

Protokół

z obrad XXV Sesji Rady Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy

w dniu 8 lipca 2008 r.

Sesja Rady Dzielnicy odbyła się w sali sesyjnej Urzędu Dzielnicy Mokotów przy ul. Rakowieckiej 33. Obradom przewodniczył Przewodniczący Rady Maciej Raś. Na sekretarza obrad został wyznaczony radny Adam Ciesielski.

(Listy obecności stanowią załącznik do protokołu z obrad XXV Sesji).

(Porządek obrad XXV Sesji Rady Dzielnicy Mokotów stanowi załącznik do protokołu).

Ad. 1.

Otwarcie obrad XXV Sesji.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Witam Państwa bardzo serdecznie. Otwieram obrady XXV Sesji Rady Dzielnicy Mokotów.

Ad. 2.

Dyskusja poświęcona problematyce opiniowania i uchwalania planów miejscowych, w szczególności planu tzw. „Parku pod Skocznią”.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Proszę o zabranie głosu Pana Marka Mikosa Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Szanowni Państwo, mamy przyjemność zaprezentować projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią. Uważamy, że jest on bardzo ważnym planem miejscowym, jest on z dawien dawna oczekiwany, jego historia jest dość długa swego czasu w starej procedurze planistycznej zgodnie z ustawą z 1994 r. była wszczynana procedura planistyczna. Wówczas plan ogólny Warszawy mówił o tym terenie, że jest to obszar o charakterze ekologicznym, teren zieleni bez prawa zabudowy. Projekty koncepcje planów miejscowych były przygotowywane wielowariantowo, wybrano wówczas koncepcję, która pozwala na jakieś inwestycyjne zagospodarowanie terenu. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym weszła w życie w 2003 r., kontynuowanie prac wcześniej

rozpoczętych mogło być możliwe jedynie wtedy gdy doszło do wyłożenia do publicznego wglądu w trybie starej ustawy z 1994 r. W tym przypadku do tego nie doszło, więc procedury planistyczne zostały wszczęte od początku. Ta procedura planistyczna przebiega zgodnie z harmonogramami, punktem wyjścia do propozycji zapisów były koncepcje wypracowane jeszcze we wcześniejszych czasach. Projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przeszedł pełną procedurę planistyczną, zgodnie ze Statutem m.st. Warszawy został przekazany do zaopiniowania Radzie Dzielnicy. Zanim został przekazany do zaopiniowania Pani Prezydent i współpracujący z nią Zastępcy Prezydenta doszli do wniosku wobec faktu, iż zarówno kwestia ewentualnego nieuwzględnienia roszczeń właścicieli, chodzi mi tu o zapisy dotyczące ogródków działkowych po północnej stronie ulicy Idzikowskiego, gdzie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mówi, iż są to tereny zieleni publicznej – tutaj takie zapisy powodowałyby z jednej strony ryzyko tego, iż nieuwzględnione roszczenia byłych właścicieli pociągałyby za sobą konsekwencje finansowe, z kolei robienie parku, przenoszenie ogródków działkowych powodowałyby kolejne roszczenia finansowe z innego tytułu. W związku z tym została Radzie Miasta zaproponowana uchwała dotycząca podziału obszaru rejonu pod Skoczną na dwie części, ta podstawowa część jest w opiniowaniu, ta mniejsza, związana z częścią ogródków działkowych byłaby procedowana w odrębnym trybie. Do Rady Dzielnicy została skierowana uchwała z częścią wyłączonej z projektu planu, gdyż taka jest propozycja uchwalania tego planu miejscowego w pierwszej kolejności. Sądzę, iż przedstawienie projektu planu od strony merytorycznej najwłaściwsze będzie jeśli zostanie dokonane przez zespół autorski. Zespół autorski jest zespołem firmy Dawos, głównym projektantem jest Pan dr Krzysztof Domaradzki. Sądzę, że warto byłoby pokazać Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zreferować propozycję planu, opowiedzieć o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, uwagach jakie wpłynęły gdyż część z tych uwag została uwzględniona, a część jest nieuwzględniona i zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym te uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta m.st. Warszawy są załącznikiem do projektu uchwały o uchwaleniu planu i sposób rozpatrzenia tych uwag będzie jeszcze zapewne podlegał jakiejś dyskusji.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, do zabrania głosu zgłaszała się radna Maria Rosołowska.

Radna M. Rosołowska

Moje wystąpienie dotyczyć będzie właściwie kwestii formalnej dlatego, że dzisiejsze posiedzenie jest zwołane na wniosek grupy radnych i nie jest związane z projektem uchwały przesłanym do Rady Dzielnicy do zaopiniowania, bo w tej sprawie posiedzenie sesyjne odbędzie się za tydzień – 15 lipca, natomiast posiedzenie Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska opiniujące ten projekt uchwały odbędzie się w najbliższy czwartek. Myślę, że projektanci oczywiście powinni powiedzieć parę zdań na temat planu Parku pod Skoczną ale dzisiaj zaplanowaliśmy dyskusję szerszą, która zresztą została wywołana przez fakt, iż w uzgodnionym terminie projektu planu miejscowego Parku pod Skoczną Rada Dzielnicy do zaopiniowania nie otrzymała. Tym terminem była połowa czerwca. W związku z tym taki był wniosek grupy radnych z Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska. Dzisiaj jest dyskusja poświęcona problematyce opiniowania i uchwalania planów miejscowych, w szczególności planu tzw. Parku pod Skoczną ale rozumiem, iż dzisiejsza dyskusja nie ogranicza się tylko do tego planu, chociaż w tej chwili jest to najgorętszy plan wywołujący dużo emocji z powodu błędów, które są w tym planie zawartych, z powodu krzywdzącego dla wielu mieszkańców sposobu rozpatrzenia uwag. W związku z tym chciałabym żeby jednak dzisiejsza dyskusja nie ograniczała się tylko i wyłącznie do zaprezentowania i omówienia tego planu, ponieważ dzisiaj żadnego stanowiska w tej sprawie nie będziemy przyjmować.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, jaki jest wniosek Pani radnej?

Radna M. Rosołowska

Mój wniosek dotyczy tego żeby rozpocząć dyskusję i przejść do zadawania pytań.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Czy jest wniosek przeciwny? Nie widzę. Wobec tego kto z Pań i Panów radnych chciałby zabrać głos w dyskusji? Proszę bardzo Pan radny Remigiusz Grodecki.

Radny R. Grodecki

Panie Dyrektorze czy mógłby Pan nam powiedzieć od jak dawna zajmuje się Pan problematyką opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Jeśli chodzi o same procedury planistyczne, to zajmuję się tym co najmniej od 10 lat.

Radny R. Grodecki

Panie Dyrektorze, czy mógłby Pan odpowiedzieć dlaczego jest wielki marazm w opracowywaniu tych planów m.st. Warszawie; dodaję, że inne gminy uporały się z tym problemem i mają opracowane plany na poziomie powyżej 50%, a w Warszawie osiągnięcie tego poziomu jest jeszcze bardzo odległe i dalekie.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Rozumiem, że komentujemy tę sytuację królika doświadczalnego jakim jest m.st. Warszawa, tego że od wielu kadencji, praktycznie co kadencja była bądź zmiana ustawy planistycznej, bądź zmiana ustawy o ustroju m.st. Warszawy. W szczególności trzeba pamiętać, że zmieniały się ustawy o ustroju m.st. Warszawy, praktycznie co kadencja była mniejsza bądź większa zmiana, tutaj rzeczywiście trudno o kwestie związane z ciągłością pewnych prac. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. też była ustawą, w której wszelkie procedury trwały bardzo długo, zwróćmy uwagę na to, że są jeszcze w toku opracowywania w m.st. Warszawie takie projekty miejscowych planów, które były zaczynane w starej ustawie, czyli procedura ich sporządzania trwa na przykład 9 lat – w różnych sytuacjach tak się zdarzało. Jeśli chodzi o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym trybie kolejne plany są z jednej strony wszczynane, z drugiej są też już kończone. Zwróćmy uwagę na to, że w samej dzielnicy Mokotów nie tak dawno mieliśmy okazję opiniować projekt planu miejscowego rejonu Stegien, Stegny były pierwszym planem, który przechodził tryb opiniowania w formie określonej Statutem m.st. Warszawy. W tej chwili w kolejnych porządkach obrad Sesji Rady m.st. Warszawy są kolejne projekty uchwał w sprawie uchwalenia planów miejscowych, w związku z tym myślę, że trudno mówić o marazmie zwłaszcza, że procedury planistyczne są trudne i skomplikowane. Mamy w mieście obowiązujących 135 planów miejscowych, to nie jest tak że taka ilość jest możliwa do uchwalenia w przeciągu roku. Jeżeli zaczynaliśmy wiele procedur planistycznych od nowa w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na te efekty przyszło nam troszkę poczekać. Proces planistyczny dla rejonu, który wywołał dzisiejszą dyskusję był zaczynany kilka lat temu, jeszcze w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i musiał być rozpoczęty od nowa w trybie nowej ustawy. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania tego planu podjęta była najprawdopodobniej w 2004 r. bądź

w 2005 r., w związku z tym tutaj te zakładane terminy sporządzania planu w przeciągu 2,5, 3 lat są przez nas dotrzymywane i myślę, że mówienie o marazmie to jest ocenianie skutków jakie przyniosła nakładająca się na siebie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o ustroju m.st. Warszawy.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, proszę Pani radna Agata Klepaczko.

