o czym rozmawiamy.

Jan Chmielewski – Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna ANNELI

Czy to jest dokument, który należy traktować jako uwagę do planu? Czy to jest wniosek do planu?

Grzegorz Engelbrecht – Zarząd MSM „Energetyka”

Przekazuję ten dokument, bo być może Państwu nie był on znany. Po prostu krążą tu pewne wręcz pomówienia Zarządu, że Zarząd próbuje handlować mieniem Spółdzielni za plecami mieszkańców, członków Spółdzielni, czego przykładem w pewnym fragmencie była wypowiedź autora planu. Takich planów związanych z dogęszczaniem, czy ewentualnie nawet ze sprzedażą gruntu, tutaj nigdy Spółdzielnia nie miała i takim dokumentem potwierdzającym to jest kserokopia dokumentu, który przed chwilą Państwu przekazałem.

Przewodnicząca

Dziękuję bardzo. Proszę jeszcze sprostowanie informacji dotyczącej zabudowy całego boiska, w celu budowania inwestycji sportowej przy Zespole Szkół przy ul. Sobieskiego.

Maria Schirmer – Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa

Wniosek nie dotyczył zabudowy całego boiska. Wniosek dotyczył prośby o uwzględnienie bardziej elastycznych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Nie wnosiliśmy o usunięcie zieleni, tutaj jest oznaczona zieleń do bezwzględnego zachowania. Chodziło tylko o to, żeby kształt linii rozgraniczających był bardziej elastyczny i pozwalał na wybranie w drodze konkursu projektu, który mógłby być zrealizowany. Natomiast linie zabudowy nieprzekraczalne, które

są wrysowane w projekcie planu, dość sztywno wyznaczają kształt, który być może nie sprawdzi się w rzeczywistości. Chodzi tylko o elastyczność, natomiast w tej chwili wnioskujemy o minimalne podniesienie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,9 na 1,2. To nie chodzi o zabudowanie całego boiska, tylko o możliwość elastycznej zabudowy poprzez konkurs architektoniczny na halę.

Przewodnicząca

Dziękuję bardzo. Kto z Państwa chciałby jeszcze zabrać głos w dyskusji?

Andrzej Ciepłiński – Rada Osiedla „Sadyba”

Chciałem się odnieść do wypowiedzi autora projektu, z której wynika jasno, komu ten plan służy. Proszę Państwa, wypowiedź na dyskusji publicznej, czy nas na to stać, jest co najmniej nieodpowiedzialna. Stać nas na to, abyśmy mieszkali w godnych warunkach, w warunkach nie pogorszonych. Ten projekt jest przykładem dogęszczania. I przeciwko temu stanowczo protestujemy, nie chcemy takich projektów w naszym osiedlu. To jest jedno z niewielu osiedli zaprojektowanych sensownie, tam w tej chwili jeszcze można żyć. Przez kilkanaście lat kosztem olbrzymich środków zrewitalizowaliśmy to osiedle, zostały położone nowe tynki, zostały zrobione ocieplenia, została zrobiona infrastruktura wewnętrzna. Działalność społeczna i administracji spowodowała, że osiedle wyróżnia się zielenią. Otrzymaliśmy list gratulacyjny od Prezydenta m.st. Warszawy p. Hanny Gronkiewicz – Waltz. Ta część, gdzie chcecie Państwo postawić budynek, została zakwalifikowana do grupy najbardziej wyróżniających się stołecznych miejsc w XXVI edycji Konkursu „Warszawa w kwiatach”. Na to nie możemy się zgodzić, żeby wysiłek kilkunastu lat i olbrzymi wysiłek finansowy, wielkie zaangażowanie ludzi, wszystko to zostało gdzieś na biurku zniszczone. Nie było żadnego spotkania z mieszkańcami w sprawie tego planu. Odejdźmy od tego, że architekt jest właścicielem terenu i może robić to, co chce. To my jesteśmy właścicielami tego terenu i będziemy się o to upominać i sądzę, że te czasy już nadeszły. Od czasu ostatniego spotkania chyba nic nie zostało zmienione, ani poglądy projektanta planu. Na zachodzie zieleni znów wkracza do miast, już się nie muruje brzegów ulic. Czy na brzegu osiedla nie może być piękna zieleni, czy musi być budynek? Gdzie będziemy potem chodzić na spacer? Gdzie będziemy żyć? Dlatego też zwracamy się z prośbą, aby Władze poparły nasze starania i usłyszały nasz głos. Wielokrotnie pisaliśmy już na ten temat, wnioski, oceny. Tłumaczenie, że wytyczenie granicy do budynku, to nie równa się granicy budynku, w myśl Rozporządzenia Ministra Infrastruktury to wygląda w ten sposób, że od granicy z sąsiednią

