

Włochowskie Pola Karolińskie - jeszcze nadal zielone.

Pola Karolińskie, położone między dzielnicami Ursus i Bemowo, były kiedyś zielonym mało zagospodarowanym terenem. Obecnie w okolicy powstało kilka dużych osiedli. W 2018 roku mieszkaniec jednego z nich dostrzegł potencjał, znajdującej się nieopodal, zadrzewionej działki. W ramach budżetu obywatelskiego złożył projekt dotyczący utworzenia na tym terenie parku. Okazało się to niemożliwe z powodu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp). Pomysł jednak spodobał się tak bardzo innym mieszkańcom, że postanowili oni wspólnie zawalczyć o park.

Początkowo temat zmiany mpzp i utworzenia parku na Polach Karolińskich rozwijał się pomyślnie dla mieszkańców. Pozytywnie nastawieni, wspólnie zbierali podpisy pod petycją, kontaktowali się z Urzędem Dzielnicy oraz Biurem Architektury i Planowania Przestrzennego (BAiPP). Jeszcze w połowie 2018 roku, odbyła się w tym temacie pierwsza dzielnicowa komisja, a następnie sesja Rady Dzielnicy. Po wyborach samorządowych prace były kontynuowane w kadencji 2018-2024. Po okresie pozytywnych wypowiedzi i zapewnień o zmianie mpzp, nastała cisza. W listopadzie 2021 roku do opinii publicznej dotarła informacja o odkryciu roszczeń do działki i w związku z tym brakiem rekomendacji BAiPP do zmiany mpzp, do czasu regulacji stanu prawnego działki. Pozytywnym impulsem była z pewnością informacja z listopada 2022 roku o możliwym zakończeniu sprawy roszczeń. Jednak wiadomość przekazana w odpowiedzi na pisma jednej z mieszkanki, przez ówczesnego Zastępcę Burmistrza Dzielnicy Włochy, o rekomendowaniu działki pod zabudowę oraz następna o kontynuowaniu sprawy roszczeń szybko rozwiała nadzieję.

Mieszkańcy postanowili jednak po raz kolejny wyrazić swoje zdanie w sprawie utworzenia parku na Polach Karolińskich. Wspierani przez liczne środowiska, organizacje pozarządowe i lokalnych społeczników oraz polityków, chodzili na spotkania z przedstawicielami Zarządu Dzielnicy, rozmawiali z Radnymi, pisali pisma, promowali temat i organizowali sąsiedzkie imprezy i spotkania. Ponownie zebrali ponad tysiąc podpisów pod wnioskiem w sprawie utworzenia parku i we wrześniu 2023 roku złożyli go w Urzędzie Miasta. W związku ze złożonym pismem, w listopadzie 2023 roku jedno z lokalnych stowarzyszeń wyszło z inicjatywą zorganizowania spotkania przedstawicieli Zarządu m. st. Warszawy i BAiPP z mieszkańcami zainteresowanymi sprawą parku. Urząd Miasta nie wyraził jednak chęci uczestniczenia wtedy w takim

spotkaniu, podkreślając jednocześnie, że Urząd Dzielnicy może utworzyć teren zieleni zgodnie z obowiązującym mpzp. Miasto nie odniosło się jednak do zmiany wcześniejszego stanowiska i planów zabudowy działki. Urząd Dzielnicy, pytany o możliwość utworzenia terenu zieleni, wskazywał na fakt, że planowana budowa przyczyni się do zniszczenia znajdującej się na działce zieleni, więc niezasadne jest inwestowanie teraz w ten teren. Podkreślając, że ewentualne działania jakie mógłby podjąć mogą dotyczyć jedynie terenu poza granicami zabudowy, który stanowi mały procent działki. Do spotkania i porozumienia w sprawie parku, nie doszło.

W lutym bieżącego roku, na spotkaniu w Urzędzie Dzielnicy, Burmistrz poinformował o planach podjęcia działań wspierających sprawę utworzenia Parku, w kwietniu złożył pismo do Zarządu m. st. Warszawy, z propozycją budowy mieszkań miejskich w innym miejscu dzielnicy. Zgodnie z aktualnie posiadanymi przez mieszkańców informacjami, Miasto nie odniosło się nadal do tej propozycji, podobnie jak do rekomendacji działki do zabudowy. Smuci również fakt, spodziewanego jednak mocno widocznego, ogólnego zmniejszenia zainteresowania sprawą Parku, względem czasu ostatniej kampanii samorządowej. Docierające do mieszkańców informacje, nie napawają optymizmem, jednak nadal podejmują oni działania w celu ochrony planistycznej znajdującej się na działce zieleni i powstania obiecanego parku. Warto w tym miejscu przypomnieć o trwających konsultacjach nad Strategią 2040+ i Planem Ogólnym, w ramach których do 30.09 br. można składać uwagi do przeznaczenia powyższego terenu na zieleni urządzoną.

Oczywiste jest, że nie każdy pomysł jest możliwy do zrealizowania. Jednak w tym przypadku park był już wcześniej obiecany mieszkańcom. Mieszkańcom, którzy włożyli w ten projekt dużo czasu i sił. Wielu spraw nie mogą jednak rozwiązać sami. Potrzebują do tego interwencji Polityków i Urzędników, dla których ich głos powinien być istotnym impulsem do działania. Tak jak w poprzednich latach, mieszkańcy otrzymali zapewnienia od nowego Zarządu oraz Radnych Dzielnicy o poparciu dla inicjatywy utworzenia parku. Czas pokaże czy wykażą się oni realną pomocą i czy ciągnąca się od kilku lat sprawa utworzenia oficjalnych terenów zielonych na Polach Karolińskich zakończy się pomyślnie dla mieszkańców.