Radna A. Klepaczko

Panie Dyrektorze, czy mógłby Pan powiedzieć ile jest uchwalonych planów i jaki obszar Mokotowa one zajmują, a także ile ich jest w przygotowaniu.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Przyznam szczerze, że na dzisiejszą Sesję Rady Dzielnicy Mokotów przybyłem aby rozmawiać raczej o projekcie planu Parku pod Skocznią. Dokładną informację oczywiście mogę niezwłocznie przekazać na piśmie. Z tego co pamiętam na obszarze dzielnicy Mokotów w tej chwili obowiązuje 5 planów miejscowych i jest to obszar 5%, 6% powierzchni dzielnicy; dla kolejnych, około 70% powierzchni dzielnicy są sporządzane plany miejscowe.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, proszę Pan radny Patryk Górski.

Radny P. Górski

Panie Dyrektorze, ile czasu według obowiązujących przepisów powinno być wyznaczone na zaopiniowanie projektu planu przez Radę Dzielnicy?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Statut wskazuje, iż może być wyznaczony termin na zaopiniowanie projektu planu, w przypadku planu Parku pod Skocznią, o ile dobrze pamiętam, taki termin nie został wogóle wyznaczony przy świadomości, że temat jest trudny i powinien być dogłębnie analizowany.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, proszę Pan radny Łukasz Lorentowicz.

Radny Ł. Lorentowicz

Jaki mamy przyrost przez ostatnie dwa lata planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na terenie Mokotowa? Jest to istotne, gdyż pokaże nam skalę postępu, pokaże nam czy coś się w tym zjawisku ruszyło. Bo zgodzicie się Państwo co do tego, że plany są uchwalane w odróżnieniu od tego, co działo się wcześniej.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

W 2006 r. został uchwalony plan rejonu Dworca Południowego, a ostatnio był uchwalany plan Stegien. Oczywiście są kolejne plany, które były już przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, takie jak Augustówka, Służewiec Wschodni, które relatywnie w krótkim terminie będą kierowane do opiniowania przez Radę Dzielnicy, a następnie kierowane pod obrady Rady Miasta.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, proszę Pani radna Hanna Brózda.

Radna H. Brózda

Panie Przewodniczący, na dzisiejszej Sesji rozmawiamy na temat planu Parku pod Skocznią, w związku z tym czy nie powinno zostać nam przedstawiona przynajmniej krótka prezentacja tego planu?

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Został zgłoszony wniosek Pani radnej o przejściu do dyskusji i nikt wtedy nie oponował, dlatego też procedujemy zgodnie z wnioskiem Pani radnej Marii Rosołowskiej i przeszliśmy natychmiast do dyskusji. Jest jeszcze zapisanych kilka osób do zajęcia głosu w dyskusji, wobec tego proponuję żeby te osoby się wypowiedziały, następnie jeśli taka będzie wola Rady, przejdziemy do krótkiej prezentacji. Proszę Pani radna Danuta Wójcikiewicz.

Radna D. Wójcikiewicz

Panie Dyrektorze, w jaki sposób został wybrany projektant planu Parku pod Skocznią oraz Stegien.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

W związku z tym, że projekt planu miał już swoją historię, o której wspominałem, że w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. była rozpoczynana procedura planistyczna, były pewne prace poczynione, koncepcja postawiona – w poprzedniej kadencji

zostało przyjęte takie założenie, że w takich sytuacjach będzie poszukiwanie możliwości ażeby projektant, który był wybrany w przetargu w trybie ustawy z 1994 r. mógł przeprowadzić procedurę planistyczną w trybie ustawy z 2003 r. Jest to tego typu sytuacja.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, do głosu zgłaszał się jeden z obecnych na dzisiejszej Sesji mieszkańców.

Pan T. Andrzejewski

Panie Dyrektorze, chciałbym się zapytać czy był Pan kiedykolwiek w miejscu, którego ten plan dotyczy?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Tak, byłem.

Pan T. Andrzejewski

Dlaczego budynki przy ul. Leszczyny 10 i ul. Jaśminowa 3 zostały zapisane w planie jako budynki o dwie kondygnacje niższe niż są w rzeczywistości.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Dlatego, że taka była opinia Rady Dzielnicy Mokotów ażeby nie uwzględniać istniejących budynków, tylko zapisywać planistyczne zapisy.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, proszę Pan Radny Marek Dąbkowski.

Radny M. Dąbkowski

Jaka według Pana powinna być maksymalna wysokość tych budynków? Skąd w ogóle wzięło się 11 metrów i dlaczego w niektórych przypadkach jest to 11 m, a w niektórych 12 metrów? Jakie były merytoryczne powody uwzględniania, bądź nieuwzględniania wysokości 12 metrów?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

12 metrów, które wskazuje Pan radny jest pomyłką, która jest w toku naprawiania. Wszystkie uwagi zostały uwzględnione w wysokości 11 m. 11 metrów wynika stąd, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mówi, iż w rejonie Skarpy Warszawskiej powinna być zabudowa pozwalająca na kontakt widokowy z tą Skarpą, zostało

uznane, że nie powinna ta wysokość przekraczać 2/3 wysokości Skarpy. Tutaj można powiedzieć, że są to wysokości rzędu 9 – 12 metrów, w związku z tym te 11 m jest tak wypośredkowane ażeby bezpośrednio sąsiad do sąsiada nie musiał się zastanawiać dlaczego ktoś ma 10 m, a ktoś ma 11 m. Po prostu została zaproponowana wysokość 11 m.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, proszę Pan Radny Filip Flisowski.

Radny F. Flisowski

Chciałbym zapytać Pana radnego Remigiusza Grodeckiego ile planów zagospodarowania przestrzennego było na Mokotowie przed rokiem 2006, kiedy Prezydentem był Pan Lech Kaczyński? Czemu było ich tak mało i co blokowało ówczesne władze przed uchwalaniem planów oraz ile jest planów dzisiaj i ile jest projektowanych?

Radny R. Grodecki

To pytanie zadałem Panu Dyrektorowi M. Mikosowi i nie usłyszałem żeby prezydentura Lecha Kaczyńskiego utrudniała prowadzenie prac planistycznych w zakresie opracowywania planów.

Radny F. Flisowski

A ile planów było w 2005 r.?

Radny R. Grodecki

Kilka, według mojej wiedzy od trzech do czterech.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Szanowni Państwo, bardzo proszę żeby ta dyskusja była przede wszystkim publicznym wysłuchaniem odpowiedzi na pytania i wątpliwości mieszkańców udzielone przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, a nie wymianą zdań między nami, gdyż o tym możemy porozmawiać na następnej Sesji, gdy będziemy podejmować decyzję. Proszę bardzo, Pani radna Maria Rosołowska.

