

Osoba składająca uwagę: (proszę wybrać jedno z pól)

Warszawa, dnia 5 marca 2023 r.

osoba fizyczna osoba prawna jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej

.....
(pełna nazwa lub imię i nazwisko)

.....
(adres)

.....
(telefon kontaktowy, faks, e-mail**)

Pełnomocnik – pełnomocnictwo w załączeniu (niepotrzebne skreślić):

.....
.....



Prezydent m.st. Warszawy

za pośrednictwem

Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Urzędu m.st. Warszawy

Wydział Zagospodarowania Przestrzennego Południe*

Al. Jerozolimskie 44 (kancelaria), 00-024 Warszawa

Uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE UL. ŻWIRKI I WIGURY, ROSTAFIŃSKICH I KULSKIEGO

(nazwa planu podana w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu)

W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi:

Dane nieruchomości: (wypełnić w przypadku uwag dotyczących przeznaczenia indywidualnej nieruchomości)

Dane dotyczące nieruchomości		Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem	Propozycja wnioskodawcy
adres	Al. Żwirki i Wigury 26 02-092 Warszawa	2.KP pieszy ciąg publiczny 1.ZD ogródki działkowe od Żwirki i Wigury 3.ZD ogródki działkowe za AL. Brzozową	Nie wydzielać 2.KP Wszystkie ogródki działkowe na jednym terenie
obręb	1-01-04	4.KP-J ul Trojdena przedłużenia	Wydzielenie miejsc parkingowych SPPN
ewidencyjny	1-01-06	3.KD-L. ul Rostafińskich	Zabezpieczenie pieszych użytkowników ul. Trojdena (zebry, znaki)
nr(y) działki (działek)	2 4		

Przedstawienie problemu:

Analiza przedłożonego do konsultacji projektu MPZP rodzi wiele wątpliwości, sprowadza liczne i nieuzasadnione zagrożenia na różnych użytkowników terenu ingerując w sprawdzony i dobrze funkcjonujący od kilkadziesiąt lat stan, akceptowany przez różne grupy społeczne korzystające z ROD Rakowiec. Rodzą się liczne pytania, o odpowiedź na które proszę:

1. Jaka jest społeczna wartość proponowanych zmian i co je uzasadnia w świetle dziś dobrze funkcjonującego i sprawdzonego rozwiązania?
2. Dlaczego projektant nie zauważa realnego ryzyka rozbicia i stopniowej deterioracji pięknego i zadbanego Ogrodu stanowiącego niezmiernie ważny i bezcenny element ekosystemu miasta?
3. Biorąc pod uwagę charakterystykę terenu (ustronny, mocno porośnięty roślinnością) jak w nowej propozycji Alei Brzozowej będzie zapewnione całodobowo bezpieczeństwo użytkowników ciągu pieszego i działkowców, zabezpieczenie działek przed kradzieżami oraz dewastacjami?
4. Kto ponosić będzie odpowiedzialność prawną i finansową za szkody w mieniu prywatnym działkowców, które bez najmniejszej wątpliwości pojawią się wraz z wprowadzeniem zmian przewidzianych w nowym MPZP?
5. Jakie jest uzasadnienie finansowe przekształcenia Alei i zwiększenia stałych kosztów Miasta (a zatem wydatkowania środków publicznych) wygenerowanych koniecznością sprzątnięcia i utrzymania bezpieczeństwa Alei (co dziś znajduje się to w kompetencjach i budżetach działkowców ROD Rakowiec), także w świetle niezaprzeczalnego faktu, że już w chwili obecnej Miasto nie radzi sobie z utrzymaniem standardów czystości w zarządzanym przez siebie terenie bezpośrednio sąsiadującym z Ogrodem?
6. Czy Miasto pokryje istotne koszty finansowe dostosowania Alei Brzozowej do formy przewidzianej w nowym MPZP? Wspomnę choćby tylko o:
 - a) konieczności odpowiedniego zabezpieczenia zlokalizowanej w Alei infrastruktury technicznej Ogrodu
 - b) uniemożliwieniu osobom postronnym dostępu do urządzeń pomiarowych, zaworów wody, przyłączy elektrycznych poszczególnych ogródków
 - c) wymianie płotów dzisiejszych działek wewnętrznych na płoty spełniające warunki ogrodzenia zewnętrznego ROD zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym.

i wreszcie:

7. Czemu (lub komu?) tak naprawdę mają służyć zmiany dotyczące ROD Rakowiec projektowane w MPZP, w świetle faktu, że cel społeczny (dostępność ROD dla osób postronnych) jest w tej chwili w sposób optymalny spełniony i zabezpieczony (za zachowaniem bezpieczeństwa osób, fauny i mienia)?