Opracowała: **Magdalena Tomczak**

GAZETA WŁOCHOWSKA



Spis treści

Plan Ogólny	3
Plany, Plany...	5
Włochowskie Pola Karolińskie - jeszcze nadal zielone	12



Rządowy Program Fundusz Inicjatyw Obywatelskich NOWEFIO na lata 2021-2030 jest kontynuacją programów rządowych skierowanych do sektora organizacji pozarządowych. Podstawowym celem programu jest promocja działalności społecznej, aktywizacja i formowanie postaw obywatelskich. W ramach tego Programu realizowany jest projekt „Wspólnota Mieszkańców Dzielnicy Włochy-Aktywizujemy Mieszkańców” już teraz zapraszamy Mieszkańców do udziału w 2024 r. w piknikach, forach mieszkańców podczas której oprócz sąsiedzkiej rekreacji porozmawiamy o wolontariacie, aktywności obywatelskiej. Szczegóły będą podawane na kanałach informacyjnych Stowarzyszenia Wspólnota Mieszkańców Dzielnicy Włochy. Projekt sfinansowany ze środków Narodowego Instytutu Wolności-Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego w ramach Rządowego Programu Fundusz Inicjatyw Obywatelskich NOWEFIO na lata 2021-2030.

GAZETA
WŁOCHOWSKA

GAZETA BEZPŁATNA

Nakład: 10 000 egz.

WYDAWCA: Stowarzyszenie
Wspólnota Mieszkańców
Dzielnicy Włochy

02-405 Warszawa, Rybnicka 18

REGON: 382546906;

NIP: 5223150035

Redaktor naczelny: Wojciech Łańcucki

Skontaktuj się:
z redaktorem naczelnym –
naczelnny@gazetawlochowska.waw.pl

z redakcją –
redakcja@gazetawlochowska.waw.pl

Skład i łamanie: Antoni Wykurz

Wszelkie prawa do publikowanych
treści oraz ich fragmentów
zastrzeżone dla redakcji.

Redakcja nie ponosi
odpowiedzialności za opinie
wyrażone w artykułach przez ich
autorów.

2. Wnosimy o poprowadzenie linii kolejowej nr 8 w tunelu na odcinkach od Al. Jerozolimskich do ul. Grójeckiej/Al. Krakowskiej oraz od ul. Grójeckiej/Al. Krakowskiej do ul. Żwirki i Wigury.

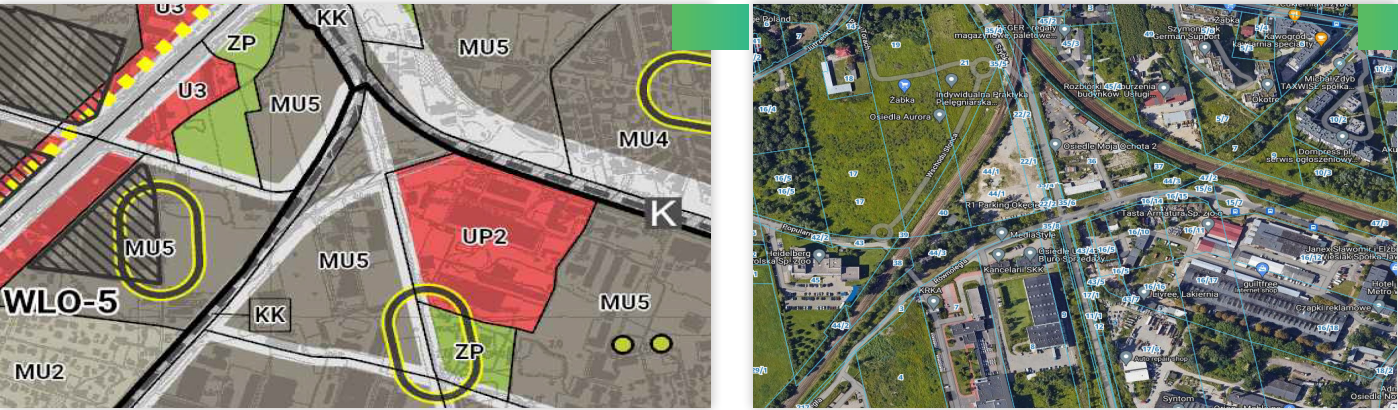
Uzasadnienie: Linia kolejowa nr 8 przebiega wzdłuż gęsto zaludnionych osiedli. W związku z jej planowaną przebudową istnieje szansa na uniknięcie uciążliwości rozbudowanej linii dla mieszkańców. Przykrycie linii tunelem skasuje także barierę pomiędzy dzielnicą Włochy i dzielnicą Ochota. Rozwiąże to też problem braku wystarczającej liczby kładek dla pieszych nad linią kolejową. Dodatkowo teren nad linią kolejową można przeznaczyć na tereny rekreacyjne dla mieszkańców.

3. Wnosimy o poprowadzenie trasy N-S w tunelu na odcinkach od ul. Grójeckiej/Al. Krakowskiej do ul. Żwirki i Wigury oraz od Al. Jerozolimskich do ul. Grójeckiej/Al. Krakowskiej.

Uzasadnienie: Nowa trasa N-S tylko w przypadku poprowadzenia jej w tunelu nie spowoduje dodatkowych uciążliwości dla mieszkańców tego rejonu Włoch oraz Ochoty. Poprowadzenie trasy N-S w tunelu nie stworzy kolejnej bariery pomiędzy osiedlami położonymi po jej południowej i północnej stronie. W przeciwnym wypadku przekraczanie trasy N-S będzie stanowiło dużą niedogodność dla mieszkańców Rakowca, Jadwisina, Rakowa i Szczęśliwic. Wziąć pod uwagę należy także aspekt akustyczny, który w połączeniu trasy N-S oraz rozbudowanej linii kolejowej nr 8 będzie wyjątkowo uciążliwy dla mieszkańców. Dodatkowo teren nad linią kolejową można przeznaczyć na tereny rekreacyjne dla mieszkańców.