Radna M. Rosołowska

Chciałbym ustosunkować się do tego co powiedział Pan Dyrektor Marek Mikos, Jaśminowa 3 nigdy nie była przedmiotem obrad Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, ani wniosków, ponieważ jest wybudowana na podstawie niepodważalnych

i legalnych i bezprzedmiotowo jest kwestionowane zezwolenie na budowę – taka jest przynajmniej nasza wiedza na ten temat. Natomiast wobec wątpliwości co do legalności budowy Leszczyny 10, co zresztą skończyło się podjęciem uchwały w tej sprawie przez Radę Dzielnicy o skierowanie do wyjaśnienia przez Komisję Rewizyjną Rady Miasta – do dzisiaj odpowiedzi w tej sprawie nie mamy ale wiem, że w zeszłym tygodniu bodajże Sąd Najwyższy obradował w tej sprawie i uznał, że wszystko było zgodne z prawem. Ponieważ Komisja miała wątpliwości i miała tego typu informacje takie wnioski o zbadanie skierowała. Komisja jako taka nie dostała do dzisiaj odpowiedzi, wyjaśnień na jakim jest to etapie i jakim orzeczeniem, zarówno sądowym ostatecznym, jak i Komisji Rewizyjnej to się skończyło. Także w tej sprawie Komisja występowała jeśli chodzi o Leszczyny. Natomiast jeśli chodzi o Jaśminową 3, to Komisja nie występowała i wypowiedź Pana Dyrektora M. Mikosa w tej sprawie, że zapisy w projekcie planu miejscowego się na tym opierają są po prostu nadinterpretacją, niezgodną ze stanem faktycznym. Natomiast mam jedno pytanie – ponieważ w prognozie finansowej mówi się o konieczności wykupu 6,7806 ha po cenie 800 zł za m², co daje 54.245 zł. W załączniku do uchwały, który dostaliśmy ta suma jest nam podana, a jednocześnie w rozpatrzeniu wniosków Zarządzeniem Prezydenta z 18 marca 2008 r. jest mowa o 75 ha zieleni. Moje pytanie brzmi ile ten wykup będzie faktycznie kosztował, a po drugie skąd będą pieniądze na resztę, ponieważ w prognozie skutków finansowych ta suma nie jest uwzględniona.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Odnosząc się do wysokości budynków miałem w pamięci Leszczyny 10 – przepraszam, Pani Przewodnicząca przedstawiła dokładnie jak brzmiało stanowisko Mokotowa. jeśli chodzi o prognozę finansową, to trzeba pamiętać, że ta prognoza finansowa była wykonywana w 2006 r. jeszcze przed uzgodnieniami i wyłożeniem do publicznego wglądu, stąd są pewne, nazwijmy to różnice, chociażby z poziomem cen jakie odbieramy, że dzisiaj byłyby aktualne. Ustawa nie wskazuje, że ta prognoza musi być uaktualniona stąd te rozbieżności.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, do głosu zgłaszał się jeden z obecnych na dzisiejszej Sesji mieszkańców.

Pan P. Brożyna

Zacznę od pewnej anegdoty. Ponieważ miałem przyjemność przez kilka lat mieszkać w budynku Jaśminowa 3, to powiem tak, że jest to budynek, który został wybudowany na działce zakupionej w przetargu miejskim za czasów ekipy, która poprzedzała rządy

Prezydenta Kaczyńskiego. Pozwolenie na budowę zostało wydane za rządów Prezydenta Kaczyńskiego, a budynek został oddany do użytkowania po kolejnej zmianie ekipy w mieście. Dzisiaj z planu wspólnota mieszkaniowa dowiaduje się, że ten budynek ma być o dwie kondygnacje niższy i Pan Dyrektor przedstawia nam to jako argument wynikający ze stanowisk Rady. Podejrzewam, że jest to przykład tego w jaki sposób w ogóle ten plan powstawał i w jaki sposób traktuje realia tej okolicy, o której mówimy, istniejący stan własności, istniejący stan zabudowy i kontekst urbanistyczny. Zacznę od pierwszej kwestii, czyli od stanu własności – te grunty w dużej mierze są odzyskane przez przedwojennych właścicieli bądź ich spadkobierców, częściowo stały się przedmiotem obrotu na rynku wtórnym. Właściciele mają niezbywalne prawa do tych gruntów, z tym to co jest wyjątkiem stosunkowo na tle miasta Warszawy, dużej mierze jest to prawo własności a nie użytkowanie wieczyste. I teraz na prywatnych gruntach autorzy planu projektują pewne rozwiązania w abstrakcji od tego stanu własności. Dokument, który Państwo radni znacie, czyli rozpatrzenie uwag przez miasto, jest dokumentem wstrząsającym dlatego, że jak Państwo zobaczycie jaka część uwag zgłoszonych przez właścicieli została uwzględniona, a jaka część została odrzucona, jakie są kryteria przyjęcia bądź odrzucenia tych uwag, to zobaczycie Państwo w jaki sposób jest traktowane stanowisko właścicieli gruntów położonych na tym terenie. Kwestia wysokości zabudowy – Pan Dyrektor powiedział przed chwilą, że mamy tu do czynienia z pewną średnią odniesioną do linii Skarpy. Otóż każdy kto stanie w tym terenie, a Państwo radni z Komisji mieli okazję odwiedzić ten teren, zobaczy, że Skarpa nie jest linią prostą, tylko Skarpa ma punkty wyższe i punkty niższe; więc trudno tutaj wyznaczyć jakiś jednoznaczny parametr wysokości adekwatny do linii Skarpy. Cała linia Skarpy od strony ul. Puławskiej została zniszczona zabudową wielokondygnacyjną, niekiedy kilkunastokondygnacyjną w ostatnim czasie zabudowaną w rejonie Dworca Południowego i stacji metra „Wilanowska”. Także trudno tu mówić o jakiegokolwiek ochronie linii Skarpy, tylko możemy mówić o pewnych kryteriach planowania na tym terenie. I teraz jeżeli autorzy planu narzucają pewne parametry dotyczące wysokości budynku, to narzucają je również w oderwaniu od rzeczywistości ekonomicznej dlatego, że jeżeli mówimy o 11 m, to proszę Państwa na 11 metrach wysokości można zbudować budynek czterokondygnacyjny, w których mieszkania będą miały wysokość 2,5 m, czyli substandard coś co nie ma prawa w dzisiejszych realiach zaistnieć. I pytanie moje do Pana Dyrektora M. Mikosa, do autorów planu, jest takie – czy Panowie zajmując się tymi zagadnieniami i rozpatrując zgłoszone wnioski mieliście okazję się zastanowić nad całością tego terenu, czyli nad tym jak przyszła zabudowa będzie korzystać z infrastruktury, która musi tutaj powstać, a cały ten teren

wymaga doprowadzenia wszystkich sieci miejskich, jak te sieci miejskie miałyby być doprowadzone do bardzo ekstensywnej zabudowy i w jaki sposób miałyby to być przedsięwzięcie opłacalne ekonomicznie dla właścicieli, dla wszystkich nabywców domów, dla tych którzy je wybudują i wreszcie dla m.st. Warszawy. Kolejny przykład na to jak dowolnie autorzy planu gospodarują na cudzym gruncie – otóż pod hasłem ochrony Skarpy Warszawskiej odcina się fragmenty terenów działek, pasy gruntu położone prostopadle do linii Skarpy, na tereny zieleni miejskiej pod ochronę Skarpy, a na pozostałej części działki ustala się rygorystyczny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Czyli po odcięciu jednej części na zielen, na pozostałej części działki nakłada się kolejne ograniczenie procentowe. Dlaczego nie uwzględnia się tych wskaźników w odniesieniu do całej powierzchni działki. M.st. Warszawa weryfikuje swoje szacunki co do powierzchni biologicznie czynnej w parkach miejskich, gdyż narzucane przez miasto wskaźnik 90% jest nierealistyczny, gdyż nie pozwala na utrzymanie dróg i placów zabaw na terenie parku, a co dopiero mówić o tych wskaźnikach. Konkluzja generalna jest taka, że Państwo radni widzicie dokładnie jak traktowane są wnioski właścicieli, jak trwa przygotowywanie tego planu. Pan Dyrektor Mikos uważa, że plan jest przygotowywany prawidłowo i dobrze, czy na prawdę jest Pan, Panie Dyrektorze tego pewien?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Tak, jestem tego pewien, bo przede wszystkim projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. To Studium określa politykę przestrzenną m.st. Warszawy, zostało uchwalone w 2006 r. i właśnie wszystkie te problemy, o których Pan w tej chwili mówił są już w samym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy określone. Pas zieleni, który jest nikłą resztką terenów o wartościach, nazwijmy to umownie ekologicznych, które były na całym tym obszarze w planie ogólnym Warszawy, pozostał tu jedynie w wąskim pasie pod Skarpą i systemy ekologiczne miasta, które były analizowane przy uchwalaniu Studium wskazują na to, iż taki pas powinien zostać utrzymany. Wielkość wskaźników terenów biologicznie czynnej też jest tutaj zgodna ze Studium, Studium wskazuje wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej jednoznacznie określając nieprzekraczalne wartości. Jeżeli będziemy na te tematy dyskutowali, to tak na prawdę dyskutowujemy z polityką przestrzenną miasta. Kwestia z kolei wysokości jest może w Studium nieco bardziej możliwa do dyskusji, bo jest mowa o orientacyjnej wielkości 12 m, ale też tutaj, przy tych terenach podskarpowych jest zalecenie o którym mówiłem wcześniej, że nie

powinna ta wysokość być większa niż 2/3 wysokości Skarpy. Dalej mamy sytuacje takie, że cały czas jesteśmy w warszawskim obszarze chronionego krajobrazu i tutaj naruszenie stosunków wodnych skutkuje brakiem uzgodnienia planu. My zresztą w pierwszej wersji mieliśmy taką sytuację, że projekt planu nie został przez Konserwatora Przyrody uzgodniony, były robione dodatkowe materiały wyjaśniające. W związku z tym jest pewna korelacja między tym co mogło być wybudowane pod ziemią z tym co może być wybudowane nad ziemią. Mały dom mieszkalny, mała willa miejska ma na tyle niedużą liczbę parkingów, że w jednym poziomie pod obrysem budynku te parkingi się zmieszczą. Drugi poziom parkingów byłby problemem jeśli chodzi o stosunki wodne, wyjście poza obrys budynku z parkingami zwiększa de facto wykorzystanie terenu bo w przypadku tych terenów o wartościach przyrodniczych Studium wskazuje nie definicję z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać projektowane budynki, ale wskazuje definicję która w skrócie mówi, że to co jest powierzchnią biologicznie czynną to jest wyłącznie zieleń na gruncie rodzimym. W związku z tym to jest dodatkowy rygor i obowiązek nałożony przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Co do pewnych szczegółów, to te 11 metrów mieści trzy kondygnacje i w ustaleniach planu jest wyraźnie napisane – 11 m, 3 kondygnacje.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, proszę kolejną osobę o zabranie głosu.

