



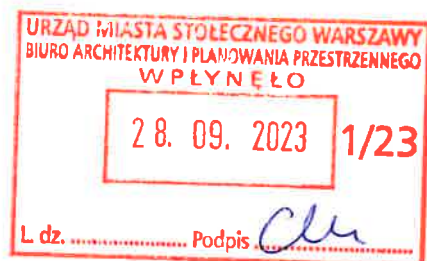
a/e

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka” Biuro Zarządu

00-719 Warszawa, ul. Zwirzywiecka 8A, tel. 22 841 60 11, fax 22 840 53 31
e-mail: sm@msmenergetyka.pl www.msmenergetyka.pl

Nasz znak: NT/186/2023

Warszawa, dn. 12.09.2023 r.



Prezydent m.st. Warszawy
za pośrednictwem
Biura Architektury i Planowania
Przestrzennego
Urzędu m.st. Warszawy
Wydział Polityki Przestrzennej
Al. Jerozolimskie 44,
00-024 Warszawa

Uwagi

do wyłożonego projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
m.st. Warszawy

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy sporządzonego na podstawie uchwały, Nr LXVII/1854/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka” zgłasza uwagi* do studium dotyczące niżej wymienionych rejonów :

I. Osiedle „Stegny Południe” cz.

nr ewid. działki i obręb	dz.ew. 17/1cz., dz.ew. 17/3 cz., dz.ew. 17/2 cz. z obrębu 1-05-30
adres	Egejska 5, Egejska 6, Egejska 7, Egejska 8
opis położenia obszaru	Osiedle „Stegny Południe” część nieuregulowana

Treść uwagi :

Wnosimy o zmianę funkcji tego terenu określonej w studium jako ZP -zieleń publiczna na ZU – zieleń urządzoną, osiedlową ,jak w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w związku z koniecznością realizacji roszczenia Spółdzielni MSM „Energetyka” o regulację stanu prawnego gruntu wynikającego z przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Projekt studium, przewiduje funkcję ZP – *zieleń publiczną* dla opisanych wyżej nieruchomości, tymczasem są one objęte roszczeniem MSM „Energetyka” o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wynikającym z **art. 208 ust.2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.344 t.j.)**. Wniosek z regulacją stanu prawnego gruntu z dnia

* Zgodnie z art. 11 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., uwagi można składać w terminie określonym w ogłoszeniu Prezydenta m.st. Warszawy o wyłożeniu projektu Studium do publicznego wglądu.

28.02.1991 r., znak I/276/91 złożony przez Spółdzielnię, z przyczyn od niej niezależnych nie został przez m.st. Warszawa dotychczas rozpatrzony.

Dz.ew. 17/1 z obrębem 1-05-30 została wydzielona geodezyjnie do regulacji na rzecz Spółdzielni wraz budynkami Egejska 5 i Egejska 7. Stanowi teren zagospodarowany i utrzymywany przez Administrację Osiedla „Stegny Południe” od chwili jego przejęcia . przez Spółdzielnię na podstawie wydanych wówczas decyzji administracyjnych Teren został zabudowany przez Spółdzielnię za zgodą organu nadzoru budowlanego na podstawie decyzji zezwalających na budowę z dnia 18.01.1974 r. nr AGK/NB-I-246/74 wydanej przez Wydział Architektury Gospodarki Komunalnej i Komunikacji Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów (Egejska 5) oraz decyzji z dnia 23.03.1974 r. nr AGK/NB-I- 1122/74 wydanej przez Wydział Architektury Gospodarki Komunalnej i Komunikacji Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów (Egejska 7).

Dz.ew. 17/2 z obrębem 1-05-30 - ul. Egejska została wydzielona geodezyjnie do regulacji na rzecz Spółdzielni i stanowi drogę dojazdową do budynków znajdujących się na terenie Osiedla „Stegny Południe” również w części uregulowanej. W dn. 29.05. 2002 r. część Osiedla „Stegny Południe” została oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni umową zawartą w formie aktu notarialnego wraz z drogami wewnętrznymi i pozostałą infrastrukturą zlokalizowaną na terenie osiedla jaką stanowią ciągi komunikacyjne, zieleń, obiekty sportowe oraz inne wybudowane i utrzymywane przez Spółdzielnię.