4. Wnosimy o ustalenie przejazdu bezkolizyjnego w osi ulicy Popularnej, Instalatorów i Drawskiej.

Uzasadnienie: W celu poprawnego skomunikowania wewnątrz dzielnicy Włochy jak również z sąsiednią Ochotą, powinien powstać bezkolizyjny przejazd pod torami kolei WKD w poziomie 0 oraz przejazd nad torami kolei linii 8 oraz planowanej trasy N-S. Podział działek wskazuje, że taka rezerwa była planowana i wnioskujemy aby została zachowana, a w przyszłości takie połączenia drogowe mogły powstać.



Prezes Stowarzyszenia WMDW Marcin Lipiec

Obecnie stowarzyszenie WMDW zamierza część z tych uwag zgłosić do Planu Ogólnego, a część uwag dotyczącą infrastruktury transportowej (np. drogi, metro) do Strategii 2040+.

Zachęcamy wszystkich Państwa do składania własnych uwag i pomysłów zarówno do Planu Ogólnego jak i Strategii 2040+. Dobrym pomysłem jest skorzystanie z przedstawionych tu pomysłów i wysłanie ich jako własnych. Im więcej osób wypowie się w tych konsultacjach za tymi pomysłami tym większa szansa, że zostaną one uwzględnione przez planistów miasta w ostatecznej wersji dokumentów zarówno Planu Ogólnego jak i Strategii 2040+.

Opracował: **Wojciech Łańcucki**

8. Wnosimy o nie powiększanie terenu cmentarza znajdującego się na terenie WLO-11 o tereny położone po drugiej stronie ul. Dojazdowej tj. działkę nr ew. 39/1 i 39/2 oraz inne działki dochodzące do ul. Przerwanej a stanowiące własność prywatną.

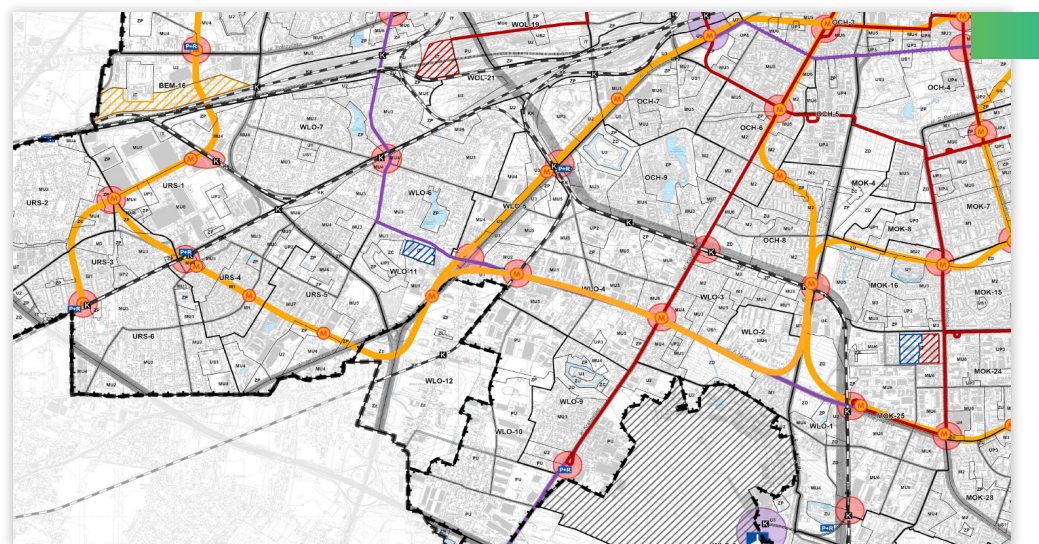
Uzasadnienie: Zaproponowane powiększenie cmentarza stoi w sprzeczności z decyzją podjętą przez miasto o nie powiększaniu cmentarzy w obrębie miasta. Powiększenie cmentarza likwiduje konieczną barierę sanitarną wynikającą z przepisów prawa, gdyż po powiększeniu cmentarz będzie stykał się bezpośrednio z działkami na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne nie posiadające dostępu do wodociągu miejskiego. Kolejną przeszkodą dla takiego rozwiązania jest likwidacja drogi dojazdowej położonej wzdłuż aktualnej linii cmentarza, drogi, która zapewnia dostęp do urządzonych terenów zielonych na tzw. fortach, do schroniska specjalistycznego dla bezdomnych mężczyzn oraz do działek prywatnych. Należy zwrócić także uwagę na fakt, iż powiększenie cmentarza o teren, na którym funkcjonuje schronisko dla bezdomnych mężczyzn, w sytuacji deficytu tego typu placówek też może budzić poważne wątpliwości.

Uwagi z zakresu - komunikacja

1. Wnosimy o przedłużenie linii metra M3 od węzła Żwirki i Wigury do Ursusa z uwzględnieniem przystanków pod Al. Krakowską (możliwość przesiadki do tramwajów), pod stacją WKD Raków, gdzie przewidziana jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pętla tramwajów z Bakalarskiej oraz przesunięciem stacji Wiktoryn pod węzeł Salomea (z jednej stacji obsługa linii M3 i M5 co pozwala na dogodne przesiadki) i dalej śladem linii M5 zgodnie z propozycją w konsultowanym studium uwarunkowań przestrzennych.

Uzasadnienie: Włochy w kierunku centrum są dość dobrze skomunikowane ze względu na linie kolejowe włączone w system komunikacji miejskiej tj. SKM, KM i WKD, natomiast brak jest dobrego połączenia Włoch w kierunku - Mokotów, Służewiec, Ursus, Bemowo. Rozwijające się osiedla w Ursusie (dawne ZPC Ursus, Skorosze) i we Włochach (po obu stronach Łopuszańskiej, Al. Jerozolimskich i Wiktoryn) znacznie wzmogą potoki pasażerskie i wymuszą dogodną komunikację z sąsiadującymi dzielnicami, co w naszej ocenie powinno realizować właśnie metro. Linia M5 zdubluje jedynie istniejące już linie kolejowe i WKD, nie obsłuży jednak żadnych nowych kierunków tak potrzebnych po zachodniej stronie Warszawy.