Pani K. Głazewska

Chciałabym kontynuować temat, który poruszył mój przedmówca i Pan Dyrektor M. Mikos, czyli powierzchni biologicznie czynnej i odcinania części działek. Z tego co się orientuję, to Studium dla m.st. Warszawy zakłada te wszystkie powierzchnie na danych obszarach, a nie dla działek tak jak tutaj ma to miejsce. Tak więc można, przynajmniej teoretycznie, wyobrazić sobie taką sytuację, że jakaś działka ma 100% zabudowy, a druga może mieć 100% powierzchni biologicznie czynnej. Jeżeli się mylę, to proszę o sprostowanie. Także tutaj popieram słuszność uwagi przedmówcy. Natomiast jako przykład takiego gospodarowania i rejon, który dotknął akurat osobiście mojego w jakiś tam sposób inwestora, to są tereny zieleni K1ZP i K2ZP, gdzie na działkach prywatnych zaprojektowana jest zieleń, gdzie nie dopuszcza się zabudowy nawet jednorodzinnej, ekstensywnej, a inwestor, właściciel tej działki może ten teren sobie ogrodzić ogrodzeniem do wysokości 1,2 m i użytkować go

jako teren parku, na który inni będą mogli się patrzeć. To uważam za totalny paradoks i jest to rzecz niedopuszczalna na prywatnej własności.

Pani A. Matkowska

Może zacytuję ten paragraf, który jest przytoczony w planie zagospodarowania przestrzennego. To jest §8 pkt 3, który mówi nam, że ogrodzenia terenów zieleni urządzonej, parków muszą spełniać następujące warunki: maksymalna wysokość ogrodzenia 1,2 m od poziomu terenu, ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie większym niż 2 m, ogrodzenie musi być ażurowe conajmniej powyżej 0,3 m od poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów ogrodzenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni ogrodzenia. Taki zapis planu stwarza nam taki niezaprzeczalny paradoks, że właściciele nieruchomości oraz budynków, które mogłyby powstać zgodnie z projektem planu, po zachodniej stronie drogi, która w ten sposób powstaje, w sposób sztuczny, żeby wydzielić tą powierzchnię pasa K1ZP i K2ZP, to stworzy kolejne jak gdyby gospodarowanie gruntem prywatnym, poprzez wydzielenie kolejnej drogi – bo jak wszyscy wiemy ten cały teren jest bardzo posiekany drogami i aby właśnie po to żeby oddzielić sztuczny pas zieleni. I na koniec ci właściciele, tak to sobie wyobrażam, zrobią sobie jakiś most i będą przechodzić przez tą drogę z jednej części nieruchomości na drugą.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, proszę o zabranie głosu Pana Dyrektora arka Mikosa.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Mogę tyle powiedzieć, że to co w tej chwili zostało powiedziane, to są bardzo szczegółowe uwagi dotyczące konkretnego miejsca. Myślę, że to pozostaje w pewnym, nie chcę powiedzieć, że w konflikcie do tego co powiedziałem, było zadane pytanie wcześniej czy ogólnie zdajemy sobie sprawę z pewnej kompozycji całości, bo tak mniej więcej zrozumiałem jedno z wcześniejszych pytań. Myślę, że jeżeli mamy rozmawiać o szczegółach, to chyba dobrze by było jednak mimo wszystko ażebyśmy jakąś prezentację projektu planu przeprowadzili, żeby na prawdę był punkt odniesienia do wszelkich pytań i wypowiedzi, żeby wszyscy rozumieli, to o czym mówią osoby, które zadają pytania i którzy bardzo dobrze swój problem znają.

Pani A. Matkowska

Myszę, że wszystkie te uwagi są w bardzo szczegółowy sposób we wnioskach do projektu planu i one w ten sposób zostały przedstawione lecz niestety zostały odrzucone. One były bardzo konkretne i sprecyzowane i w ten sposób brzmiały.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Bardzo dziękuję za tę konkretną informację, zdaję sobie sprawę, że każdy kto składał uwagę, składał tą konkretną uwagę ale też zwracam uwagę, że Państwo radni mają dyskutować o całości problemu i mają dyskutować o tym jak poszczególne problemy są rozwiązywane. My mówimy o tym, że te poszczególne są odnoszone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Państwo radni mają szansę po przeczytaniu projektu uchwały, ale uważam, że prezentacja daje pewien całościowy obraz bez konieczności analizowania wszystkich szczegółów we wszystkich miejscach, bo nie przeczę temu, że każdy swój problem ma, zna go bardzo szczegółowo i jest w stanie o nim bardzo dokładnie opowiedzieć, tylko na prawdę chyba powinien być jakiś punkt odniesienia do tych poszczególnych spraw. A jeśli chodzi o ogrodzenia, to z tego co pamiętam, w projekcie planu jest mowa o dopuszczeniu ogrodzeń w ramach wyznaczanych w planie kwartałów urbanistycznych.

Pani A. Matkowska

Pan Dyrektor odwołuje się do Studium zagospodarowania przestrzennego, według mojej wiedzy to Studium nie jest ostateczną wykładnią, na której możemy dalej bazować i projektować. Jest to jak gdyby otwarty plan do wspólnej wizji tego, co ma dalej powstać w ramach planu.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Mam jeszcze około dziesięciu zgłoszeń do dyskusji i nie chciałbym tej dyskusji przerywać w tym momencie tym bardziej, że na kolejnej sesji będziemy zajmować się prezentacją tego planu. Proszę o zabranie głosu kolejnego mówcę, tymczasem przekazuję prowadzenie obrad Wiceprzewodniczącemu Rady dzielnicy Mokotów Panu Witoldowi Wasilewskiemu.

Mieszkaniec

Chciałbym zapytać jakie macie Państwo plany bądź propozycje dla mieszkańców z ulic Bocheńskiej, Potoki i Jaśminowej? Wiecie Państwo, że w rejonie Skarpy może zostać praktycznie posadzony las, a większość ludzi mieszka właśnie wzdłuż Skarpy, w rejonie 50

metrów. Co z nimi? Mamy zostać w tych chałupach, które stoją? Czy mamy je rozbudowywać, czy mamy je remontować? Co Państwo nam chcecie zaproponować? W dalszym ciągu degradację?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Z tego co pamiętam, projekt planu przewiduje adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, ale tutaj ewentualnie prosiłbym projektantów o potwierdzenie, czy dobrze pamiętam projekt planu w tym zakresie. Projektanci potwierdzają co do zasady, że dobrze pamiętam.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów Witold Wasilewski

Dziękuję bardzo. Czy Panowie projektanci chcą się w tej sprawie odnieść? Rozumiem, że generalnie potwierdzili, to co powiedział pan Dyrektor. Proszę bardzo, Pani radna Maria Rosołowska.