- **Dz.ew. 17/3 z obrębem 1-05-30** wydzielona została do regulacji wraz z budynkiem Egejska 6, stanowi teren zagospodarowany i utrzymywany przez Administrację Osiedla „Stegny Południe”. Teren został zabudowany przez Spółdzielnię na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego decyzją z dnia 18.01.1974 r. nr AGK/NB-I-128/74 74 wydaną przez Wydział Architektury Gospodarki Komunalnej i Komunikacji Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/1020/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stegien obszar ten leży w rejonie planistycznym C6 22 ZPo i C6 21 ZPo stanowiącym zieleń osiedlową miejską. Podobnie jak pozostałe tereny zielone w części uregulowanej Osiedla „Stegny Południe” jako przestrzeń międzyblokowa jest on dostępny publicznie. Zasadnym jest utrzymanie przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie w przyszłych opracowaniach planistycznych

II. Osiedle „Stegny Północ”

nr ewid. działki i obręb	dz.ew. 23cz., dz.ew. 24/4 cz. z obrębem 1-05-28., dz.ew. 6/19 z obrębem 1-05-22
adres	teren pomiędzy budynkami: Kaspijska 1, Złotych Piasków 2 i 4 , Krymska 3 i 4, Krymska 4 i Krymska 2 na wschód od ul. Jana III Sobieskiego , przestrzeń od ul. Kaukaskiej na północ do ogrodzenia szkoły przy ul. Czarnomorskiej z placami zabaw
opis położenia obszaru	Osiedle „Stegny Północ” teren nieuregulowany

Treść uwagi :

Wnosimy o zmianę funkcji tego terenu określonej w studium jako ZP -zieleń publiczna na ZU – zieleń urządzoną, osiedlową ,jak w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w związku z koniecznością realizacji roszczenia Spółdzielni MSM „Energetyka” o regulację stanu prawnego gruntu wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Projekt studium, przewiduje funkcję ZP - zieleń publiczną dla wyżej opisanych nieruchomości, obejmują one jednak nieuregulowane prawnie Osiedle „Stegny Północ”, do których przysługuje MSM „Energetyka” roszczenie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wynikające z przepisu art. 208ust.2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.344 t.j.). Złożony przez Spółdzielnię wniosek z regulacją stanu prawnego gruntu z dnia 28.02.1991 r., znak I/276/91, z przyczyn od niej niezależnych nie został przez m.st. Warszawa dotychczas rozpatrzony.

Dz.ew. nr 23 z obrębu 1-05-28 - stanowi teren zielony wraz z budynkami mieszkalnymi: Akermańska 1, Akermańska 5, Akermańska 7, Kaspijska 2, Kaspijska 6, Czarnomorska 17, Warneńska 1, Warneńska 3, Sewastopolska 1, Sewastopolska 2, Sewastopolska 3, Sewastopolska 4 oraz pawilonami usługowymi: Warneńska 6, Akermańska 3, Czarnomorska 9/11.

Dz.ew. 24/3 z obrębu 1-05-28 - stanowi teren zielony z budynkami mieszkalnymi: Kaukaska 5, Kaukaska 7, Kaukaska 9, Warneńska 2, Warneńska 4.

Dz.ew. nr 6/19 z obrębu 1-05-22 -stanowi teren zbudowany budynkami mieszkalnymi: Batumi 1, Batumi 2, Batumi 4, Batumi 5, Batumi 6,Jałtańska 1, Jałtańska 2, Jałtańska 4, Jałtańska 5,Jałtańska 7,Kaukaska 4, Kaukaska 6, Kaukaska 8, Krymska 2, Krymska 3,Krymska 4, Krymska 5, Soczi 4, Soczi 8, Soczi 10, Złoty Piasek 1, Złoty Piasek 2, Złoty Piasek 3, Złoty Piasek 4, oraz pawilonami mieszkalnymi : Krymska 6 i Soczi 6.

Budynki wybudowano na podstawie pozwoleń na budowę wydanych w latach 70 – tych ubiegłego wieku, po uprzednim wydaniu decyzji administracyjnej oddającej grunt w użytkowanie wieczyste MSM „Energetyka”. Teren całego Osiedla „Stegny Północ” objętego roszczeniem Spółdzielni o oddanie w użytkowanie wieczyste aktem notarialnym oczekuje na regulację w związku z nierozpatrzonymi roszczeniami przedwojennych właścicieli. Do 2013 r. w budynkach posadowionych na w/w gruncie ustanawiano spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Omawiany teren jest terenem wewnątrzosiedlowym, z którego korzystają mieszkańcy i jest także dostępny publicznie. Znajduje się na nim infrastruktura i place zabaw utrzymywane przez Spółdzielnię.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/1020/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stegien, teren ten leży w rejonie planistycznym B6.5.ZP zieleń urządzona, i B6.6.ZPj ogród jordanowski (Plac Zabaw Batumi - urządzony przez MSM „Energetyka”)i w niewielkim fragmencie B3.9.ZPo opisaną jako zieleń publiczna.