działką w odległości nie mniejszej niż 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z otwartymi oknami, a więc w granicach 4 m od tej granicy, której tu na mapie zaznaczono można wybudować VIII piętrowy budynek, a tam są IV piętrowe budynki, a dalej już o tym, że trzeba odpowiednio doświetlić te budynki, że odpowiednia ilość światła słonecznego ma wpadać, o tym w ogóle nie ma. Mało tego, dalej się mówi, że odległości te nie muszą być zachowane, jeśli dotyczy to części podziemnej. A więc nam wykopią pod sam budynek, bo takie są realia. Tutaj mamy przykład nacisku deweloperskiego, inwestorskiego, który coraz częściej będzie w naszej rzeczywistości występował. Takie są niestety realia XXI wieku. Na świecie widać już echa tego protestu, coraz częściej dochodzi do tego, że ludzie zaczynają od tego odchodzić. Chcę na zakończenie dodać, że bardzo zbudowała mnie postawa przedstawiciela „Energetyki”, że popiera nasze działania, że wspólnie z nami stara się, aby zachować tę strukturę, tak dobrze zaprojektowanego osiedla. Dziękuję.

Przewodnicząca

Dziękuję bardzo. Chciałabym się odnieść do tej wypowiedzi, gdyż koresponduje ona z wnioskiem nr 28 ze stanowiska Zarządu i Rady Dzielnicy Mokotów z dnia 5 listopada 2008 r., który także nie został uwzględniony, a brzmiał następująco: „Konieczne jest wprowadzenie wydzieleni graficznych dotyczących zieleni we wnętrzach podwórzowych na wzór rysunku mpzp Stary Mokotów. Konieczne jest również naniesienie na wszystkich terenach istniejącej zieleni.” Na planie Starego Mokotowa została zaznaczona część wydzielonych terenów zieleni, a więc można to jednak zrobić i chcieliśmy, żeby to było na rysunku planu Sadyby Północnej również naniesione. Te tereny zielony są dla nas cenne, chcemy je chronić i w związku z tym chcemy, żeby były wydzielone jako osobne tereny i jako przykład pokazujemy plan Starego Mokotowa, który niedługo zostanie uchwalony. Jeśli chodzi o to, na co mieszkańców stać, a na co nie, to chciałam zwrócić Państwu uwagę, że teren Parku Stanisława Dygata jest dzierżawiony przez Spółdzielnię, mieszkańcy w czynszu opłacają nie tylko koszt dzierżawy tego terenu, a celem umowy dzierżawy było zachowanie Parku Dygata, może iluzoryczne, bo kilkuletnia umowa dzierżawy nie chroni przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, ale pewnym hamulcem przeciwko rozpędowi inwestorów jest. Ten park jest na podstawie umowy dzierżawiony od Dzielnicy Mokotów, jest utrzymywany, są dokonywane nasadzenia, koszenie, sprzątanie i odśnieżanie jest wykonywane wyłącznie na koszt mieszkańców Osiedla Sadyba. Czy kogoś stać na takie tereny czy nie? Wolą mieszkańców jest utrzymywanie tych terenów i tę wolę należy uszanować. Czy ktoś ze zgromadzonych gości chciałby jeszcze zabrać głos w dyskusji?