Radna M. Rosołowska

Chciałabym ad vocem w kilku sprawach odnieść się do tego co powiedział Pan Dyrektor. Po pierwsze termin został Radzie Dzielnicy narzucony, bo pismo do Pana Przewodniczącego wpłynęło 27 czerwca i jest w nim napisane, że wnosi się o wprowadzenie do porządku obrad najbliższej sesji Rady Dzielnicy Mokotów projektu uchwały Rady Dzielnicy w sprawie zaopiniowania projektu planu, a najbliższa sesja miała miejsce 1 lipca. Nie omawialiśmy tego ponieważ nie jesteśmy w stanie, w tak krótkim czasie, zebrać opinii Wydziałów, było nam to konieczne. Co prawda już przy planie Stegien słyszeliśmy, że przecież to jest tylko formalność, bo myśmy to już wcześniej opiniowali, ale przy takiej liczbie błędów i uchybień w tym planie, to nie może być w żadnej mierze normalnością. Jeżeli byśmy wzięli pod uwagę Statut Miasta § 13 pkt. 5, to tak naprawdę nie mamy już tytułu do obradowania, ponieważ w przypadku nie wyrażenia przez Radę Dzielnicy opinii, o której mowa w ust. 4 w terminie wyznaczonym przez właściwy organ miasta, wymóg zasięgnięcia opinii uważa się za spełniony. Czyli tak na prawdę wymóg zasięgnięcia opinii został spełniony. Ponieważ w porządku obrad najbliższej sesji Rady Miasta, o ile dobrze pamiętam, jest przyjęcie tego planu. Ale nie mam pewności czy się nie mylę, na pewno jest przyjęcie uchwały zmieniającej granice planu i w tej sprawie też chciałabym zasięgnąć opinii Pana Dyrektora M. Mikosa jaka jest opinia prawna w związku z zaistniałą sytuacją. Poprosiłam o plan wykładany do publicznej dyskusji, są uwagi zgłoszone do tego planu, jest sposób ich rozpatrzenia uwag, a następnie jest uchwała zmieniająca granice tego planu. Przy czym skutki finansowe

dostajemy według starych danych z 2006 r. W związku z tym chciałabym wrócić jednak do mojego pytania, rozumiem że 800 zł za m² gruntu, to są dane z 2006 r., chciałabym żeby na osiedlu na którym mieszkam miasto do operatu szacunkowego do użytkowania wieczystego takie stawki przyjmowało, bardzo by mnie to cieszyło lecz wiem, że jest to oczywiście nierealne. Ale bardziej mnie interesuje, to dlaczego zostało do powierzchni wykupu niecałe 7 ha przyjęte, podczas gdy rozpatrzeniu wniosków jest mowa o 75 ha. Wracam do tego pytania, bo nie dostałam na nie odpowiedzi.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów Witold Wasilewski

Czy Pan Dyrektor ustosunkuje się do tej wypowiedzi?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Jest kwestia terminu, uważam, że termin nie został wyznaczony, bo sformułowanie najbliższa sesja może być o tyle niefortunne, że może być interpretowane, że chodzi o najbliższą podanie wpłynięcia pisma. Pisząc tego typu sformułowanie uważamy, że chodzi o najbliższą możliwą sesję. Naprawdę nie było w tym żadnej intencji ażeby ograniczyć możliwość wypowiedzi, czego najlepszym dowodem jest, że nie ma w projekcie porządku obrad sesji Rady na 10 lipca tej uchwały, więc myślę, że to w jakiś sposób potwierdza to rozumienie słów, aczkolwiek widzę, że nie jest ono w pełni jednoznaczne. Jeśli chodzi o kwestię dotyczącą zieleni, to poproszę o wypowiedź Pana Marka Sawickiego.

Pan M. Sawicki – Dawos Sp. z o.o.

Proszę Państwa, zgodnie z ustawą załącza się załącznik, który mówi o sposobie realizacji zadań infrastrukturalnych, tzn. dróg i uzbrojenia. I w związku z tym w tym załączniku są przewidziane tereny pod realizację dróg i pod realizację uzbrojenia. Oczywiście nie wyczerpuje to wszystkich ewentualnych roszczeń w stosunku do uchwalonego planu jeżeli chodzi o wykup terenów. Natomiast w tym konkretnym załączniku, tak jak to przewiduje ustawa, chodzi o tereny dróg i o tereny uzbrojenia.

Radna M. Rosołowska

Ad vocem. Po raz trzeci powtórzę, proszę Państwa opierając się na dokumentach, koszty realizacji planu – gdzie jest dokładnie ta liczba podana, która jest w załączniku o którym Pan mówił, 237 mln 972 tys. zł na wykup terenów na cele publiczne. Ta sama liczba podana jest w drugim, tylko tu jest 6 ha do wykupu, a nie 70 ha, jak jest podane w sposobie rozpatrzenia uwagi nr 116.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję bardzo. Oddaję głos następnemu mówcy, proszę Pan radny Adam Ciesielski.

Radny A. Ciesielski

Chciałbym poruszyć dwie kwestie, które już wstępnie były omawiane. Po pierwsze rozumiem, że już ustaliliśmy, że ani Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, ani Rada Dzielnicy Mokotów nigdy nie zajmowały stanowiska w sprawie, czy w odniesieniu do tego w jaki sposób w projekcie planu ma być uwzględniona wysokość legalnie wybudowanych i zrealizowanych inwestycji przy ul. Jaśminowej i Leszczyny. Rozumiem, że to już ustaliliśmy, że tak było i nie było inaczej. W związku z powyższym chciałbym się dowiedzieć jak doszło w ogóle do takiego zdarzenia, że te budynki zostały opisane w projekcie jako budynki trzykondygnacyjne. Rozumiem, że tak na prawdę projektanci idą w teren i dokonują jakiejś wizji, nie wyobrażam sobie sytuacji takiej żebym stał przed budynkiem na przykład pięciokondygnacyjnym, po czym wrócił do pracowni i napisał, że jest tam 11 m, bo to jest jakaś kompletna fikcja. Chciałbym się dowiedzieć jaka myśl przyświecała w momencie kiedy dokonywano takiego wpisu? Drugie pytanie jest takie, czy mamy aktualną prognozę skutków finansowych, ponieważ zrozumiałem, że mamy jakąś prognozę skutków finansowych, która została sporządzona w oparciu o dane mniej więcej z 2006 r. Chciałbym stwierdzić jedną rzecz, powszechnie znany jest fakt, że w Warszawie na przestrzeni ostatnich dwóch lat średnia wartość nieruchomości wzrosła mniej więcej 2,5-krotnie. W związku z powyższym chciałem się dowiedzieć, czy przynajmniej jest w tej chwili sporządzona aktualna prognoza, z której moglibyśmy się dowiedzieć jakie są rzeczywiste koszty związane z realizacją tego planu. Dziękuję bardzo.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję bardzo, rozumiem, że do wypowiedzi Pana radnego odniesie się Pan Dyrektor.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Już mówiłem o tym, że prognoza jest wykonana w 2006 r. przed uzgodnieniami, przed wyłożeniem do publicznego wglądu, w związku z tym poziom cen jest historyczny. Jeżeli rzeczywiście założymy, że właśnie tyle, 2,5-krotnie wzrosła wartość nieruchomości, to oczywiście jesteśmy w stanie orientacyjnie przemnożyć kwoty, które są podane w prognozie, ażeby zorientować się co do dzisiejszego poziomu kosztów jakie ewentualnie należałoby ponieść w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego. Prognozy aktualnej w tej chwili nie sporządzamy, tak jak powiedziałem przepisy takiego wymogu nie stawiają. Oczywiście jeżeli

byłby taki wniosek, nie widzę przeciwwskazań, że jeżeli byście państwo radni zasugerowali to na pewno przed decyzją Rady Miasta, taka uaktualniona prognoza mogłaby powstać. Aczkolwiek tak jak mówiłem przepisy planistyczne mówią, w którym momencie ta prognoza powinna być wykonana, ona w tym momencie została wykonana tak, jak powiedzieliśmy jej aktualność jest dwa lata wstecz. Co do kwestii wysokości budynków, to też sobie już wyjaśniliśmy, że Rada Dzielnicy zajmowała się budynkiem przy ul. Leszczyny 10, nie zajmowała się innymi budynkami w sąsiedztwie. Jedna kwestia w tym momencie jest istotna, plan nie opisuje stanu istniejącego i nie opisuje budynków, tylko jest propozycją prawa lokalnego, jaka miałyby obowiązywać w sprawach zagospodarowania przestrzennego w danym rejonie. Dążenie do ładu przestrzennego zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, to są pewne przesłanki z których wynika to, że zostały zaproponowane właśnie te wysokości. Mówiliśmy już przy okazji innych odpowiedzi, iż Studium wskazuje tą orientacyjną wysokość 12 m, wskazuje, że nie powinno być więcej niż 2/3 wysokości Skarpy. Mówiłem o uwarunkowaniach związanych z terenami biologicznie czynnymi, że trzy kondygnacje wydają się być optymalne dla tego terenu. W związku z tym przy takiej przewadze argumentów idących w kierunku trzech kondygnacji taka propozycja planistyczna została zaproponowana.

Pan M. Sawicki – Dawos Sp. z o.o.

