

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Włodarzewska -Za Parkiem”
ul. Włodarzewska 51 F,
02-384 Warszawa

Warszawa, dnia 4 kwietnia 2013 r.

**Prezydent
Miasta Stołecznego Warszawy**

**Uwagi
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu Szczęśliwic Południowych**

W imieniu mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem” – Zarząd ww. Spółdzielni wnosi uwagi do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczęśliwic Południowych (Ochota) i kwestionuje następujące ustalenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego:

- I. Ustalenia projektu planu zagospodarowania w zakresie budowy drogi lokalnej wzdłuż Trasy N-S na odcinku między ulicą Grójecką i Alejami Jerozolimskimi.

Wniosek: likwidacja drogi odbarzeniowej

- II. Ustalenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu C4.10 MW od strony jezdni odbarzeniowej (zbiorczej) w liniach rozgraniczających trasy NS

Wniosek: utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej terenu C4.10 MW od strony ulicy Włodarzewskiej (5 KDL) drogą wewnętrzną (C4.6 KDw)

- III. Ustalenia projektu planu zagospodarowania w zakresie zachowania drogi wewnętrznej C4.6KDw w istniejących parametrach przez zapis „szerokość wg stanu istniejącego”.

Wniosek: powrót do określenia w planie parametrów drogi C4.6 KDw przez zapis „szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu”

IV. Ustalenia projektu planu zagospodarowania w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu C4.11 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, w tym dopuszczeniem usług oświaty (C4.11 MW/U).

Wniosek: ustalenie przeznaczenia podstawowego terenu C4.11 na usługi oświaty (C4.5 U-O)

V. Ustalenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zapewnienia dojazdu od strony ulicy Grójeckiej poprzez jezdnię obciążającą (zbiorczą) do ulic 13KDD ul. Maszynowa, 16KDD ul. Bielska, 17KDD ul. Altowa, 18KDD ul. Lirowa, drogi wewnętrznej C4.7KDw oraz terenu C4.10MW i utworzenia dróg dojazdowych 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD i 18KDD.

Wniosek: rezygnacja z utworzenia ulic dojazdowych.

Uzasadnienie

Uwagi powyższe wnoszone są ponownie wobec nieuwzględnienia ich przez Prezydenta m. st. Warszawy. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczęśliwic Południowych nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, będące załącznikiem nr 2 do Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy wymienia niniejsze uwagi pod numerem 368. W ocenie mieszkańców Osiedla „Włodarzewska – Za Parkiem” uzasadnienie nieuwzględnienia tychże uwag nie jest zasadne, nie odnosi się ono w żadnej kwestii do argumentów oraz innych możliwych rozwiązań przedstawianych przez Spółdzielnię „Włodarzewska – Za Parkiem” wobec czego Zarząd Spółdzielni zwraca się ponownie o pozytywne zaopiniowanie i uwzględnienie tychże uwag.

Ad. I

LIKWIDACJA DROGI ODBARCZENIOWEJ

Podstawowe znaczenie dla mieszkańców osiedla „Włodarzewska – Za Parkiem” ma przewidziana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczęśliwic Południowych budowa drogi odbarczeniowej wzdłuż Trasy N-S. Poniżej przedstawione zostaną argumenty przemawiające za likwidacją projektowanej drogi odbarczeniowej.

1. Projekt realizacji drogi lokalnej wzdłuż Trasy N-S, na odcinku między ul. Grójecką i Al. Jerozolimskimi jest całkowicie sprzeczny z interesem mieszkańców Spółdzielni, a jednocześnie nie będzie on w rzeczywistości realizować celu, o jakim mowa w załączniku nr 2 do Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy, tj. Rozstrzygnięciu w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczęśliwic Południowych nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.