Katarzyna Skiba – Gomulka

Mam do autora planu kilka pytań, bo trudno jest przekonywać przekonanych. Zebraliśmy się tu po to, aby omawiać teren, na którym żyjemy. Ponieważ nie byłam na dyskusji publicznej, mam parę pytań. Pierwsze pytanie dotyczy tego na ile nowa propozycja tego planu jest powtórzeniem planu sprzed wejścia Polski do Unii Europejskiej, bo jak Pan doskonale wie wszystkie plany, które były poprzednio robione, po prostu się zdezaktualizowały i trzeba było zrobić nowe plany. Śledzę od początku, jak właściwie po kolei poszczególne osoby podchodzą do tego tematu. Drugie pytanie dotyczy tego, jakie czynniki zadecydowały, że ciągi piesze na naszej Sadybie zostały przekształcone w drogi, czego sobie absolutnie nie życzymy. Przedstawiciel Wydziału Ochrony Środowiska, a my to także dostrzegamy, podkreślił, że nieuwzględniono w tym właśnie projekcie ochrony terenów zielonych. Pytam, co zadecydowało o tym, że to zostało wyłączone z planu. Podzielałam pogląd mojego przedmówcy, który mówił o tym, że chcemy, aby nasze osiedle świeciło przykładem, aby sytuacja, jaka w chwili obecnej jest, a dotyczy zagospodarowania różnego rodzaju kwietnikami, przeniosła się z naszego osiedla na dalszy teren Sadyby i także Stegien. Nie wiem, czy Pan był akurat osobiście na tym terenie, który w tej chwili ma być tak, a nie inaczej rozwiązany poprzez ciągi, drogi, likwidację zieleni. Czy Pan tam był? Przecież to jest właściwie skrawek, w pobliżu jest Trasa Siekierowska i jeszcze dołożycie nam drogi? Wybudować most nad rowem, który nie ma odpływu? A jest on wylęgarnią różnych, nie tylko chronionych, zwierząt. Chciałabym usłyszeć odpowiedź na moje pytania, bo Pan doskonale sam wie, nie trzeba Pana przekonywać, że chodzi nam o to, żeby się nam tu dobrze, uczciwie mieszkało.

Jan Chmielewski – Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna ANNELI

Plan jest wykonywany zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. i w tej chwili nie ma innej ustawy, są projekty ustaw, ale nie są one uchwalone i nie wiadomo, jaki one będą miały kształt. Plan musi być wykonywany zgodnie z Ustawą z 2003 r. i tak jest w tym przypadku, nie ma żadnych odstępstw od ustaleń tej Ustawy. Jeśli chodzi o drogi, to jeśli spojrzeć na mapę podziałów, to raczej staramy się zmniejszać ilość dróg w osiedlu, których tutaj zostało wyznaczony znacznie więcej, także nie wiem, jakie drogi zostały tu dodane. Są dodane owszem drogi na działce tzw. gospodarstwa pomocniczego Rady Ministrów, po prostu dlatego, że do budynku, który stoi na wale, ten dojazd będzie musiał być zamknięty prędzej czy później, bo po prostu jest niezgodny z przepisami, w związku z tym, na tym terenie adoptując istniejące jezdnie została