Chciałbym powtórzyć, to co powiedział Pan Dyrektor, że plan nie jest inwentaryzacją tego, co się w tej chwili w terenie znajduje. Budynki, które istnieją mogą istnieć i tak stanowią przepisy budowlane i przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. One mogą być remontowane, mogą być utrzymywane w tym stanie, w jakim są, bezterminowo. Plan natomiast określa warunki, co może się na danym terenie jeszcze stać, tzn. jaka zabudowa może zostać zrealizowana w sąsiedztwie. Po wnikliwych analizach, o których Pan Dyrektor wspominał, a których nie mogliśmy zaprezentować doszliśmy do wniosku, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi obszaru chronionego krajobrazu, i Studium, i wielu jeszcze innych dokumentów, najwłaściwszą dlatego terenu będzie zabudowa porównywalna z Saską Kępą, czyli nie wyższa niż trzy kondygnacje. Takie zapisy zostały wprowadzone, co właściwie nie narusza budynków, które istnieją w tej chwili w tym rejonie.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję. Pamiętam Pana prezentację jeszcze z poprzedniej kadencji, którą miałem okazję zobaczyć na posiedzeniu Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska. Ona była naprawdę ciekawa, myślę, że jeszcze będzie ku temu okazja lecz prawdę powiedziawszy nie sądzę żeby w tym momencie prezentacja wiele wniosła, bo tu są osoby, które generalnie wiedzą o co chodzi. Ale rozumiem, że gdy Przewodniczący przejmie prowadzenie obrad, dopuści do przeprowadzenia prezentacji. Na razie kontynuujmy dyskusję, proszę ad vocem Pan radny Adam Ciesielski, a później zabierze głos Pan Piotr Guział.

Radny A. Ciesielski

Do mnie oczywiście trafia taka argumentacja, że jest budynek sześciokondygnacyjny, a my chcieliśmy, żeby w momencie gdy się on rozpadnie, powstał tam budynek trzykondygnacyjny. Ale powiem szczerze, że nie odnajduję żadnego sensu w takim działaniu, jest to dla mnie sytuacja kompletnie absurdalna. Natomiast trzeba sobie zadać pytanie czy taki zapis w planie miejscowym, aby na pewno nie rzutuje na eksploatację tego budynku, na wszelkiego rodzaju kwestie wykonania prac remontowych, konserwacji elewacji itp. Akurat co do tego brakuje mi wiedzy, chętnie bym się o to dopytał i dowiedział, natomiast sądzę, że jest to tworzenie pewnej fikcji.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję. Proszę o zabranie głosu Pana Piotra Guziała.

Pan P. Guział – Radny m. st. Warszawy

Są dwa powody, dla których występuję przed Państwem, po pierwsze wychowałem się praktycznie pod Skoczną, a po drugie fascynuje mnie planowanie przestrzenne od czasu planu zagospodarowania Ursynowa Południowego Kabat ze słynnym współczynnikiem Tesco, który się zmieniał od 3,5 do teraz chyba 1,5, bo nie zostało to jeszcze uchwalone. To jest tak, że tak na prawdę Państwo radni z Mokotowa dzisiaj piszecie historię samorządności lokalnej w Warszawie, bo poraz pierwszy dochodzi do czegoś, co wydawać by się mogło, że jest oczywistym przy każdym uchwalonym planie, przy każdej istotnej decyzji dla mieszkańców, czyli taki okrągły stół. Siadamy – urzędnicy, fachowcy, mieszkańcy, ważymy racje – radni decydują. Z taką sytuacją mamy do czynienia po raz pierwszy w Warszawie, że zanim podejmiecie decyzję chcecie najpierw wysłuchać ludzi i to jest niezwykle cenne. Jestem zdumiony argumentacją Panów planistów, Pana Dyrektora Mikosa, słucham tego z uśmiechem, te migocące współczynniki nie mogą mi wyjść z głowy. Gdzie dla prywatnego

inwestora, w cichej enklawie Kabat, przy Lesie Kabackim, który chronimy, Państwo planiści i urzędnicy upieraliście się, że musi tam powstać coś w wielkości Galerii Mokotów, bo to był współczynnik 3,5 jako prywatna propozycja, 150 tys. m². Mówiliście wówczas Państwo, że Studium to jest orientacyjny współczynnik, uśredniony, co nie było oczywiście prawdą, bo on jest uśredniony ale w danym, zamkniętym obszarze urbanistycznym, które wyznacza Studium tam było 1,5, więc możemy uśrednić dla tego obszaru. W tym przypadku przykręcamy śrubę ludziom, którzy byli kopani przez to państwo przez 50 lat, Bierut im zabrał i przez 50 lat nic nie mogli tam zrobić. Pamiętam jak się bawiłem przy tych domkach i zastanawiałem się – jak to wieś w Warszawie? W najbiedniejszych gminach na Mazowszu są takie domki i w Warszawie też są takie domki i ci ludzie nic nie mogli robić przez tyle lat. Wreszcie mają szansę spieniężyć, wybudować coś – nie daje im się, ponieważ Studium mówi 12 m, a Państwo mówicie nie 12 m tylko 11 m. Plan zagospodarowania przestrzennego robi się przede wszystkim dla ludzi, oczywiście musi być on zgodny ze Studium, z wytycznymi Miasta i kierunkami planowania i zagospodarowania – to jest oczywiste. A czy Studium dopuszcza 13 m, dopuszcza 14 m, czy zabrania? Zabrania? Zapraszam Pana proszę wskazać gdzie zabrania. Pana współpracownik twierdzi, że zabrania, Pan Dyrektor dementuje. To zabrania, czy nie zabrania? Bo skoro nie zabrania, dlaczego nie pójść na rękę tym ludziom? Dlaczego? Przecież plan ma służyć przede wszystkim ludziom. To nie jest deska kreślarska, to nie jest abstrakcja – to jest rzeczywistość. W związku z powyższym skoro jest to orientacyjny współczynnik, to nie ma żadnego powodu żeby nie pójść na rękę – chodzi o metr. Państwo z Komisji Planowania byli tam na wyjazdowym posiedzeniu, padło tam wówczas pytanie ile mają kondygnacji te budynki, które są na Skarpie, a częściowo wbijają się w Skarpę swoimi fundamentami, czyli powyżej poziomu Skarpy. Ile kondygnacji? Nikt nie wiedział, 16, 18, 21 jeśli nie więcej. A tu mówimy o jednej kondygnacji, to w końcu co chcemy chronić? Skarpę, która została całkowicie zniszczona? Przez kogo? Przez inwestorów owszem, ale też przez planistów. Bo ktoś dał wszystkie te zgody, ktoś spowodował, że fundamenty nowych budynków wbite są w Skarpę, którą właśnie teraz mamy chronić tym, że nie pozwolimy ludziom zbudować jednej kondygnacji więcej. To przecież jest w ogóle jakiś absurd. Jak tego słucham, to mi się to w głowie nie mieści. Pan Dyrektor Mikos słusznie uważa, że podnóże Skarpy powinno być zabezpieczone i ochronione, to jest słuszna uwaga tylko, to jest cel który chcemy zrealizować. I teraz albo pójdziemy po najniższej linii oporu i odetniemy ludziom ich działki i dwa razy im zabierzemy, raz zabierzemy, że tam nic nie mogą, a potem jeszcze im damy niskie współczynniki wysokości i intensywności, czyli dwa razy im zabierzemy. Ale możemy zrobić tak, że włączymy ich działki i napiszemy w opisie

do planu, że w odległości 20, 50 metrów od Skarpy nie można wogóle budować ale ten teren wlicza się do ich powierzchni biologicznie czynnej. To w tym momencie ludziom zrobimy dobrze, a chronimy Skarpę. Dlaczego nie można zawierać kompromisów, dlaczego nie można pójść na rękę? Po trzecie, w głowie się nie mieści to że dyskutujemy o tym, że są jakieś faktyczne budynki, ale plan nie jest inwentaryzacją w związku z powyższym ustalimy, że jest tam coś innego niż jest. Jeden z Panów twierdził, że musimy ochronić przed przyszłością, że w przyszłości może stać coś wyższego a my nie chcemy, ale obszar F7.2MN1 czy obszar F6.2MNE, czy budynek Leszczyny 10, czy budynek obok, gdzie mieszka Pani Chlebińska to obszary całkowicie już zabudowane, tam już nic więcej nie powstanie. Ale wy na wszelki wypadek mówicie, że te budynki, które mają sześć pięter, to mają trzy piętra. Na wszelki wypadek. Tylko co wtedy, gdy za 10 lat ktoś będzie remontował ostatnią kondygnację i pozwolenie na budowę będzie musiało być zgodne obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego i powie się, że trzeba rozebrać dwie kondygnacje. Czy do tego chcemy dojść? To nie jest planowanie przestrzenne, to jest absurd. Podobnie linia zabudowy ulicy Inspektowej gdzie są budynki z lat 70, 80-tych, a w projekcie planu pisze się, że podlegają szczególnej ochronie i nic nie można tam zmienić, nawet elewacji. Szczególnej ochronie budynki z lat 80-tych? Czy ktoś z Państwa był w ogóle w tym miejscu, czy ktoś to widział? Szanowni Państwo podejmujecie decyzję, jesteście suwerenem Dzielnicy Mokotów – my na Ursynowie z powodu takich właśnie różnych tego typu wątpliwości negatywnie zaopiniowaliśmy plan Kabat, co skutkowało tym, że radni miasta z Komisji Ładu Przestrzennego nad tym się pochylili w dwójnasób i poparli większość naszych argumentów. Na najbliższej sesji Rady będzie procedowany plan Kabat taki jaki chcieli ludzie, mieszkańcy, sąsiedzi, deweloperzy, radni, wszyscy z wyjątkiem planistów i urzędników. Władza w waszych rękach, za tydzień będziecie to opiniować. Dziękuję.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję. Czy Pan Dyrektor chce ustosunkować się do powyższej wypowiedzi?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Jestem w dużym kłopotcie, bo uzasadnienie dlaczego projekt planu ma generalnie taki kształt jaki ma już przedstawiłem. Rozumiem, że Pan, który przed chwilą prezentował swoje stanowisko nie przyjmuje do wiadomości tego, że mamy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, tego, że są w tym Studium współczynniki, z jednej strony orientacyjne takie jak dotyczące intensywności i wysokości,