ROD Rakowiec jest jednym z najstarszych, najpiękniejszych i najlepiej utrzymanych ogrodów (ROD) w Stolicy. Znajduje się w klinie napowietrzania miasta stanowiąc istotny element jego systemu. Ma charakter ogrodu otwartego, co oznacza, że poza działkowcami dostęp na jego teren ma każdy. Bez wyjątku. Ze względu na ustronny charakter miejsca (gęsto porośniętego roślinami, drzewami i żywopłotami) dla zachowania przede wszystkim bezpieczeństwa osobistego osób odwiedzających, ale także infrastruktury technicznej ogrodu, zabytkowych drzew, a także własności działkowców, po zmroku ogród jest zamykany i strzeżony przez specjalistyczną firmę ochroniarską opłacaną ze środków własnych działkowców. Podkreślić należy, że wstęp do ROD Rakowiec w ciągu dnia nie jest w żaden sposób utrudniany ani ograniczany, a zatem projektowane w MPZP zmiany nie znajdują najmniejszego uzasadnienia. W ostatnim czasie przeprowadzone zostały konsultacje i spotkania podczas których lokalna społeczność, działkowcy i mieszkańcy sąsiednich osiedli oraz osoby aktywnie i regularnie korzystające z tego obszaru oraz znające jego uwarunkowania zakwestionowały zasadność wprowadzania zmian. Ponadto, za usprawiedliwiony uznać należy zarzut nieuzasadnionej ingerencji w obowiązujący i od lat prawidłowo funkcjonujący porządek i wypracowane lokalne prawo zwyczajowe.

Dlatego, po zapoznaniu się i wnikliwym przanalizowaniu przedłożonego projektu MPZP zgłaszam następujące uwagi i wnoszę o ich uwzględnienie:

1. Podział ogrodu na dwie części (1ZD i 3ZD) poprzez wydzielenie publicznego ciągu pieszego (2KP) szerokości 8 m wzdłuż tzw. Alei Brzozowej (alejka spacerowa wraz ze szpalerem drzew) spowoduje naruszenie sprawdzonej przez dziesięciolecia struktury ogrodu (istniejącej w tej formie od przeszło 50 lat), utrzymywanej przez działkowców oraz umowy społecznej zawartej z działkowcami w latach ubiegłych, gwarantującej spójność gruntową ogrodu (ogród jest otwarty od świtu do zmierzchu tak jak ustalono między działkowcami a miastem na etapie sporządzania studium)
2. Ciąg pieszy publiczny oznaczać będzie ruch całodobowy (nie można zamknąć na noc furtek od ul. Rostafińskich 3KD-L i przedłużeniu ul. Trojdena 4KPJ). Sytuacja ta generuje realne zagrożenie dla bezpieczeństwa fizycznego działkowców (obecnie mimo zamykania na noc furtek obserwujemy znaczący wzrost liczby włamań, a nawet rozbojów) ale również aleja ta w porze nocnej ze względu na swą charakterystykę i bardzo kameralny (ustronny) charakter może i z dużym prawdopodobieństwem będzie stanowić znaczące zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników ciągu pieszego (szczególnie kobiet, osób starszych i dzieci), bezpośrednią odpowiedzialność za które ponosić będzie miasto/gmina. Już w tej chwili, pomimo zamykania alei w porze nocnej odnotowano przypadek bezpośredniej napaści na jedną z użytkowniczek ogrodu. Całodobowe udostępnienie alejki spowoduje ponadto, że z dużym prawdopodobieństwem będzie to ustronne miejsce nocnych imprez i libacji zakłócających ład i porządek oraz może skutkować nasileniem kradzieży na terenie ogrodu (owoce, kwiaty) oraz niszczeniem elementów infrastruktury ogrodowej (płotów, przedogródków, skrzynek wodnych i elektrycznych, itp.).
3. Wydzielenie publicznego pieszego ciągu czynnego całą dobę, spowoduje zakłócenie spokoju żyjącej na terenie ogrodu fauny (jedyna w dzielnicy, jedna w nielicznych w mieście, nieuczęszczana przez ludzi w nocy, enklawa dla zwierząt dziko żyjących w mieście). Ponadto udostępnienie całodobowo ciągu pieszego niestrzeżonego stanowi poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa zabytkowego szpaleru drzew. Już dziś obserwuje się nagminne przypadki załatwiania przez przypadkowych przechodniów potrzeb fizjologicznych oraz wyrzucania śmieci w alejce zabytkowych brzoź. Obecnie Aleja Brzozowa to miejsce przyjazne wszystkim użytkownikom, czyste, zadbane, pod okiem działkowców oraz przez opłacanie ochrony z ich funduszy - b e z p i e c z n e, po otwarciu stanie się miejscem publicznym, czyli „niczym”, zaśmieconym (przykładem są kosze wzdłuż ciągu pieszego przy ul. Rostafińskich wiecznie wyglądające jak dzikie wysypiska śmieci).
4. Utrzymanie dzisiaj obowiązującego modelu funkcjonowania ogrodu (otwarty dla wszystkich w ciągu dnia, zamkniętego i bezpiecznego nocą) potęguje poczucie odpowiedzialności działkowców oraz Zarządu ROD za dobrostan znajdujących się tu zabytkowych drzew oraz zamieszkujących ogród zwierząt. Postuluję utrzymanie w ROD Rakowiec koncepcji ogrodu „za dnia dla wszystkich, nocą tylko dla zwierzków!”
5. Brak możliwości budowy nowej altany bliżej niż 10 m od ogrodzenia działki tzw. nieprzekraczalna linia zabudowy dla ogrodów działkowych w przypadku działek przylegających bezpośrednio do Alei Brzozowej jest niekoherentna z innymi powszechnie obowiązującymi regulacjami (obecnie zgodnie z Regulaminem ROD jest to 3 m). W rysunku planu jest to 10 m na zachód i 12,5 m na wschód od linii rozgraniczających wydzielony teren ciągu pieszego 2KP.
6. W ciągu Alei Brzozowej (pod jej nieutwardzoną nawierzchnią) znajduje się główna linia zasilająca w wodę kwartały działek po obu jej stronach – konieczność uzgodnień z Dzielnicą możliwości naprawy lub wymiany jakiegokolwiek elementu przyłączy może prowadzić do deterioracji infrastruktury i wydłużyć czas reakcji na pojawiające się awarie.
7. W ciągu Alei Brzozowej (pod jej nieutwardzoną nawierzchnią) znajduje się główna linia zasilająca w energię elektryczną kwartały działek po obu jej stronach generuje analogiczną konieczność uzgodnień z Dzielnicą możliwości naprawy lub wymiany jakiegokolwiek elementu przyłączy.
8. Rozwiązania projektowe nawierzchni uniemożliwią szybkie i swobodne wsiąkanie wód opadowych, przy chodnikach będzie konieczne odwodnienie terenu – w jaki sposób i dokąd odprowadzana będzie woda? Ponadto ze ścieżek ROD Rakowiec korzystają także osoby uprawiające marsze i biegi. Także dla nich najlepsze podłoże to drogi gruntowe, a nie betonowe chodniki.
9. Niepokojący zapis w tekście i rysunku planu - wyznaczenie powiązań pieszych §5 ust.1 pkt 4 ppkt a. narusza integralność i bezpieczeństwo całego ROD i stwarza zagrożenie na ponad pięćset indywidualnych działek, ich użytkowników i gości.
10. W związku z wydzieleniem ciągu pieszego może nastąpić częściowa lub całkowita likwidacja jednej z działek (nr 26 – od strony Trojdena 4KP.J) leżącej w pasie wydzielonego publicznego ciągu pieszego. Likwidacja działki naruszy strukturę ogrodu, co uważam za niedopuszczalne i sprzeczne z interesem społecznym.

11. Błędne naniesienie wejścia do ogrodu (czarna strzałka na rysunku), jest w połowie Alei Brzozowej w stronę zachodnią, a powinno być od ul. Rostafińskich (3KD-L) na wysokości Alei Brzozowej w kierunku południowym i od ul. Trojdena (4KPJ) w kierunku północnym.
12. W projekcie planu nie uwzględniono możliwości parkowania samochodów na ul. Rostafińskich (3KD-L) i na ul. Trojdena (4KPJ). Kwestia parkowania pojazdów już dzisiaj stanowi znaczący problem całej okolicy i zagraża bezpieczeństwu ruchu drogowego i pieszych. Proponowane zmiany nie rozwiązują tego problemu, a wręcz go potęgują.
13. Opłata w związku z uchwaleniem mpzp §16. w świetle wyłącznie negatywnych skutków dla ROD i Działkowców nie znajdują uzasadnienia obciążenia wyżej powołanych Podmiotów ww. opłatą.
14. Zaangażowanie działkowców możliwe jest tylko w warunkach poczucia bezpieczeństwa i poszanowania efektów pracy i poniesionych kosztów, które zapewnia nocne zamykanie i ochrona Ogrodu.
15. Brak wydzielenia inwestycji celu publicznego w celu przejścia przez teren 6 MW od ul. Trojdena (4KPJ) do ul. Żaryna (poza projektem planu). Przejście to stanowiło znaczące ułatwienie zarówno dla działkowców, mieszkańców osiedla jaki i pracowników pobliskich instytucji. Istotniejszym celem społecznym jest przywrócenie łącznika pieszego z ul. Żaryna, który jest ważną pieszą trasą przelotową.
16. Wnoszę ponadto o zwiększenie bezpieczeństwa pieszych poprzez utworzenie przejść (zebry) i ustawienie znaków drogowych na fragmentach drogi prowadzących do dwóch furtek ROD Rakowiec: od strony osiedla EKO Park pomiędzy parkiem przy cmentarzu żołnierzy radzieckich oraz u wylotu ul. Trojdena do Al. Żwirki i Wigury. Miejsca te są aktualnie naprawdę niebezpieczne. Furtka bliżej Al. Żwirki i Wigury nie ma połączenia z zebrawą i światłami przy ścieżce rowerowej, parkujące tam samochody zasłaniają widoczność, a goście Ogrodu z furtki wychodzą wprost pod koła samochodów. Wypadki w tym miejscu nie należą do rzadkości. Druga furtka jest również zastawiana, miejsce przejścia jest nieoznaczone i ruch odbywa się tam w sposób nieuporządkowany.