Proponowane rozwiązanie pozwoli pasażerom docierającym do Warszawy już na przedmieściach przesiąść się do kolejki podziemnej jeszcze przed ścisłym centrum co dodatkowo odciąży pozostałe środki transportu z korzyścią dla mieszkańców wspomnianych dzielnic jak i osób dojeżdżających do Warszawy. Analizy pokazały, że na odcinku mokotowskich linia M3 nie generowałaby wystarczających potoków pasażerskich, obniżając rentowność inwestycji. Proponowane rozwiązanie może znacznie zmienić ten stan rzeczy i wpłynąć pozytywnie na jej opłacalność. Poniżej propozycja zobrażowana graficznie.



Plan Ogólny

Plan ogólny to nowy rodzaj dokumentu planistycznego. Będzie on określał podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego całego miasta. Wraz ze strategią rozwoju będzie podstawą dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które w dokładniejszej skali określają zasady zagospodarowania konkretnych fragmentów miasta. Ponadto plan ogólny będzie stanowić punkt odniesienia dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Powiązanie tych decyzji z aktem planowania przestrzennego jest jedną z największych zmian, jakie wprowadziła nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 roku.

Po co nam ten plan

Formalnie przygotowanie planu ogólnego nie jest obowiązkowe, ale jego brak po 31 grudnia 2025 roku rodzić będzie poważne konsekwencje w zakresie rozwoju przestrzennego miasta. Nie będzie można uchylać nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (z pewnymi szczególnymi wyjątkami). Nie będzie można również wydać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wnioski złożone po tej dacie. Jego sporządzenie jest więc niezbędne, aby zapewnić Warszawie możliwości dalszego rozwoju.

Z czego się składa Plan Ogólny

Plan ogólny składa się obowiązkowo ze:

- stref planistycznych
- gminnych standardów urbanistycznych (w zakresie opisu stref planistycznych)

Ponadto plan ogólny może zawierać ustalenia dotyczące:

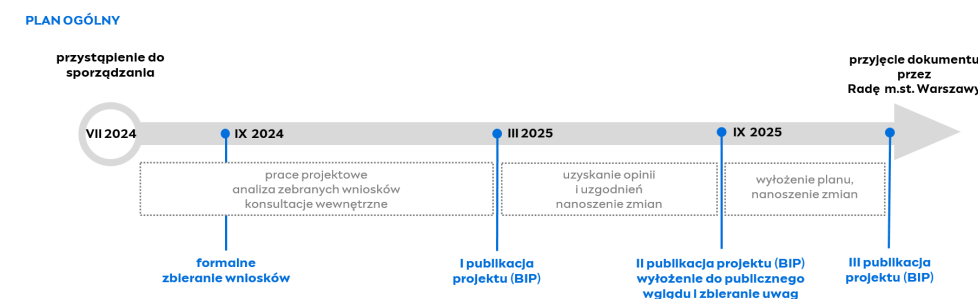
- obszarów uzupełnienia zabudowy
- obszarów zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

Najważniejszym i obowiązkowym elementem planu ogólnego będzie podział miasta na strefy planistyczne. Każda strefa planistyczna będzie miała określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi w dalszej kolejności, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy. Lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ogólnym będzie można wskazać tylko strefy wymienione na tej liście. Z kolei katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są określone w rozporządzeniu do tej ustawy.

Etapy prac

Poniżej pokazujemy jakie będą główne etapy prac nad planem ogólnym



- **Przystąpienie do sporządzenia** – 4 lipca 2024 Rada Warszawy przyjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego m.st. Warszawy. Przyjęcie tej uchwały było wymogiem ustawowym, który warunkował rozpoczęcie prac.
- **Zbieranie wniosków do planu ogólnego** – na tym etapie każdy zainteresowany może zgłosić swoje potrzeby co do przyszłych ustaleń planu ogólnego. Wnioski zostaną przeanalizowane oraz wylistowane w specjalnym wykazie. Będzie w nim zawarta również propozycja rozpatrzenia danego wniosku. Wykaz opublikujemy przed rozpoczęciem konsultacji społecznych.
- **Prace projektowe** – w tym analiza wniosków
- **Pierwsza publikacja projektu w Biuletynie Informacji Publicznej** – po zakończeniu prac projektowych, a przed wysyłką do opiniowania i uzgadniania przez organy zewnętrzne, projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko zostanie opublikowany w BIP. Będzie to pierwszy moment, kiedy będzie można się zapoznać z projektem, ale jeszcze bez możliwości zgłaszania do niego uwag. Projekt będzie mógł ulegać jeszcze istotnym zmianom, np. w wyniku nanoszenia poprawek wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień.
- **Przekazanie projektu do opiniowania i uzgadniania przez organy zewnętrzne** – zgodnie z przepisami prawa, projekt planu ogólnego jest opiniowany i uzgadniany przez szereg organów zewnętrznych. Ich lista jest bardzo rozbudowana. Uzyskane opinie i uzgodnienia mogą w znaczący sposób wpłynąć na ustalenia planu ogólnego.
- **Druga publikacja projektu w Biuletynie Informacji Publicznej** – po uzyskaniu opinii i uzgodnień, naniesieniu ewentualnych poprawek z nich wynikających, a przed formalnym rozpoczęciem konsultacji społecznych, projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków zostanie opublikowany w BIP.
- **Rozpoczęcie konsultacji społecznych, w tym zbieranie uwag do projektu planu ogólnego** – na tym etapie wszyscy zainteresowani będą mieli ponownie możliwość zabrania głosu – tym razem poprzez zgłoszenie uwag do projektu gotowego dokumentu. Zebrane uwagi zostaną przeanalizowane oraz wylistowane w specjalnym wykazie. Będzie w nim zawarta również propozycja rozpatrzenia danej uwagi. Wykaz uwag będzie częścią raportu z konsultacji, który zostanie opublikowany w BIP.
- **Trzecia publikacja projektu w Biuletynie Informacji Publicznej** – po naniesieniu ewentualnych poprawek wynikających z zebranych uwag i po ewentualnym ponownym uzyskaniu opinii i uzgodnień, projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji zostanie opublikowany w BIP i przekazany Radzie Miasta.
- **Przekazanie Radzie m.st. Warszawy projektu planu ogólnego** – na kolejnych etapach prac będziemy udostępniać szczegółowe informacje ich dotyczące.