które są punktem wyjścia do budowania koncepcji i sprawdzania jakie są możliwości zrealizowania tych współczynników. Punkt wyjścia do budowania koncepcji wynika ze Studium, ale rozwiązania planistyczne są uzasadnione samą koncepcją planu. Te dwa rodzaje wskaźników są wskaźnikami orientacyjnymi. Wskaźniki dotyczące terenów biologicznie czynnych są wskaźnikami zapisanymi na sztywno i tutaj akurat mamy rozmowę i o jednych i o drugich. I tak na prawdę w tym terenie możliwości zagospodarowania, kolokwialnie mówiąc, są trzymane przez wskaźniki związane z powierzchnią biologicznie czynną. Też już o tym mówiłem, że właśnie na tych terenach gdzie jest duży procent biologicznie czynnej powierzchni wymaganej przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, mamy definicję, która jest inna niż definicja z warunków technicznych do projektowania budynków i jest to bardziej restrykcyjna definicja. W związku z tym, tak na prawdę ta dyskusja – powtarzam raz jeszcze – to jest dyskusja o Studium dla tego rejonu. Potwierdzam, że wysokość jest tematem orientacyjnym ale jak patrzymy na możliwości zagospodarowania terenu i te wszystkie wskaźniki, które w planie mają być określone, to tak naprawdę w tym kształcie polityki przestrzennej trzy kondygnacje to jest właściwa wielkość. Bo jeśli byłoby więcej to mamy problem z parkowaniem, bo garaże podziemne wtedy muszą być albo w dwóch poziomach, co narusza warunki wodne i wtedy projekt planu najprawdopodobniej nie będzie uzgodniony, bo mamy już takie doświadczenie z tego planu, że za pierwszym razem nie był uzgodniony, a jeżeli będzie duża ilość tych parkingów, to wtedy teren na parking będzie musiał być większy niż obrys budynku i znowu wtedy wchodzimy w definicję powierzchni biologicznie czynnej. W związku z tym to trzymanie jest gdzie indziej. Bardzo obrazowo łatwe do argumentowania jest, że jeżeli będzie wyżej to będziemy mogli więcej skorzystać z tego terenu, ale naprawdę zestaw wskaźników jest taki, że nie wyobrażam sobie żeby przy tym Studium jakieś daleko idące zmiany mogły być poczynione. Tam jest kwestia tych 70% terenu biologicznie czynnego, rozumiem, że jakaś różnica może być poczyniona we wskaźnikach jedynie w ten sposób, że nie 0,75 to jest 3 razy 25% tylko powiedzmy 3 razy 30%, ale to znaczy, że tak naprawdę podjazd pod budynek, wejście do budynku w zasadzie nie istnieją, bo są to przecież tereny utwardzone, które już nie są terenem biologicznie czynnym. Ale powiedzmy, maksymalny współczynnik, który będzie cały czas pozwalał na zgodność ze Studium to jest 0,9. Oczywiście taka zmian potencjalnie jest możliwa, aczkolwiek tak jak mówię jest jakiś podjazd, podejście potrzebne w związku z tym jest trudne do spełnienia. Myślę, że do tych spraw merytorycznych, które zostały tu podniesione dobrze by było żeby jeszcze projektanci się wypowiedzieli.

Pan K. Domaradzki – Dawos Sp. z o.o.

Wysłuchałem głosu Pana radnego z Ursynowa i muszę powiedzieć, że z pewnym zdumieniem stwierdzam, że właściwie było zupełnie odwrotnie niż to co ten pan powiedział. Jeżeli Państwo spojrzycie na tę planszę, to jest plansza ze starych planów Warszawy, które przestały obowiązywać w latach 90-tych obszar parku pod Skocznią był zawsze terenem niebudowlanym. To znaczy był terenem na którym nic nie można było budować, stąd też wzięła się jego nazwa, chociaż ten obszar nie jest już planowany jako park. Wniosek, który wypłynął z pierwszych naszych prac planistycznych i trafił do Studium pozwolił na to, że miasto zgodziło się żeby na tym terenie budować. Także nie mówmy o tym, że my w ogóle nie uwzględniamy życzeń mieszkańców, że w ogóle nie mamy pojęcia co oni chcą – my właśnie próbowaliśmy tym mieszkańcom załatwić prawo do zabudowy, to się udało tylko miasto się zgodziło na to pod bardzo rygorystycznymi warunkami, bo z kolei ten teren jest w Studium w tzw. systemie przyrodniczym miasta. I tutaj jest zasadnicza trudność, tzn. pogodzenie czegoś co ma być elementem systemu przyrodniczego miasta i jednocześnie tym żeby można było tam budować. My byliśmy gorącymi zwolennikami tego żeby budować na tym terenie dlatego, że wydaje nam się że Warszawa ma cały szereg przykładów gdzie umiano połączyć sprawy przyrody ze sprawami budownictwa. tu dobrym przykładem jest Żoliborz Oficerski, Saska Kępa, te wszystkie dzielnice, które na ogół były budowane w okresie międzywojennym, które są właśnie w niskiej intensywności, mają duży procent i duży udział zieleni ale jednocześnie są dzielnicami miejskimi. W tym właśnie kierunku szło nasze myślenie.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję bardzo, proszę Pani radna Maria Rosołowska.

Radna M. Rosołowska

Ciągle chcę się dowiedzieć ile nas będzie to kosztowało. Przedstawiono nam projekt uchwały materiały i słyszymy od Pana Dyrektora Mikosa, że tu taj mieliśmy rację, coś jest poprawione, ale my mamy zaopiniować projekt uchwały, który został nam przesłany i nikt nas nie informuje w tzw. międzyczasie, że są jeszcze jakieś przeróbki, że coś jest związane z cenami z 2006 r. a nie z 2008 r., że gdzieś są jakieś omyłki bo Jaśminowa 3 to tak, a Leszczyny 10 to inaczej. Natomiast wracam do pytania, na które dotychczas nie uzyskałam odpowiedzi. Jeżeli 75 ha ma być wydzielone na tereny zieleni urządzonej, a w prognozie finansowej bierze się pod uwagę niecałe 7 ha, to z bardzo zgrubnego rachunku wynika, że

kwestie związane z wykupem to nie będzie 237 mln zł tylko około 700 mln zł. Czy to znaczy, że mamy z kieszeni wyjąć 500 mln zł? Chcemy otrzymać rzetelne dane. Nie jesteśmy maszynką do głosowania, jeżeli mamy takie dane, to po prostu nad tym planem nie będziemy obradować dopóki nie dostaniemy kompletnych, rzetelnych danych. I to nie chodzi tylko, Panie Dyrektorze, o cenę 800 zł za m² z 2006 r., tylko chodzi o powierzchnię, która została do tych wyliczeń wzięta. Proszę o odpowiedź na to pytanie. W czwartek nasza Komisja ma zaopiniować ten plan, lecz nie wiem nad czym mamy obradować.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Mogę tylko potwierdzić to, co już tutaj było powiedziane, że mamy prognozę z 2006 r., to że prognoza obejmuje te sprawy, które wymagają wykupu na cele publiczne, zieleni zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami nie jest celem publicznym.