III. Osiedle „Sielce”

opis i położenie obszaru	teren położony wzdłuż ulicy Czerniakowskiej, pomiędzy ulicami al. Polski Walczącej i terenem, na którym posadowiony jest Zakład Ubezpieczeń Społecznych - Osiedle „Sielce” cz. oraz grunty ROD na Czerniakowie (obręb: 1-07-14, dz. ewid.: 6/130, 4/81, 4/83, 4/62, 4/63, 3/5) oraz teren w okolicy ul. Dolnej i J.III Sobieskiego.
--------------------------	---

Treść uwagi :

Wnosimy o pozostawienie doczasowej funkcji terenu ustalonej w obowiązującym studium jako teren zieleni urządzonej oraz Obszar Chronionego Krajobrazu i zapewnienie dalszego funkcjonowania ROD Czerniaków.

Wnosimy o zmianę przebiegu linii metra w taki sposób by nie przebiegała pod budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na terenie Osiedla „Sielce”.

Zarząd Spółdzielni MSM Energetyka, w imieniu mieszkańców, wyraża ogromne zaniepokojenie w związku z planami wytyczenia trasy podziemnej trzeciej linii metra pod budynkami mieszkalnymi oraz proponowaną zmianą funkcji i terenów ogrodów działkowych.

Zarząd popiera postulaty mieszkańców zmierzające do zachowania dotychczasowej funkcji terenów funkcji i umożliwienie funkcjonowania ogrodów na Czerniakowie przy ul. Melomanów 2B.

Ponadto stanowczo przeciwstawia się budowie metra pod budynkami mieszkalnymi należącymi do Spółdzielni, w tym pod budynkami: Czerniakowska 26, Czerniakowska 28, Czerniakowska 28A oraz w bliskim sąsiedztwie budynków a także budynków Dolna 2A, Dolna 4, Belwederska 3 i Jana II Sobieskiego 114, postulując jednocześnie o wyznaczenie innego przebiegu linii metra niestanowiącego zagrożenia dla budynków mieszkalnych w gęstej zabudowie.

Obowiązujący obecnie dokument Studium przyjęty przez Radę m.st. Warszawy uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006r w latach 2009-2021 był kilkakrotnie zmieniany, jednakże w zakresie nie wpływającym na jego generalne założenia i ustalenia. Teren działek ewidencyjnych, 6/130, 6/13, 6/10, 6/7 z obrębu 1-07-14 stanowił obszar zieleni oznaczony symbolem ZP2- *treny zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji z powierzchnia biologicznie czynną 70 %*, natomiast w pozostałej części objęty był prawną ochroną przyrody i stanowił rejon planistyczny o symbolu KP-OCHK- *Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu*. W załączniku Nr III 14 przedstawiającym graficznie opracowanie ekofizjograficzne, będące obowiązkowym elementem studium, obszar ten jest opisany jako *teren istotny dla funkcjonowania podsystemu biologicznego, hydrologicznego i klimatycznego Systemu Przyrodniczego Miasta*. **Grunty zajmowane przez ogrody działkowe stanowią tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania ekosystemu i zachowania różnorodności biologicznej.** Z punktu widzenia mieszkańców Osiedla „Sielce” zasadnym jest pozostawienie w przygotowywanym planie ogólnym funkcji dla tego terenu określonej w dotychczas obowiązującym studium.

Z projektu studium wynika, iż unikalny i zarazem ostatni już w tym rejonie obszar zielony ma zostać zastąpiony zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Przewidziano tam usytuowanie rejonu urbanistycznego zastępującego otwarte tereny zielone zabudową mieszkalną o wysokości 21 m z lokalnymi dominantami sięgającymi o 4m wyżej. Skutkowałoby to likwidacją terenów zielonych - ogródków działkowych, stanowiących naturalną otulinę dużego terenu zurbanizowanego jaki stanowi gęsta zabudowa Osiedla „Sielce”. Konsekwencje planów m.st. Warszawy wyrażonych w przygotowanym projekcie studium wykraczają daleko poza likwidację ogrodów działkowych bowiem przyniosą wiele zagrożeń i negatywnych skutków dla mieszkańców MSM „Energetyka” i doprowadzą do :

