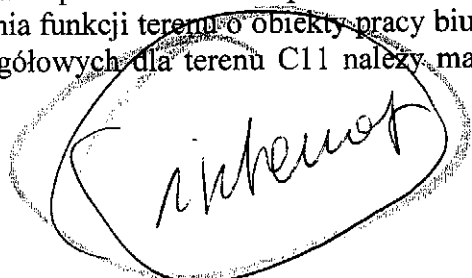


## Uwagi

# Zarządu do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania Sadyby Północnej

Po zapoznaniu się z wyłożonym ponownie do publicznego wglądu tekstem i rysunkiem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Sadyby Północnej** sporządzonym na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawy Nr LXXXIV/2856/2006 z dnia 26 października 2006 r. przedstawiamy następujące uwagi do ww. projektu planu:

1. Należy zwrócić uwagę na prawidłową i szczegółową ocenę skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych, która ma podstawowe znaczenie dla rzeczywistej oceny kosztów, jakie po uchwaleniu planu będzie musiało ponieść m.st. Warszawa. Jest to szczególnie ważne w sytuacji kształtującego się aktualnie orzecznictwa sądów powszechnych, które wskazuje, że nawet niewielkie różnice między zapisami nowego a starego planu lub możliwościami inwestycyjnymi w okresie bezplanowym (**często nie są to różnice faktyczne, a wynikające jedynie z odmienności zapisów**) są drastycznym naruszeniem uprawnień właścicielskich wynikających z treści art. 140 kc, a tym samym uznawane przez Sądy, jako spełnienie przesłanek art. 36 ust.1-3 w/w ustawy. W konsekwencji na gminy nakładane są obowiązki regulacji tych roszczeń najczęściej już w pierwszym roku po uchwaleniu planu. Ponadto w ocenie skutków finansowych jak i przy podejmowaniu decyzji w zakresie wprowadzenia zapisów mogących rodzić ww. zobowiązania należy mieć na uwadze, że treść art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje gminy do wykonania obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Przyjęcie w planie miejscowym rozwiązań powodujących skutki, o których mowa art. 36 ust. 1- 3 **musi nastąpić równoległe z zabezpieczeniem w budżecie m.st. Warszawy środków finansowych umożliwiającym realizację przedmiotowych roszczeń.** Do takich działań należy między innymi planowanie na terenach prywatnych układów komunikacyjnych (w tym dróg wewnętrznych), terenów zielonych, oraz zmiany ograniczające możliwości inwestycyjne terenów prywatnych, szczególnie w sytuacji już wydanych decyzji o warunkach zabudowy lub w sytuacji, gdy wydanie takich decyzji jest prawnie możliwe. Środki finansowe winny być zabezpieczone jednocześnie z uchwaleniem planu miejscowego, z możliwością ich wydatkowania bezpośrednio po jego uchwaleniu (wejściu w życie). Praktyka wskazuje, że właściciele/użytkownicy wieczysti nieruchomości zgłaszają swoje prawa już w pierwszym roku obowiązywania planu, a treść art. art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje gminy do wykonania obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe, co naraża miasto na dodatkowe wydatki, których można uniknąć przy prawidłowej ocenie skutków finansowych uchwalanego planu i prawidłowym zabezpieczeniu środków. Przyjęcie takiego rozwiązania jest warunkiem koniecznym dla uchwalenia planu. Dzielnica Mokotów nie dysponuje środkami, które umożliwiłyby realizację przedmiotowych zobowiązań w ramach własnego budżetu.
2. Wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu C11 UN/MW na przeznaczenie UN z wyłączeniem dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy usługowo-mieszkaniowej. W konsekwencji w treści § 4 pkt 2. 3) c) należy wprowadzić zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej dla terenów UN podobnie jak dla terenów UA, UO, UP czy US. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu C11, zgodnie z treścią § 4 pozostanie możliwość uzupełnienia funkcji terenu o obiekty pracy biurowej itp. jak w § 4 pkt.2. 3) b). Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla terenu C11 należy maksymalną wysokość zabudowy ustalić na 18 m, 5 kondygnacji.