Plany miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy

Należy pamiętać, że plan ogólny nie unieważni obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy. Gdzie szukać informacji:

- STRATEGII ROZWOJU będą dostępne na stronie internetowej strategia.um.warszawa.pl
- PLANU OGÓLNEGO będą dostępne na stronie internetowej architektura.um.warszawa.pl

Jaka przyszłość Warszawy? - Konsultacje społeczne w Warszawie (um.warszawa.pl)

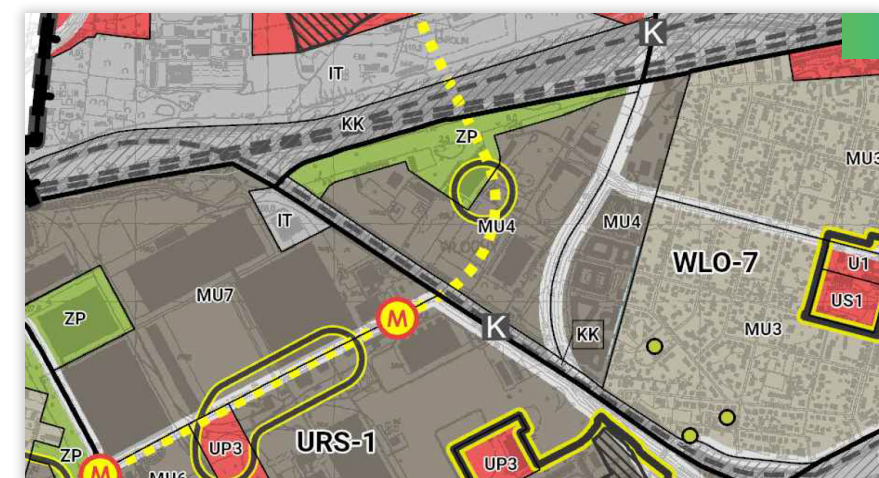
Prezentacja programu PowerPoint (um.warszawa.pl)



z dalszą rozbudową sieci wzdłuż ul. Jutrzenki i wzdłuż Al. Jerozolimskich w kierunku Węzła Salomea) a także infrastruktury teletechnicznej predestynują ten teren do intensywnej zabudowy mieszkaniowej z usługami. Należy też zauważyć, że na terenie tym powstały już osiedla z zabudową wielorodzinną (o wysokości budynków do 8 kondygnacji), kolejne są w trakcie budowy, na część terenów zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji mieszkaniowych, a kolejne wnioski o ustalenie warunków zabudowy są procedowane. Z uwagi na rodzaj istniejącej zabudowy po drugiej stronie Al. Jerozolimskich (zachodniej) wprowadzenie po wschodniej stronie Al. Jerozolimskich zabudowy analogicznej tj. mieszkalno-usługowej o charakterze intensywnym, pozwoli na uzyskanie przestrzeni cechującej się ładem przestrzennym, zgodnym z zasadami prawidłowego komponowania przestrzeni, jednocześnie stworzy to możliwości rozwoju tego obszaru. W tym miejscu ponownie należy zwrócić uwagę na fakt, że nieustająco zmieniające się koncepcje urbanistyczne są działaniem na szkodę właścicieli działek, którzy nie mogą w sposób stabilny planować i realizować inwestycji, a w tym przypadku są także niewykorzystaniem stworzonego dużymi nakładami finansowymi potencjału infrastrukturalnego.

6. Wnosimy o ustalenie w sąsiedztwie strefy MU4 na obszarze WLO-7 na działkach nr ew. 2/2 i 1/2 funkcji usług i sportu wraz z zielenią publiczną, zaś na działce nr ew. 3/2 obręb 0910, funkcji zieleni urządzonej. Takie rozwiązanie jest w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie: Działki proponowane na ZP (publiczne tereny zieleni) są to działki we władaniu Agencji Mienia Wojskowego i w najbliższej perspektywie czasowej nie ma możliwości utworzenia tam parku. Inna sytuacja jest w przypadku działki 3/2 obręb 0910 ponieważ władającym jest miasto stołeczne Warszawa i działka jest już częściowo urządzona. Kilka lat wcześniej został na tej działce wybudowany skatepark, zaś pozostała część działki jest porośnięta drzewami, co pozwala utworzyć tam w łatwy sposób teren rekreacyjny bez nakładu czasu i kosztów. Natomiast działki nr ew. 2/2 i 1/2 były przeznaczone pod usługi sportu czyli zgodnie z wolą mieszkańców na ośrodek sportu i rekreacji wraz z pływalnią, boiskami i lodowiskiem usytuowany na terenie zieleni urządzonej. Przedmiotowa propozycja jest też zgodna ze stanowiskami rady dzielnicy Włochy i dzielnicy Ursus. Naszym zdaniem warto te plany kontynuować.