zaprojektowana droga, która umożliwi dojazd do tego budynku bez możliwości wjeżdżania w ul. Powsińską, która jest zaplanowana w Studium jako główna ruchu przyspieszonego. Także nie wiem, o jakich drogach mówimy, które my tutaj dodajemy. Dodajemy tylko jeden przejazd, który wydaje się być ważny, bo dojazd na ul. Urle odbywa się na okrągło i ten przejazd byłby pożądanym. Oczywiście, ten przejazd możemy przesunąć dalej od tego budynku, z tym, że wtedy zmniejszamy działkę pawilonu, która została określona w planie podziału na działki. Jeżeli taki będzie wniosek, oczywiście jesteśmy w stanie tę drogę przesunąć, chociaż uważamy, że ta droga jest tutaj niezbędna, ponieważ takie mieliśmy głosy mieszkańców, którzy mieszkają na ul. Korczyńskiej i są zaniepokojeni faktem, że wszystkie dojazdy do ośrodka zdrowia, który jest przy ul. Urle, odbywają się wzdłuż ul. Korczyńskiej. Jakies udrożnienie tego zespołu byłoby wskazane. Wsłuchujemy się w Państwa uwagi i będziemy próbowali jakoś się do tych uwag odnieść, ale nie jest możliwe, żebyśmy omijali pewne wymogi, jakie stwarzają inne, uzgadniające ten plan, ciała. Na przykład Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, kiedy była pierwsza propozycja, żeby zachować parkingi wzdłuż ul. Sobieskiego stwierdziła, że przy drodze królewskiej, przy takiej arterii musi być zabudowa. No to wprowadziliśmy zabudowę. Teraz okazuje się, że ta zabudowa jest niedobra i powinniśmy wracać do parkingów. Bardzo jest trudno planować, jeśli są takie różne opinie na ten temat. Z kolei ochrona terenów zieleni, w tym planie poprzez wprowadzenie na terenach mieszkaniowych linii zabudowy, która właściwie poprowadzona jest wzdłuż budynków, te wewnętrzne dziedzińce są chronione przed zabudową. Oczywiście można więcej grup zieleni dorysować, ale to nie zmieni faktu, że te tereny są wyłączone z zabudowy i nie są przewidywane do zabudowy. Wprowadzanie linii rozgraniczających do środka tych bloków jest możliwe, ale czy jest słuszne, to co do tego mam poważne wątpliwości, bo wówczas zaczynają się pojawiać tereny zieleni, która nie jest zielenią przydomową. Wydaje się, że na terenach zabudowy mieszkaniowej powinna być zabezpieczona odpowiednia ilość terenów przy budynkach, jako zieleni w zabudowie mieszkaniowej i tak to zostało tutaj zrobione. Wydzielenie tzw. zieleni osiedlowej linią rozgraniczającą jest to pozbawienie mieszkańców zieleni przydomowej, wydaje mi się, że nie byłoby to słuszne. Park jest utrzymany, tutaj były uwagi dotyczące zaproponowanego tutaj parkingu, jeśli ten parking zlikwiduję, to proszę pamiętać, że będzie mniej miejsc parkingowych w osiedlu. Studiując pismo Spółdzielni Mieszkaniowej czytam, że mają być parkingi spiętrzone, w związku z tym, jest to pewna metoda na to, żeby było więcej miejsc parkingowych, no, ale trzeba się liczyć z tym, że spiętrzenie miejsc parkingowych to jest to, co zostało skrytykowane na dyskusji publicznej, że was nie stać na to, żeby trzymać

samochód w parkingu spiętrzonym. Na coś trzeba się zdecydować. Musimy utrzymać standard, że na 60 m² ma być jedno miejsce parkingowe, teraz brakuje 3 tys. miejsc parkingowych na tym osiedlu. Gdzie je zrobimy, jeśli wszystkie tereny przeznaczone pod parkingi nie będą parkingami wielopoziomowymi, czy to podziemnymi czy spiętrzonymi?

Przewodnicząca

Rozumiem, że sposobem na likwidację deficytu miejsc parkingowych jest wybudowanie jeszcze większej liczby budynków. Dzisiaj usłyszeliśmy kolejną rzecz, na którą mieszkańców nie stać, tzn. na budowanie parkingów wielopoziomowych. Jeśli chodzi o wytyczenie dróg wewnętrznych w granicach zgodnych z podziałem dokonany przez „Energetykę”, to chciałam zwrócić uwagę na jedno, że podział dokonany przez „Energetykę” wydziela tereny nieruchomości od terenów ogólnosiedlowych, a nie wskazuje miejsc, w których mają być ulice. Tereny ogólnosiedlowe nie muszą być terenami ulic, mogą być terenami ciągów pieszych, pieszo – jednych, lub też terenami zielonymi. Powtórnie powtarzam argument, że wnętrza podwórzowe wydzielone liniami rozgraniczającymi na planie Starego Mokotowa są zachowane jako zielen i nie rozumiem, dlaczego nie można tego samego zrobić na rysunku planu Sadyby Północnej. Usłyszeliśmy w tej chwili, że mieszkańcy ul. Korczyńskiej, a dokładnie chodzi tu o budynek Korczyńska 7/9, wnioskowali, żeby pod ich oknem jeździć do przychodni, tak? Chciałam powiedzieć, że są tu obecni przedstawiciele Rady Domu tego budynku i z informacji, które udało mi się uzyskać, wynika, że jedyny wniosek dotyczący udroźnienia ul. Urle w tym miejscu złożyła jedna osoba, która wcale nie mieszka na ul. Korczyńskiej. Natomiast chciałam zwrócić uwagę, że tak wrysowane przedłużenie ul. Urle, to nie dość, że ta ulica będzie biegła po schodach, to według rysunku planu kończy się w krzakach, to w jaki sposób skomunikuje ten teren, to doprawdy trudno zrozumieć. Czy ktoś ze zgromadzonych gości chce jeszcze zabrać głos w dyskusji?