3. Wnosimy o rezygnację z zabudowy pierzejowej od strony ul. Sobieskiego w ustaleniach szczegółowych dla terenu B6 MW/U.
4. Należy zrezygnować z przedłużenia ciągu komunikacyjnego wzdłuż budynku Korczyńska 7/9 tzn. przedłużenia terenu B19 DW do ulicy Limanowskiego.
5. W § 5 pkt.2 g) należy usunąć zapis umożliwiający wnoszenie parkingów podziemnych do 1,5 m ponad istniejący poziom terenu. Jest to szczególnie istotne dla jak najmniej uciążliwej realizacji parkingów podziemnych w pobliżu budynków mieszkalnych wielorodzinnych – np. teren D 22DW/G oraz dla realizacji podziemnych parkingów przyulicznych – np. D 17 DW/G. Nieostra treść zapisu – „ o ile nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu” może powodować trudności w interpretacji zapisów planu przy ich realizacji.
6. Wnosimy o zastosowanie w planie wskaźników parkingowych (w tym dla potrzeb usług oświaty i zdrowia) zgodnych z opracowaniem projektu normatywu parkingowego przygotowanym przez Biuro Drogownictwa na potrzeby Strategii Zrównoważonego Rozwoju Systemu Transportowego przyjętej uchwałą rady m. st. Warszawy, który skierowany został przez Prezydenta m.st. Warszawy do wykorzystania przy sporządzaniu planów miejscowych i stosowany jest w innych opracowywanych dla Dzielnicy Mokotów planach miejscowych.
7. Wnosimy o zmniejszenie minimalnej wysokości zabudowy dla terenu D1MWu z 5 kondygnacji (18m) do 1 kondygnacji w celu dopuszczenia modernizacji i niewielkiej rozbudowy istniejącego budynku sklepu spożywczego, lub w zapisach szczegółowych dla tego terenu dopuścić w ramach modernizacji zabudowy kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu rozbudowę budynku usługowego, bez konieczności jego wymiany.
8. W związku z istniejącymi zobowiązaniami formalno-prawnymi dotyczącymi terenu B12 MW wnosimy o dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z dec. nr 380/MOK/06 o warunkach zabudowy dla zachodniej części terenu, jak również, zgodnie z dec. nr 208/2008 o warunkach zabudowy dla wschodniej części terenu. Dla obsługi tego terenu należy również zachować możliwość włączenia terenu B22 DW do ulicy Powsińskiej, wg stanu istniejącego, na zasadach określonych przez zarządcę drogi. Przykładowo w mpzp Szłazewca Wschodniego wprowadzono zapis dla drogi powiatowej o ograniczonej przepisami ilości zjazdów – „ zjazd na teren z ulicy po każdorazowym uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi”. Ustalenia szczegółowe dla terenu B12 MW winny być dostosowane do zobowiązań wynikających zarówno z decyzji o warunkach zabudowy jak również służebności gruntowych i wyroków sądowych w zakresie drogi koniecznej dla działek ewidencyjnych nr 23 i 3/1 z obrębu 0509.
9. Wnosimy o dostosowanie zapisów szczegółowych dla terenu D 12 UO do wydanej dla tego terenu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego zakresie wskaźnika intensywności zabudowy – zwiększenie z 0,9 do 1,2.
10. Należy wprowadzić definicję powierzchni biologicznie czynnej proponowaną w stanowisku z listopada 2008r., tj.: *„Powierzchnia biologicznie czynna jest to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; niestanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.”*

Obecna definicja przyjęta w projekcie planu (dająca możliwość wliczania 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki) może spowodować, że powierzchnia biologicznie czynna (umożliwiająca nasadzenia zieleni wysokiej, jej prawidłową vegetację i zapewniająca retencję wód opadowych z terenu nieruchomości) będzie w praktyce znacznie mniejsza.

11. Na rysunku planu należy zaznaczyć strefy zieleni osiedlowej do zachowania w tzw. „wnętrzach osiedlowych/podwórzowych” np. dla trenu ozn.:A2, A4, A5, B5, B6, B7, B8, C7, D5, D14 w sposób przyjęty na rysunku mpzp. rejonu Starego Mokotowa (Uchwała Nr LXX/2187/2010 Rady m. st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r.).
12. Należy wskreślić na rysunku planu granice Parku Stanisława Dygata zgodnie z uchwałą nr LVIII/1816/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 10 lipca 2009 r. pokrywające się z granicami działki ew. nr 8/2 z obrębu 10516.
13. Należy przeredagować treść § 8 ust. 3 pkt 4 w następujący sposób: „Obowiązek stosowania w konstrukcjach budowlanych rozwiązań ograniczających uciążliwość akustyczną dla nowej zabudowy lokalizowanej na działkach położonych wzdłuż ulic al. Witosa, Czerniakowska-Powstańców i Sobieskiego, w szczególności projektowania przegród o wysokiej izolacyjności w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi”.
14. § 8 ust. 4 pkt 4
  - Należy zastąpić obecne brzmienie § 8 ust. 4 pkt 4 lit c następującą treścią: „Zachowanie i zabezpieczenie przed zarastaniem powierzchniowych zbiorników wodnych, a szczególnie podjęcie działań prowadzących do utrzymania lustra wody i rewaloryzację fosi fortecznej Bernardyńska Woda”.
  - Obecny **punkt d** należy oznaczyć literą **e**
  - Pod literą d czyli (§ 8 ust. 4 pkt 4 lit d) należy wprowadzić nowy punkt o treści: „należy zapewnić możliwość połączenia fosi fortecznej Bernardyńska Woda z fosą Fortu Piłsudskiego przy ul. Idzikowskiego”. Zapis taki umożliwi spójność z uchwalonym mpzp. rejonu skrzyżowania ulic Sikorskiego i Sobieskiego.
15. § 16 ust. 4 pkt 4