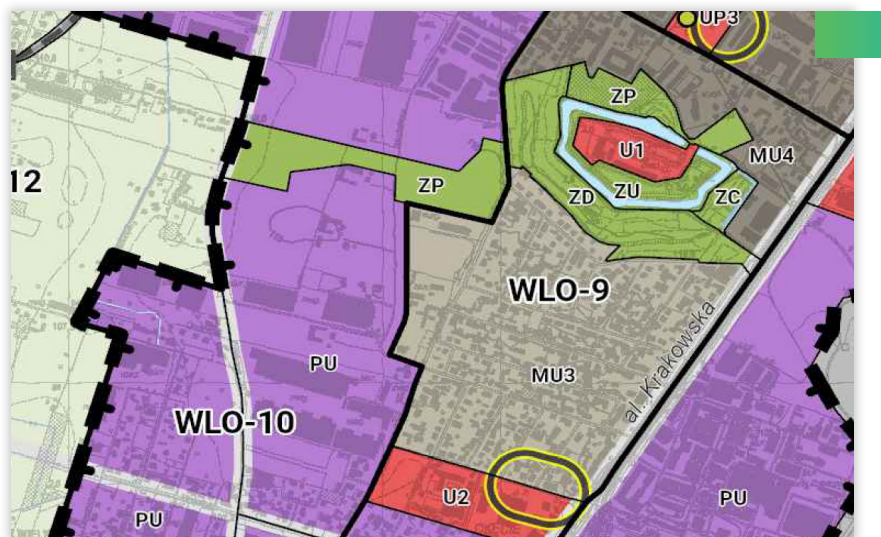


7. Wnosimy o ustalenie na terenie działek nr ew. 12/1, 12/2, 12/3, 42/1, 42/2, 41/1, obręb 20401 (teren dawnego „Warsowinu”) przy ul. 1 Sierpnia 30b, funkcji zieleni urządzonej wraz terenem przeznaczonym na parking ogólnodostępny na co najmniej 100 miejsc postojowych.

Uzasadnienie: Wskazany teren jest miejscem, które powinno być wykorzystane zgodnie z wolą mieszkańców. Wielokrotnie mieszkańcy wskazywali, że oczekują przedłużenia parku im. Marka Kotańskiego na teren „Warsowinu”. Rejon ten charakteryzuje się deficytem miejsc postojowych, gdyż w czasach gdy budowano te osiedla normy dotyczące ilości miejsc postojowych były drastycznie zaniżone, co współcześnie skutkuje brakiem miejsc postojowych dla mieszkańców, a zatem warto wykorzystać rezerwę terenową w celu poprawy standardów życia w tym rejonie.

3. Wnosimy o ustalenie działki nr ew. 72 obręb 2-07-05 przy ul. Muszkieterów 43, Warszawa Włochy, jako terenu usług publicznych, kultury i sportu oraz zieleni publicznej.

Uzasadnienie: Działka przy Muszkieterów 43 znajduje się w części dzielnicy, którą można uznać za kulturalną pustynię, brak jest na tym terenie jakichkolwiek miejskich czy dzielnicowych ośrodków. Mieszkańcy tego rejonu już wielokrotnie zwracali się do władz dzielnicy oraz radnych o utworzenie lokalnego ośrodka kultury dającego szansę między innymi na rekreację czy integrację mieszkańców. Dodatkowym atutem jest własność tej działki, gdyż należy do m. st. Warszawa, a zatem pozyskanie jej nie będzie generowało żadnych konfliktów ani problemów.



4. Wnosimy o ustalenie dla działki nr ew. 7 z obrębu 2-05-01 przy ul. Równoległej 5, Warszawa Włochy, jako terenu o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym oraz nie planowanie infrastruktury miejskiej kosztem powierzchni tej działki.

Uzasadnienie: Na działce przy ul. Równoległej 5 istnieje wybudowany w ostatnich latach nowoczesny zakład produkujący farmaceutyki. Jednak z uwagi na specyfikę branży, zmieniające się technologie powodujące zmiany ciągów produkcyjnych i dostawczych, reżim sanitarny, zmieniające się przepisy oraz podpisane umowy międzynarodowe, zakład produkcyjny musi mieć możliwość przebudowy czy rozbudowy aby mógł spełnić nowe wymagania i standardy. Taki zakład żeby funkcjonować musi mieć nieustającą możliwość transformacji, w sytuacji ustalenia na tym terenie innej funkcji bez dopuszczenia funkcji produkcyjnej, zakład praktycznie zostaje skazany na likwidację a budżet miasta na gigantyczne odszkodowania. Plany powinny uwzględniać istniejącą zabudowę w taki sposób aby nie ograniczać lub nie uniemożliwiać prowadzenia dotychczasowej działalności. W przypadku istniejącej fabryki farmaceutyków.

5. Wnosimy o ustalenie dla terenu oznaczonego w projekcie Studium jako teren WLO-12, położonego pomiędzy Alejami Jerozolimskimi, torami kolejki WKD (od stacji Raków do stacji Salomea) a węzłem drogowym Salomea, funkcji MU mieszkalnej wielorodzinnej z usługami, z wysokością zabudowy do 8 kondygnacji.

Uzasadnienie: Tereny WLO-12 położone po wschodniej stronie Al. Jerozolimskich mają duży potencjał urbanistyczny z uwagi na położenie wzdłuż jednej z głównych ulic wlotowych do miasta. Argumenty przemawiające za przeznaczeniem tych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami są zarówno z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej oraz przestrzenno-urbanistycznej. Teren ten jest położony stosunkowo blisko centrum i posiada dość dobrą infrastrukturę komunikacji zarówno indywidualnej (samochód lub rower) jak i publicznej. Przystanki WKD Raków i Salomea dają możliwość bardzo szybkiego włączenia się w sieć komunikacyjną SKM i metra, poprzez przystanki Al. Jerozolimskie, Warszawa-Zachodnia czy Warszawa-Śródmieście a planowana rozbudowa metra dodatkowo jeszcze polepszy komunikację. Wykonane już i planowane rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej (nowa stacja ciepłownicza w rejonie ul. Łopuszańskiej i ul. Jutrzenki

Plany, plany...