Zgodnie z uzasadnieniem decyzji o nieuwzględnieniu uwag dotyczących budowy drogi odbarzeniowej, droga ta planowana jest ponieważ „ze względu na konieczność poprawy obsługi komunikacyjnej terenów należy zachować dojazd odbarzeniowy w poziomie terenu do terenów położonych przy trasie NS przynajmniej na odcinku od ulicy Grójeckiej do osiedli przy ulicy Włodarzewskiej 43 i Włodarzewskiej 51”. Jednocześnie postanowiono „nie ustalać przejazdu na wysokości osiedli przy ulicy Włodarzewskiej 57 i Włodarzewskiej 59”. Takie rozstrzygnięcie oznacza zatem, że planowana droga odbarzeniowa kończyć się będzie na wysokości osiedla Spółdzielni „Włodarzewska – Za Parkiem”. Z pewnością więc budowa drogi odbarzeniowej nie będzie służyła poprawie komunikacji na odcinku między ulicą Grójecką a Alejami Jerozolimskimi.

Wbrew założeniom projektu planu budowa drogi odbarzeniowej w żaden sposób nie ułatwi mieszkańcom osiedli położonych przy ulicy Włodarzewskiej komunikacji, nie są bowiem planowane połączenia drogi odbarzeniowej, w postaci wjazdów czy zjazdów, z Trasą N-S. Jedynym rezultatem, jaki przyniosłaby budowa drogi odbarzeniowej byłoby przeniesienie ruchu, jaki aktualnie odbywa się ulicą Włodarzewskiej na planowaną drogę odbarzeniową. Jednak rozwiązanie takie pociąga za sobą szereg negatywnych konsekwencji. Przede wszystkim usytuowanie osiedli położonych przy ulicy Włodarzewskiej, których budynki graniczą z trasą planowanej drogi odbarzeniowej nie pozwala na planowane rozwiązanie, które spowoduje pogorszenie, a nie poprawę obsługi komunikacyjnej.

2. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na budowie osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego na działce o nr ewidencyjnym 31, obręb 2-03-18 przy ulicy Włodarzewskiej 51 wydana była w momencie, gdy projektowana już była Trasa N-S. W związku z tym, mieszkańcy osiedla, nabywając lokale mieszkaniowe liczyli się z tym, że w sąsiedztwie powstanie w przyszłości ulica ruchu przyspieszonego. Nie istniały natomiast plany budowy drogi lokalnej, która nie tylko przebiegać miałaby kilka metrów od budynków mieszkalnych, ale pociąga za sobą konieczność przesunięcia granicy działki Spółdzielni w głąb jej nieruchomości z dużą szkodą dla całej społeczności.

3. Zagospodarowanie miejsca, jakie pozostało wobec zmniejszenia ilości pasów jezdni Trasy S-N poprzez budowę trasy bocznej jest rozwiązaniem zdecydowanie negatywnie wpływającym na warunki zamieszkania mieszkańców Spółdzielni, nie przynoszącym im żadnych korzyści, wobec czego sprzeciwiają się oni budowie ww. drogi odbarzeniowej. W załączniku graficznym do projektu planu w części oznaczonej symbolem C4.1MW planowane jest przesunięcie aktualnej granicy działki Spółdzielni w głąb nieruchomości, a tym samym zmniejszenie jej o pas działki w miejscu, w którym położona jest przepompownia ścieków sanitarnych Spółdzielni, plac zabaw dla dzieci oraz parking naziemny na 58 samochodów mieszkańców.

Ze względu na charakter ukształtowania terenu należącego do Spółdzielni miejsce, w którym obecnie znajduje się przepompownia ścieków sanitarnych jest jedynym możliwym miejscem jej lokalizacji. Na terenie Spółdzielni nie ma żadnego innego wolnego terenu, w którym mogłaby być ona umiejscowiona bez konieczności przebudowy całej infrastruktury podziemnej. Spółdzielnia nie ma możliwości wprowadzania ścieków do kanalizacji miejskiej ze względu na brak dostępu do ulicy Włodarzewskiej.