Ryszard Szymczak – Rada Osiedla „Sadyba”

Proszę projektanta planu o to, żeby nie przebijać ul. Urle do ul. Limanowskiego. W przeciwnym razie będziemy mieli więcej wypadków, kto za nie weźmie odpowiedzialność?

Przewodnicząca

W stanowisku Zarządu i Rady Dzielnicy Mokotów z 5 listopada 2008 r. w pkt. 7 była mowa o tym, żeby zrezygnować z przedłużenia ciągu komunikacyjnego wzdłuż budynku

Korczyńska 7/9. Na zakończenie chciałam się jeszcze odnieść do stawki procentowej, to w stanowisku Zarządu i Rady Dzielnicy Mokotów także było zawarte. Dla porównywalnego planu Stegien stawka procentowa dla zabudowy wielorodzinnej istniejącej wynosi 0% i jako ciekawostkę chciałabym Państwu powiedzieć, że w projekcie planu Czerniakowa Południowego stawka procentowa dla terenów niezabudowanych, które w tej chwili są przedmiotem decyzji administracyjnych i procedur, dla jednego z tych terenów jest wydane prawomocne pozwolenie na budowę i tam stawka procentowa wynosi 0%. Stąd też niezrozumiałe jest wpisywanie dla istniejącej, starej zabudowy wielorodzinnej stawki 30%, czyli maksymalnej jaką dopuszczają przepisy. Jeśli chodzi o wrysowywanie dróg wewnętrznych, to w projekcie planu Służewca Przemysłowego, ul. Rodzin Hiszpańskich, mająca w tej chwili status drogi wewnętrznej, nie została wrysowana. Dziękuję wszystkim Państwu za udział w obradach Komisji. Państwa radnych proszę o pozostanie.

Znane jest mi stanowisko mieszkańców Sadyby, pod którym zbierane są podpisy poparcia. Część postulatów zawartych jest w stanowisku Zarządu Dzielnicy Mokotów, a część nie. Proponuję, w związku z tym, poprzeć stanowisko zaproponowane przez Zarząd Dzielnicy Mokotów i uzupełnić o kilka postulatów. Po pierwsze, aby dla terenu B20 U/MW zmniejszyć minimalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji. Po drugie, aby na terenie B10 MW/U możliwa była jedynie budowa garażu podziemnego, co najwyżej dwukondygnacyjnego, z zielenią na dachu. Po trzecie, aby na terenie B3 MW/U ograniczyć linie zabudowy i odsunąć je od istniejącego budynku Urle 8, z tym żeby możliwa była budowa wyłącznie garażu. Kto z Państwa radnych jest za tak sformułowanym stanowiskiem?

za – jednogłośnie

Ad. 2. Sprawy różne, wolne wnioski.

Przewodnicząca

Czy ktoś z Państwa radnych ma jakąś sprawę do poruszenia w wolnych wnioskach? Jeżeli nie, to na tym zamykam dzisiejsze posiedzenie Komisji. Dziękuję Państwu za obecność.

Protokolant

Krzysztof Twarowski

Przewodnicząca Komisji

Maria Rosołowska