Jeszcze w zeszłym roku o tej porze warszawiacy uczestniczyli w konsultacjach nowego studium planowania przestrzennego dla miasta stołecznego Warszawy. Proces uchwalania tego dokumentu zmierzał we wrześniu 2023 do końca, ale już wtedy było wiadome, że nawet jeśli studium zostanie uchwalone to nie zdąży wejść w życie a już przestanie być potrzebne. Przeprowadzono setki analiz, spotkań, uzgodnień, konsultacje, działania planistyczne, symulacje i wiele innych. Zebrano ponad 55 tys. uwag i wniosków do tamtego studium. Cały ten wysiłek poszedł na marne jak para w gwizdek.

Z powodu podpisanych przez ówczesnego premiera Mateusza Morawieckiego tzw. „kamieni milowych” do KPO, cała Polska stanęła przed gigantycznym zadaniem. Zadaniem pokrycia całej powierzchni Polski nowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jaki to wysiłek niech świadczy np. Warszawa do chwili obecnej jest pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp) jedynie w 46%, a dzielnica Włochy jedynie w 11% pomimo, iż proces uchwalania nowych planów trwa od ponad 20 lat. Parlament uchwalił nową ustawę, której zapisy wprowadzają pojęcie Planu Ogólnego jako dokumentu zastępującego Studium oraz nakazują władzom samorządowym opracowanie Strategii rozwoju na najbliższe 20 lat.

W efekcie tych zmian ustawowych dokumenty do tej pory określane jako Studium przestaną obowiązywać z końcem 2025 roku. Aby sprostać postawionemu przez ustawodawcę zadaniu utworzenia Planów Ogólnych do końca 2025 roku miasto Warszawa porzuciło procedowanie prawie już gotowego nowego Studium na rzecz rozpoczęcia procedowania Planu Ogólnego oraz Strategii 2040+. Nie mniej jednak pragniemy Państwu przypomnieć, że stowarzyszenie Wspólnota Mieszkańców Dzielnicy Włochy uczestniczyło w zeszłorocznych konsultacjach i wniosło do nich kilka uwag i projektów dotyczących rozwojowego planowania naszej dzielnicy.

Warszawa, dnia 20 września 2023 r.



Stowarzyszenie Wspólnota
Mieszkańców Dzielnicy Włochy
ul. Rybnicka 18
02-405 Warszawa

Biuro Architektury i Planowania
Urzędu m. st. Warszawy
dot. zgłoszenia uwag do
projektu Studium dla m. st. Warszawy

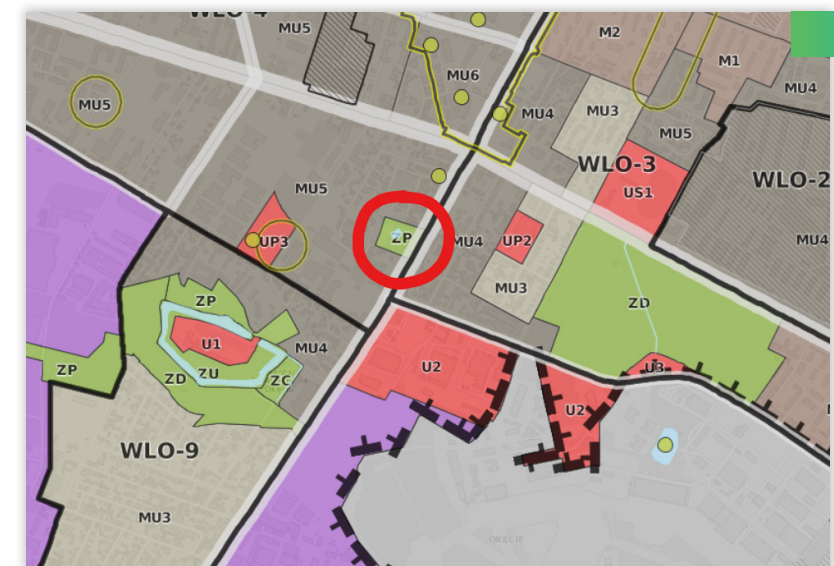
W związku z przygotowanym projektem Studium dla m. st. Warszawy oraz informacją o zgłaszaniu uwag pomimo zaniechania prac nad nim, przedstawiamy nasze uwagi i sugestie dotyczące części dla obszaru Dzielnicy Włochy.

Poniższe przykłady nie wyczerpują wszystkich przypadków, natomiast wskazują, że należałoby dokonać ponownej analizy stanu istniejącego pod kątem jego prawidłowego rozpoznania oraz dokonać aktualizacji, gdyż na niektórych obszarach nastąpiły znaczne zmiany funkcjonalno-przestrzenne. Analiza ta mogłaby objąć zarówno uwarunkowania jak i kierunki rozwoju. Na terenie Dzielnicy Włochy w ostatnich kilku latach rozpoczął się bardzo dynamiczny rozwój inwestycji budowlanych, na co przypuszczalnie miała wpływ stosunkowo dobra komunikacja wynikająca z bliskości do Centrum i możliwości korzystania z przejazdów SKM, KM i WKD. Większość inwestycji to osiedla mieszkaniowe ale należy odnotować także rozwój w obszarze przemysłowo-magazynowym. Studium niestety tej dynamiki rozwoju nie uwzględniło.