Fakt, iż projekt planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia warunków infrastruktury podziemnej SM Włodarzewska – Za Parkiem pod postacią istniejącej przepompowni ścieków wskazywać może, że został on sporządzony na podstawie nieaktualnych podkładów geodezyjnych. W związku z tym, że projekt planu nie określa na podstawie jakich map geodezyjnych do celów projektowych został on sporządzony, zasadne jest ustalenie, czy są to aktualne mapy uwzględniające nowe inwestycje, jakie powstały jeszcze przed przygotowaniem projektu planu.

Przesunięcie granicy działki w głąb nieruchomości dla celów budowy trasy bocznej spowoduje również likwidację parkingu naziemnego liczącego 58 miejsc postojowych. W skład SM „Włodarzewska – Za Parkiem” wchodzi 203 lokali mieszkalnych. Spółdzielnia dysponuje dwoma parkingami podziemnymi łącznie na 194 samochodów oraz wskazanym parkingiem naziemnym. W projekcie planu w części dotyczącej ustalenia wskaźników parkingowych przewidziany jest wskaźnik parkingowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na 60 m² powierzchni użytkowej podstawowej mieszkań. Przy uwzględnieniu powierzchni użytkowej mieszkań wchodzących w skład spółdzielni minimalna ilość miejsc parkingowych to 217.

W przypadku realizacji planów budowy miejsc parkingowych na powierzchni tunelu, jakim miałyby iść Trasa N-S, miejsca takie nie będą miały racji bytu dla mieszkańców Spółdzielni, ponieważ oddzielać je będzie przedmiotowa droga lokalna. Jednocześnie budowa drogi odbarzeniowej oznaczać będzie, że mieszkańcy osiedla pozbawieni zostaną 58 strzeżonych miejsc

parkingowych położonych na terenie swojego osiedla na rzecz nieokreślonej liczby niestrzeżonych miejsc parkingowych położonych za drogą odbarzeniową.

4. Projekt planu przewiduje, że na skutek budowy trasy lokalnej oprócz parkingu naziemnego zlikwidowana zostanie również droga „wewnętrzna” Osiedla wzdłuż tego parkingu. Osiedle mieszkaniowe SM „Włodarzewska – Za Parkiem” jest osiedlem zamkniętym chronionym, wobec czego zlikwidowany zostanie jakikolwiek dojazd do klatek budynków położonych wzdłuż planowanej drogi lokalnej nie tylko dla mieszkańców osiedla, ale również dla służb porządkowych, karettek pogotowia, czy straży pożarnej. Dojazdu takiego pozbawione zostaną następujące klatki: klatka II w budynku 51 F, klatka II w budynku 51 G i klatka II w budynku 51 H.

Planowane są natomiast 3 wjazdy do garaży podziemnych Spółdzielni bezpośrednio z drogi lokalnej, co spowoduje konieczność ustawienia 3 dodatkowych stanowisk ochrony, aby utrzymać status osiedla zamkniętego, w oczywisty sposób podnosząc koszt opłat eksploatacyjnych za lokale wchodzące w skład Spółdzielni.

5. Podstawową kwestią dla oceny zasadności projektowanej budowy drogi odbarzeniowej jest fakt, że droga ta kończy się wraz z granicą osiedla „Włodarzewska – Za Parkiem”. Skoro zatem droga ta nie ma służyć usprawnieniu ruchu między ul. Grójecką a Al. Jerozolimskimi, a jedynie poprawiać ma komunikację na terenie samego osiedla, zasadnym jest aby przy podejmowaniu decyzji o jej budowie uwzględniony był pogląd mieszkańców osiedla.

W uprzednio składanych uwagach wskazana została inna możliwość rozwiązania problemu drogi odbarzeniowej poprzez utworzenie drogi lokalnej po drugiej stronie planowanej Trasy N-S. Już obecnie znajduje się tam jezdnia ulicy Instalatorów, która ma istnieć również po realizacji Trasy N-S. Za drogą tą znajdują się jedynie tereny przemysłowe, brak natomiast osiedli mieszkaniowych dla których mogłaby ona być uciążliwością, tak jak planowana w projekcie planu droga lokalna byłaby ogromną uciążliwością dla mieszkańców SM „Włodarzewska – Za Parkiem”. W ten sposób poprawie uległaby obsługa komunikacyjna przedmiotowych terenów, przy jednoczesnym zachowaniu rozwiązań korzystnych dla mieszkańców osiedli położonych przy planowanej trasie N-S.