- powstania kolejnej miejskiej wyspy ciepła,
_cechy klimatu charakterystycznej dla obszarów zurbanizowanych, zjawisko to występuje na obszarach zdominowanych przez zwartą zabudowę, z dużym udziałem sztucznych nawierzchni a takie niewątpliwie pojawią się w przypadku realizacji zabudowy przewidzianej w projekcie studium pomiędzy al. Polski Walczącej i Trasą Siekierkowską.;
- zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej
dla tego terenu oraz zawężenia korytarzy powietrznych co zdecydowanie wpłynie na pogorszenie warunków klimatycznych na terenie Osiedla „Sielce”. W naszej ocenie nie może być zgody na modyfikowanie przebiegu korytarzy wymiany powietrza i ograniczania ilości terenów zielonych na rzecz zwartej zabudowy miejskiej. .
Zarząd spółdzielni, którego obowiązkiem było i jest działanie na rzecz poprawy warunków bytowania zagrożonego hałasem i zapyleniem zdrowia mieszkańców osiedla podkreśla, że teren otwarty wokół Osiedla „Sielce” stanowi bardzo **ważny element systemu wymiany powietrza na terenie Warszawy, który jest częścią "zielonych płuc Mokotowa"**. Ogrody pomagają wprowadzać do centrum miasta **świeże, chłodne i wilgotne powietrze** z położonych na południu miasta terenów otwartych i lasów oraz przeciwdziałają przegrzewaniu się tej części Mokotowa w trakcie upalnego lata.
- powstania dodatkowych zanieczyszczeń pyłowych powietrza i gleby,
Na jakość powietrza w m.st. Warszawa wpływają trzy rodzaje zanieczyszczeń: pyły zawieszone PM 10 i PM 2,5 oraz dwutlenek azotu, których normy stężenia w atmosferze są stale przekraczane szczególnie na obszarach, gdzie dominuje zwarta zabudowa miejska .Występują tam gorsze możliwości przewietrzania, liczne źródła emisji zanieczyszczeń a warunki komfortu aerosanitarnego znacznie się pogarszają. Bliskość dużych arterii komunikacyjnych okalających Osiedle „Sielce” jest ważna z punktu widzenia mieszkańców, jednak zurbanizowanie terenu ogrodów działkowych a także rozbudowa układu komunikacyjnego znacznie utrudni dojazd do słabo skomunikowanego wnętrza osiedla i zdecydowanie zwiększy zanieczyszczenie powietrza z uwagi na znaczny wzrost ilości parkujących aut w pobliżu terenów zurbanizowanych. Z analizy ruchu drogowego w Warszawie wynika, że ruch samochodowy jaki przetacza się przez osiedle Sielce dziennie to 230 000 samochodów, stojących co najmniej przez 5 godzin w korku.
Należy także zaznaczyć, że kilkudziesięcioletnie nasadzenia roślinne poczynione przez działkowców ROD Czerniaków usuwają nadmiar szkodliwych gazów, produkują tlen i zmniejszają ilość zanieczyszczeń stałych w postaci pyłu zawieszonego. Ich likwidacja lub ograniczenie oznacza wzrost zachorowań na nowotwory wywoływane destrukcyjnym oddziaływaniem środowiska.
- pogorszenia gospodarki wodnej w rejonie Osiedla „Sielce”
Do najcenniejszych gleb Warszawy należą te związane z występowaniem użytków zielonych znajdujących się w pobliżu Wisły cechujących się wysokim stopniem żyzności a także dużą zdolnością retencyjną (tzw.gleby hydrogeniczne). Ta ostatnia cecha ma szczególne znaczenie w obliczu zmian klimatu i konieczności spowolnienia obiegu wody w mieście. Ograniczenie rozwoju zabudowy na takich obszarach sprzyja nie tylko zachowaniu zasobów glebowych ale także odnawianiu zasobów wodnych. Żyzne gleby w mieście stanowią potencjał do kształtowania terenów zieleni w tym ogrodów działkowych- terenów budujących tzw. zieloną infrastrukturę Warszawy,

- zintensyfikowania zabudowy na terenach zalewowych co spowoduje zwiększenie zagrożenia powodziowego dla mieszkańców okolicznych osiedli.

Ogrody działkowe stanowią niezmiernie istotny element cyklu hydrologicznego w osiedlu Sielce, jest terenem retencyjnym, pochłaniającym nadmierne ilości wody podczas nawałnic, zmniejszając ryzyko zalań i lokalnych podtopień. oraz chronią osiedle przez lokalnymi powodziami.