Uwagi z zakresu - struktura funkcjonalno przestrzenna

1. Wnosimy o ustalenie dla działki nr ew. 66/3 obr. 2-05-06 położonej przy Al. Krakowskiej 205/211, Warszawa Włochy, funkcji analogicznej jak na działkach sąsiednich tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

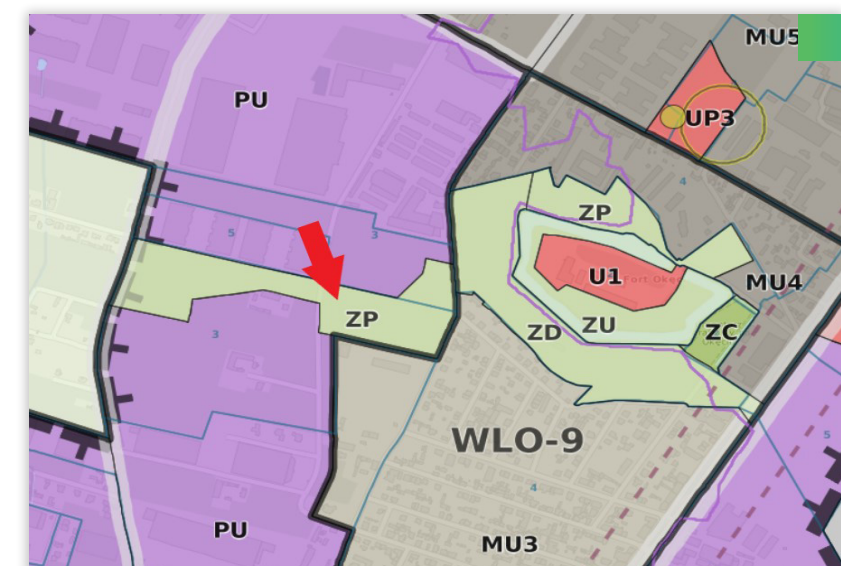
Uzasadnienie: Projekt Studium na ww. działce nr ew. 66/3 przewiduje tereny zieleni publicznej (ZP). Przedmiotowa działka wraz z działkami sąsiednimi stanowi funkcjonalno-użytkowy kompleks, działającej od dziesięcioleci rodzinnej firmy ogrodniczej Tomaszewski Sp. z o.o. Teren ten nie tylko stanowi aktualne zabezpieczenie kredytów przedsiębiorstwa ale także, a może przede wszystkim jest przeznaczony pod kolejny etap rozbudowy istniejących na sąsiedniej działce sklepu i szklarni. Planowana budowa budynku handlowo-usługowego ma na celu utworzenia centrum ogrodniczego przy Al. Krakowskiej, wniosek o wydanie warunków zabudowy procedowany jest od listopada 2022 r. Planowana jest także budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z jednej strony wpisując się w miejski plan zwiększenia ilości inwestycji mieszkaniowych w dzielnicy Włochy a z drugiej jako zaplecze socjalne dla pracowników firmy. Należy mieć także na uwadze, iż jest to teren położony bezpośrednio przy głównej ulicy o znacznym natężeniu ruchu, dobrze skomunikowany z centrum Warszawy co predestynuje go do zintensyfikowanych funkcji miejskich mieszkalno-usługowych (MU). Ponadto w bliskiej okolicy zgodnie z projektem Studium znajdują się tereny zieleni, obszary oznaczone ZP, ZU, ZD – teren fortu (odległość ok 450 m na południowy zachód), teren ZD – (odległość ok. 450 m na wschód). Niezależnie od powyższego wydaje się, że niedawne zlikwidowanie parku z placem zabaw, w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr ew. 66/3 tj na terenie pomiędzy ul. Kazimierza Wielkiego a ul. Skromną i zabudowanie tego terenu wskazuje raczej na fakt, iż ilość zieleni parkowej na tym terenie można uznać za wystarczającą. W opinii Stowarzyszenia przeznaczanie pojedynczej prywatnej działki położonej bezpośrednio przy Al. Krakowskiej na tereny zieleni publicznej a tym samym blokowanie rozwoju i funkcjonowania przedsiębiorstwa jest działaniem całkowicie nie trafionym z punktu widzenia planistycznego bo zamiast stwarzać warunki rozwoju to takie działanie utrudnia i uniemożliwia rozwój lokalnej przedsiębiorczości. Należy tu podkreślić, że przedsiębiorstwo ogrodnicze Tomaszewski Sp. z o.o. jest nie tylko jednym z najstarszych podmiotów w tej okolicy, ale również jednym z większych pracodawców. Zatrudnia kilkaset osób, co przekłada się na dobrobyt wielu rodzin w naszym regionie. Firma nie tylko generuje dochód i miejsca pracy, ale także aktywnie angażuje się we wsparcie lokalnej społeczności poprzez działania społeczne.



Wycinek części rysunkowej Projektu Studium, widoczne ZP, ZU i ZD w pobliżu Nieruchomości.

2. Wnosimy o ustalenie dla działek nr ew. 33 i 69 obr. 2-07-05, Warszawa Włochy, funkcji analogicznej jak na działkach sąsiednich tj. odpowiednio tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i produkcyjno-usługowej.

Uzasadnienie: Projekt Studium na ww. działkach nr ew. 69 i 33 obr. 2-07-05 przewiduje tereny zieleni publicznej (ZP). Przedmiotowa nieruchomość aktualnie stanowi teren inwestycyjny pod zabudowę usługowo-mieszkaniową. Nie ma podstaw do zmiany przeznaczenia na tereny zieleni publicznej, gdyż w bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się fort Okęcie i ogródki działkowe, gdzie są już tereny zielone oznaczone w projekcie Studium jako ZP, ZU, ZD. Tworzenie kolejnych terenów zielonych obok już istniejących, na terenach inwestycyjnych to bezpodstawne marnowanie przestrzeni przewidzianych pod zabudowę. Takie działanie sprzyja rozpraszaniu się zabudowy, co jest złą tendencją urbanistyczną zarówno w zakresie kształtowania przestrzeni i krajobrazu jak i nie wykorzystania potencjału infrastrukturalnego. Należy zwrócić uwagę na fakt, że jest to też działanie na szkodę właścicieli działek, którzy nie mogą w sposób stabilny planować i realizować inwestycji ze względu na nieustająco zmieniające się koncepcje urbanistyczne.



Lokalizacja działek nr ew. 33 i 69 obr. 2-07-05 na rysunku projektu Studium oznaczona czerwoną strzałką