W ocenie Spółdzielni „Włodarzewska – ZaParkiem” rozwiązanie to w dalszym ciągu jest najwłaściwszym, na wypadek jednak, gdyby powyższe uwagi ponownie nie zostały uwzględnione, **Spółdzielnia proponuje, aby planowana w projekcie droga odbarzeniowa kończyła się przy pierwszym planowanym wjeździe na osiedle od strony ulicy Grójeckiej, a nie za trzecim wjazdem, jak to jest obecnie planowane w projekcie.**

Droga odbarzeniowa powinna co najwyżej kończyć się na wschodniej granicy osiedla „Za Parkiem” (C4.10 MW), a dalej powinna pozostać drogą wewnętrzną Osiedla, biegnącą już na jego

terenie. Brak jest uzasadnienia dla uczynienia końcowego odcinka tej drogi drogą publiczną, gdyż Osiedle „Za Parkiem” pozostanie jedynym użytkownikiem tego odcinka drogi, bowiem nie jest planowane połączenie tego odcinka z głębiej zlokalizowanymi osiedlami (C4.1 MW i C3.8 MW).

W konsekwencji więc zasadne jest, aby drogę w jej aktualnym obrysie przebiegającą wokół budynków na terenie Osiedla wyróżnić jako drogę wewnętrzną.

6. Według wiedzy władz Spółdzielni projekt trasy lokalnej sporządzony został bez wizji lokalnej, która pozwoliłaby zapoznać się z infrastrukturą podziemną nieruchomości, istnieniem przepompowni ścieków sanitarnych na jej planowanej trasie. Z projektu planu nie wynika również, aby brana była pod uwagę okoliczność, iż budynek wielorodzinny F posadowiony jest na palach ze względu na ruchomy grunt. Nie ma również żadnych ocen odnośnie tego jaki byłby wpływ budowy drogi w tak bliskim sąsiedztwie wskazanego budynku. Zasadnym zatem jest **przeprowadzenie wizji lokalnej z udziałem przedstawiciela twórców projektu miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego**, która pozwoliłaby na realną ocenę możliwości i zasadności budowy drogi odbarzeniowej, o co Spółdzielnia „Włodarzewska – Za Parkiem” wnosi.

Ad. II.

UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWEJ OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENU C4.10 OD STRONY ULICY WŁODARZEWSKIEJ (5KDL) DROGĄ WEWNĘTRZNĄ (C4.6 KDw)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje odcięcie komunikacyjne Osiedla „Za Parkiem” od ulicy Włodarzewskiej przez zamknięcie obsługi komunikacyjnej drogą C4.6 KDw biegnącą wzdłuż osiedla Green Lake (C4.9 MW). Zamiast dotychczasowego rozwiązania zapewniającego komunikację z ulicą Włodarzewską wskazaną drogą proponowana jest komunikacja drogą odbarzeniową.

Powyżej wskazane zostało, że wjazd na Osiedle „Za Parkiem” od drogi odbarzeniowej spowoduje, że trzy klatki budynków mieszkalnych odcięte pozostaną od możliwości dojazdu do nich nie tylko samych mieszkańców, ale też służb ratowniczych i porządkowych. Odcięcie komunikacji drogą C4.6 KDw z ulicą Włodarzewską spowoduje nadto, że wszyscy mieszkańcy Osiedla pozbawieni zostaną dostępu do sklepów (najbliższe sklepy położone są przy ulicy Włodarzewskiej). Nadto pozbawieni oni zostaną dostępu do komunikacji miejskiej, bowiem według aktualnego projektu planu, komunikacja autobusowa nie będzie obsługiwała drogi odbarzeniowej. Nadto mieszkańcy Osiedla „Za Parkiem” przez odcięcie od ulicy Włodarzewskiej

będą mieć znacznie utrudniony dostęp do Parku Szczęśliwickiego, dla którego bliskości znaczna część zakupiła mieszkania na osiedlu.