Zwracam uwagę, iż według Ustawy o ROD organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego (gmina Mokotów) mają tworzyć warunki dla rozwoju ROD, które to mają służyć ochronie środowiska i przyrody, oddziaływać na poprawę warunków ekologicznych w gminie, tworzyć warunki bytowe dla zwierząt, kształtować zdrowe otoczenie człowieka, tworzyć warunki do udostępniania terenów zielonych dla społeczności lokalnej (co w ROD Rakowiec, który jest ogrodem otwartym ma przecież miejsce).

Resumując, wnoszę o:

1. **Niezmienianie dzisiejszej struktury ROD Rakowiec, czyli:**
 - a) **pozostawienie Alei Brzozowej w strukturze ogrodu**
 - b) **utrzymanie obecnie obowiązujących zasad zabudowy (architektury ogrodowej) na przylegających do Alei działkach,**
 - c) **utrzymanie ROD Rakowiec jako ogrodu otwartego dla wszystkich chętnych, z zastrzeżeniem zamykania ogrodu po zmroku celem zabezpieczenia osób, fauny, flory i mienia,**
 - d) **niewytyczanie na terenie ROD Rakowiec ciągów pieszych całodobowych.**
2. **Korektę błędów opisanych w pkt. 11 powyżej.**
3. **Ucywilizowanie procesu parkowania i wyznaczenie Strefy Płatnego Parkowania Niestrzeżonego wzdłuż ul. Trojdena i ul. Rostafińskich (punkt 12 uwag)**
4. **Przywrócenie ciągu pieszego pomiędzy ul. Trojdena a Żaryna (punkt 15 uwag)**
5. **Zwiększenie bezpieczeństwa ruchu pieszego na ul. Trojdena (punkt 16 uwag)**

Załączniki:

- 1)
- 2).....

ciąg dalszy przedstawienia problemu – na odwrocie
(zaznaczyć w razie braku miejsca na tej stronie)

Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych

Na podstawie z art. 6 ust. 1 lit a. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu tych danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych) wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w zakresie: numer telefonu, adres e-mail w celu przekazywania przez Urząd istotnych informacji związanych z prowadzonym postępowaniem.

Wyrażam zgodę na publikację imienia i nazwiska w wykazie uwag do projektu planu, zamieszczanym w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy.

.....
(podpis osoby składającej uwagę)

Pouczenie: zgodnie z art. 17 i 18 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można składać w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu Prezydenta m.st. Warszawy o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Informacji o sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Warszawie udzielają wydziały zagospodarowania przestrzennego w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy, tel. 22 44 324 00, 22 44 324 01. Informacje o planach są dostępne również w internecie pod adresem architektura.um.warszawa.pl/plany-miejscowe.

* Proszę wpisać nazwę Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego właściwego dla dzielnicy, w której jest sporządzany plan miejscowy: Bemowo, Białołęka, Bielany – **WZP Północ**; Mokotów, Ursynów, Wilanów – **WZP Południe**; Ochota, Wola, Włochy, Ursus – **WZP Zachód**; Praga-Południe, Praga-Północ, Targówek – **WZP Praga**; Rembertów, Wawer, Wesola – **WZP Wschód**, Śródmieście, Żoliborz – **WZP Centrum**.

** Dane nieobowiązkowe – wnioskodawca nie musi ich podawać, ale ich podanie może ułatwić kontakt z wnioskodawcą w celu rozpatrzenia wniosku i załatwienia sprawy.