Z treści punktu § 16 ust. 4 pkt 4 po słowach „a jeśli będzie to...” należy usunąć wyrazy „uzasadnione lub” Przeredagowana treść powinna brzmieć: „Wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów, tarasów, terenów zieleni, chodników itp. mogą być odprowadzane bez oczyszczania do gruntu w obrębie działki ich powstania, a jeśli będzie to niemożliwe do kanalizacji deszczowej”.
16. §2 ust. 1 pkt 37: usunąć końcowe słowa: „zarezerwowany wyłącznie dla mieszkańców osiedla”.
17. §4 ust. 2 pkt 22 i 23: brak uzasadnienia do rozdzielania dróg wewnętrznych na dwie kategorie. Jedynie szczegółowe zapisy dla każdej z ulic powinny dopuszczać takie, lub inne zagospodarowanie ulicy.
18. §11 ust. 2 pkt 1: na końcu dodać jak dotychczas: „z zastrzeżeniem przepisów wynikających z ustawy Prawo o ruchu drogowym”.
19. §11 ust. 2 pkt 2: należy zdefiniować pojęcie „jezdni anty-poślizgowej” oraz „w rejonie przejść dla pieszych”.
20. §15 ust. 1 pkt 1 ppkt d: zapis należy usunąć. Wyznaczenie strefy zamieszkania wskazanej znakami D-40 i D-41 jest zadaniem z zakresu inżynierii ruchu i nie może być narzucane na etapie mpzp.
21. §15 ust. 2 pkt 7: usunąć słowo „jednokierunkowa”. Stwierdzenie z zakresu inżynierii ruchu. Nie może być takiego zapisu na etapie mpzp.
22. §15 ust. 9 pkt 7: zapis nie obejmuje dróg głównych i zbiorczych. Zapis powinien brzmieć: „dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych wydzielonych zatok parkingowych na terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i ich liniach rozgraniczających.
23. §15 ust. 10: brak wskaźników parkingowych dla zabudowy jednorodzinnej i segmentów.
24. §20 ust. 1 pkt 3: ulica Limanowskiego i Konstancińska są oznaczone jako jedna droga: 3KDL. Należy każdej z ulic nadać własny symbol.
25. §15 ust. 1 pkt 3 ppkt 3: usunąć słowa „prostopadle do osi jezdni”.

26. §15 ust. 1 pkt 3 ppkt 5: zlokalizowanie projektowanego szpaleru drzew po południowej str. ul. Limanowskiego na odcinku od Sobieskiego do zakrętu ulicy może spowodować konieczność likwidacji istniejących zatok do parkowania prostopadłego. Ze względu na dokładność rysunku nie mam pewności, czy pozostaje tam miejsce na chodnik i szpaler drzew.
27. §15 ust. 1 pkt 3 ppkt 7: rysunek planu nie pokazuje ścieżki rowerowej po północnej stronie ul. Limanowskiego na odcinku ok. 50 m. od ul. Sobieskiego, która była projektowana przez ZDM w roku ubiegłym. Do rysunku planu trzeba dołożyć tę ścieżkę. W załączeniu kopia zaopiniowanego projektu organizacji ruchu.
28. Ulice: Zdrojowa i Klarysewska-D20 KDD, zlokalizowane są na działce pozostającej w wieczystym użytkowaniu MSM Energetyki. Ulice te powinny pozostać drogami wewnętrznymi.
29. W § 19, do tekstu: „Ustalenia szczegółowe dla terenów jednostki urbanizacyjnej A, powinien być dopisany pkt „1”.
30. W § 19, w pkt 9 „Ustalenia szczegółowe dla terenów A13, A16 DW/G” nazwa ulica powinna być: Kozłowskiej, nie Kozłowska.
31. W § 19 pkt 2 ppkt 10 „ustalenia szczegółowe dla terenu B12MW” wykreślić „projektowana ulicę B22DW”. Ulica B22DW jest ulicą istniejącą. Na rys. planu należy ją przedłużyć do terenów komunikacji pieszej, leżących na ciągu kładki nad fosą Przy Bernardyńskiej Wodzie.
32. W § 19 pkt 3 ppkt 4 „ustalenia szczegółowe dla terenów C4MW”, w zasadach obsługi komunikacyjnej brakuje ul. Korczyńskiej. Ulicę Korczyńską, położoną, w stanie istniejącym, na południe od ul. Limanowskiego, należy dodać do rysunku planu.

Warszawa, dnia 23 lutego 2011 r.