Zamknięcie obsługi komunikacyjnej Osiedla „Za Parkiem” drogą wewnętrzną C4.6 KDw jest nadto niezgodne z umową notarialną zawartą przez ówczesnych właścicieli terenów C4.9 i C4.10 przed powstaniem Osiedla „Za Parkiem” zapewniającą służebność przechodu i przejazdu drogą C4.6 KDw i narusza prawo do korzystania z tej drogi przez mieszkańców osiedla.

Ad. III

POWRÓT DO OKRESLENIA W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PARAMENTRÓW DROGI C4.6 KDw PRZEZ ZAPIS „SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH – ZGODNIE Z RYSUNKIEM PLANU”

Projekt planu zagospodarowania ustala, że droga wewnętrzna C4.6KDw ma być zachowana w istniejących parametrach, tzn. w szerokości według stanu istniejącego. Obecne parametry drogi to 5,30 m (szerokość drogi) i 1,5 m (szerokość chodnika), dające łącznie 6,8 metra. Tymczasem z aktu notarialnego określającego służebność przechodu i przejazdu tą drogą wynika, że powinna ona mieć 10 metrów szerokości. Zachowanie drogi wewnętrznej C4.6 KDw w szerokości według stanu istniejącego oznacza, że niemożliwy jest na niej ruch dwustronny, zwłaszcza, że zarządca drogi dopuszcza parkowanie samochodów na jednym pasie ruchu wzdłuż całej długości drogi.

Ad. IV

PRZEZNACZENIE TERENU C4.11 NA USŁUGI OŚWIATY.

Ustalenia projektu planu zagospodarowania w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu C4.11 zmieniły przeznaczenie tego terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, w tym dopuszczeniem usług oświaty. Teren ten przylega do Osiedla „Za Parkiem” i położony jest w centrum bardzo gęsto już zabudowanego kilkupiętrowymi budynkami wielorodzinnymi terenu. Wobec tego, uwzględniając charakter rejonu Szczęśliwic Południowych, powinien on pozostać terenem zielonym z możliwości częściowego zagospodarowania na parking zaspokajający potrzeby mieszkańców terenu C4.9 MW.

AD. V

REZYGNACJA Z UTWORZENIA ULIC DOJAZDOWYCH

Uwagi do ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie utworzenia dróg dojazdowych 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD i 18KDD zostały zgłoszone, aby drogi te w miejscowym planie zagospodarowania miały taki charakter, jak obecnie. Celem uwag nie był wniosek o ich likwidację, jak wskazano w Rozstrzygnięciu w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczęśliwic Południowych nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, będącym załącznikiem Garamond nr 2 do Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy, a jedynie rezygnacja z utworzenia z nich ulic dojazdowych. Teren, przez który przebiegać mają wskazane ulice dojazdowe jest terenem objętym zabudową mieszkaniową, w tym również domami jednorodzinnymi. Zamiana ulic, które dotychczas były ulicami ślepych na ulice dojazdowe oraz wprowadzenie nowych ulic dojazdowych zgodnie z projektem planu w połączeniu z utworzeniem trasy N- S i planowanej aktualnie drogi odbarzeniowej, spowoduje bardzo duże natężenie ruchu, co będzie negatywnie wpływać na warunki zamieszkania w tym rejonie.

Bożena Michalska

Wanda Mateusiak

załączniki:

- lista z podpisami mieszkańców SM „Włodarzewska – Za Parkiem” popierających uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego.

Do wiadomości:

- 1. Komisja Ładu Przestrzennego Rady m.st. Warszawy;**
- 2. Pan Maurycy Wojciech Komorowski Burmistrz Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy;**
- 3. Rada Dzielnicy Ochota;**
- 4. Komisja Polityki Przestrzennej, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Dzielnicy Ochota.**