Argumenty opowiadające się za koniecznością obrony zasobów naturalnych jakimi są ROD Czerniaków można odnaleźć w „Atlasie ekofizjograficzny Warszawy” wykonanym na zlecenie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w 2018 r. Należy zaznaczyć, że z formalnego punktu widzenia na mocy art. 72 ust.1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (j.t. Dz.U. z 2018 poz. 799 ze zm.) jest to opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy sporządzone w celu sformułowania uwarunkowań przyrodniczych i rekomendacji do rozwoju i/lub przekształcania struktury przestrzennej gminy. W dokumencie tym podkreśla się, że tereny otwarte (czyli niezabudowane) wokół Warszawy pełnią wiele ważnych różnych funkcji:-

- środowiskotwórczych (regeneracja powietrza i minimalizowanie wyspy ciepła, lokalizacji polderów dla ochrony przed powodzią, czy odnawianie zasobów wodnych, ograniczenie erozji),
- społecznych (zapewniają miejsca do wypoczynku i relaksu, edukacji przyrodniczej),
- ekologicznych (stanowią miejsca bytowania roślin i zwierząt oraz powiązania przyrodnicze),
- a także gospodarczych (tereny upraw rolniczych).

Włączenie terenów leżących na wschód od Osiedla „Sielce” do zielonego pierścienia miasta w istotny sposób ukształtuje warunki środowiska przyrodniczego tego rejonu. Zasadnym jest ograniczanie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy na terenach podmiejskich i tym samym ograniczenie degradującego wpływu na środowisko tego zjawiska. Tereny ROD są ważnym zasobem przyrodniczym będącym jednocześnie miejscem wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców sąsiednich nieruchomości.

Podkreślamy, że projekt *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy* określa pojęcie błękitno-zielonej infrastruktury czyli strategicznie zaplanowanej sieci obszarów i obiektów naturalnych i półnaturalnych z innymi cechami środowiskowymi, pokrytych roślinnością lub wodami, zaprojektowanej i zarządzanej w sposób mający zapewnić szeroką gamę usług ekosystemowych.

Jest to nowa koncepcja, która promuje inne niż dotychczas podejście do użytkowania i zarządzania obszarami zurbanizowanymi. Jej celem jest wykorzystanie procesów przyrodniczych do poprawy jakości życia w mieście. Teren ogrodów działkowych został zaklasyfikowany do terenów o najwyższym potencjale, wymagających maksymalnego ograniczenia przyszłych procesów urbanizacyjnych, co potwierdza tylko, wskazane wyżej główne zalety ROD wynikające z odpowiedzialnego a zarazem kompleksowego zarządzania tym terenem. Ważną rolę ogrodów działkowych w systemie przyrodniczym miasta przynajmniej ustalenia obecnie obowiązującego studium i zdecydowanie należy je przenieść do nowo uchwalanych planów.

Warto podkreślić, iż w ramach Terenów Bazowych Błękitno-Zielonej Infrastruktury Warszawy (BZIW) jako terenów z ograniczeniami w zabudowie dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodów działkowych (str. 52 Studium Tom II Kierunki).

Zwracamy także uwagę, że likwidacja ogrodów absolutnie przeczy przyjętej 4 lipca 2019 roku „Strategii adaptacji do zmian klimatu dla m.st. Warszawy do roku 2030 z perspektywą do roku 2050. Miejski Plan Adaptacji”.

Powyższe uwagi odnoszące się do Sielc dotyczą terenów, gdzie zmiana przeznaczenia i funkcji będzie negatywnie oddziaływać: na obszary Czerniakowa, Sadyby i Stegien.

W dobie olbrzymich problemów związanych ze zmianą klimatu wnioskujemy zatem o procedowanie zmian w planach zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający:

- zachowanie obecnej funkcji i terenów ogrodów na Czerniakowie Północnym przy ul. Melomanów 2B,
- nienarażanie naszych mieszkańców na poważne skutki zdrowotne związane z wystąpieniem negatywnych skutków poszerzania zabudowy mieszkaniowej,
- niebudowanie metra pod budynkami mieszkalnymi Osiedla „Sielce”.

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Grzegorz Engelbrecht

PREZES ZARZĄDU

Grzegorz Okoński

W załączeniu:

- Lista mieszkańców Osiedla „Sielce” sprzeciwiających się likwidacji ogrodów działkowych i przeznaczeniu terenu tychże ogrodów w całości lub w części, na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz wytyczeniu przebiegu podziemnej trasy trzeciej linii metra pod budynkami mieszkalnymi Spółdzielni.
- Mapy z zaznaczonymi terenami objętymi uwagami.