Radna M. Rosołowska

Panie Dyrektorze, w prognozie skutków finansowych dla mpzp obszaru urbanistycznego Parku pod Skocznią na str. 25 napisane jest, iż tereny zieleni urządzonej (parki) 6,7806 ha do wykupu za około 54 tys. zł. Uwaga do planu nr 116 na str. 35 Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy z 18 marca 2008 r. – w projekcie planu przewidziano realizację wydzielonych terenów zieleni urządzonej o łącznej powierzchni ok. 75 ha, czy to oznacza, że właściciele tych gruntów dadzą w prezencie? Jeżeli tak, to miejmy tego świadomość i przyjmijmy ten prezent i jeszcze będziemy musieli zapłacić podatek od darowizny.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Rozumiem, że pełna informacja będzie przygotowana na posiedzenie Komisji. Jeszcze raz wszystko sprawdzimy. Te szczegóły, które Pani Przewodnicząca podnosi są rzeczywiście istotne ale tak jak powiedziałem, jest kwestia terenów publicznych i zieleni, zieleni która jest tu projektowana jako park, a niekoniecznie zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami jest terenem chronionym, terenem który jest w taki sposób ukształtowany prawnie, że jest prawo do wywłaszczeń, to tu jest duża różnica w tych powierzchniach i stąd generalnie to wynika. Spróbujemy oszacować koszty inne niż bezpośrednio wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami, tak żeby Komisja obradując w czwartek, miała pełniejszy obraz niż w tej chwili.

Radna M. Rosołowska

Wobec tego proszę o dostarczenie na czwartek pełnego tekstu prognozy skutków finansowych, nie tego załącznika do uchwały.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję bardzo, proszę o zabranie głosu kolejną, zgłoszoną osobę.

Pan P. Grodny

Szanowni Państwo, wydaje mi się, że dotychczasowa dyskusja pokazała i potwierdziła dwie rzeczy. Po pierwsze Pan Dyrektor wielokrotnie powtarzał jako fundamentalną tezę, że plan jest zgodny ze Studium. Otóż na podstawie mojej wiedzy o uwagach, które były zgłaszane do planu, mogę stwierdzić z całą stanowczością, że plan w wielu punktach jest niezgodny ze Studium i uwagi to podnosiły lecz zostały pominięte. Po drugie kwestia pomijania istniejących budynków, w tym budynku Jaśminowa 3, pokazuje, że Panom architektom te budynki nie pasują do wysokości, którą Panowie sobie zaplanowaliście. W związku z powyższym chcecie Panowie przy pomocy Rady m.st. Warszawy stworzyć stan prawny, w którym remont dachu, jak zauważył Pan Ciesielski, będzie niezgodny z prawem, bo nie uzyska pozwolenia na budowę, ale będzie to pasować do założonej przez Państwa wysokości. Dlatego też ponawiam pytanie, które postawił Pan Guział, czy plan jest dla architektów i urzędników, czy też dla m.st. Warszawy, mieszkańców tego rejonu i właścicieli gruntów. Natomiast o skutkach finansowych i nierealistycznych prognozach przedstawionych w planie Pan Dyrektor był niejednokrotnie informowany w korespondencji, która towarzyszyła uwagom zgłoszonym do plan i są na to konkretne dokumenty, w związku z powyższym ta wiedza, jak sądzę, jest w posiadaniu Urzędu.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję bardzo, proszę o zabranie głosu kolejną, zgłoszoną osobę.

Pani A. Chlebińska

Znajduję się niewątpliwie w mniejszości, ponieważ reprezentuję nieco inne stanowisko niż większość osób, które się tu zebrały. Z tego co wywnioskowałam wysłuchawszy Państwa wypowiedzi są to w większości osoby, które są właścicielami gruntów na obszarze projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego Parku pod Skoczną. Nie jestem właścicielką gruntów, mieszkam w jednym z tych budynków, ale jestem również mieszkanką Warszawy. Osobiście uważam, że ten projekt, w kształcie który został zaproponowany jest

projektem bardzo dobrym, określającym harmonijny układ przestrzenny terenu, nawiązujący do najlepszych tradycji zabudowy miejskiej i uwzględniający szczególny charakter terenów podskarpowych. Zdaję sobie sprawę z tego, że Państwo macie inny interes niż większość mieszkańców Warszawy. Jestem w posiadaniu dokumentów, które świadczą o tym, że większość z tych gruntów została już w jakimś stopniu sprzedana deweloperom umowami przedwstępnymi, że cena jaką Państwo uzyskacie jako właściciele tych gruntów jest uzależniona od tego jaka będzie gęstość zabudowy, jaka będzie powierzchnia użytkowa mieszkań, które będzie można na tych działkach zlokalizować. Stąd myślę wynika pewnego rodzaju rozbieżność interesów. Pan Guział mówi, że plany są dla mieszkańców, prawda jest taka, że te osoby, które są obecnie właścicielami tych gruntów, czekają tylko na moment uchwalenia planu aby je natychmiast sprzedać. A zatem te osoby nie będą związane z Mokotowem, nie będą być może związane z Warszawą, one są tylko i wyłącznie zainteresowane tym aby szybko zbyć działki za jak najwyższą cenę. Cena jest uzależniona od wysokości stąd jest nacisk na projektantów, na radnych aby zwiększyć wysokość, aby zwiększyć gęstość zabudowy. Plany są dla mieszkańców ale nie tylko dla tych mieszkańców którzy chcą sprzedać swoje działki, ale dla mieszkańców Warszawy, dla następnych pokoleń, które chciałyby mieć takie dzielnice jak Saska Kępa. Przed wojną też grunty były własnością prywatną ale jednak Stefan Starzyński był w stanie spowodować, że te dzielnice, które nam się podobają, były z okresu kiedy wtedy były projektowane. Chciałabym się także odnieść do pytań Pana Adama Ciesielskiego. Pan zadał pytanie, jak to jest z tymi wysokościami, że budynki stoją a w planie zagospodarowania mają niższą kondygnację. Biorąc pod uwagę, że w ogóle te budynki nie powinny znaleźć się w planie zagospodarowania, bo po pierwsze nie ma ich w ewidencji gruntów i budynków, po drugie mają uchylone wszystkie decyzje, pozwolenia na budowę, nie mają użytkowania, nie mają warunków zabudowy, chodzi mi tu o budynki Leszczyzny 10 i 9 Leszczyzny 4, a zatem jest pytanie jak one wogóle znalazły się na planie zagospodarowania. Jeżeli chodzi o Jaśminową 3 – nie wiem, z tego co pamiętam również warunki, które były wydane dla tych budynków przewidywały cztery kondygnacje, to co zostało nadbudowane, proszę się zapytać inwestora w jaki sposób nadbudował. Ponieważ ten temat został już poruszony kilkakrotnie staram się odpowiedzieć, że pytanie nie powinno być postawione dlaczego te budynki nie są wpisane do planu jako tej wysokości jakie są, pytanie trzeba byłoby postawić dlaczego one wogóle są do planu wpisane, ponieważ nie miały prawa się tam znaleźć. Geodezja powykonawcza, która spowodowała, że one się znalazły w ostatnim okresie w planach miasta nie jest podstawą do wpisania, bo wpisanie tej wysokości, o której Pan mówi, czyli tej której są w tej w chwili, spowodowałyby

zalegalizowanie tych budynków, zalegalizowanie rażącego naruszenia prawa, jeszcze przed wyrokami sądu, które zadecydują co z tymi budynkami tak naprawdę się stanie. Wydaje mi się, że nie można stawiać zarzutów projektantom, że podejmują decyzje takie jakie można podjąć. Dziękuję bardzo.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję bardzo, proszę Pan radny Adam Ciesielski.

Radny A. Ciesielski

Nie chciałbym wchodzić z Panią w polemikę. Chciałbym powiedzieć tylko i wyłącznie jedną rzecz, czy budynek Leszczyny i Jaśminowa 3 to był ten budynek, który zrealizowała spółka Juvenes? Pani jest dosyć mocno nie doinformowana. Byłem obserwatorem przetargu, w którym ten grunt został zbyty na rzecz spółki Juvenes, to był w tym momencie rekord na Mokotowie jeśli chodzi o uzyskaną kwotę w przetargu. To była oferta, która ponad dwukrotnie była kolejną, a w specyfikacji przetargowej było zrealizowanie budynku czterokondygnacyjnego do wysokości gzymsu; potem zrobiono dach, który ma tak naprawdę ma dwie kondygnacje, prawdopodobnie jakiś wybieg inwestora. Niemniej Gmina Centrum zbywała ten grunt w przetargu, a w specyfikacji przetargowej była realizacja budynku czterokondygnacyjnego. W tej chwili w projekcie planu miejscowego mamy tam wpisany budynek trzykondygnacyjny, no to się chyba do końca nie pokrywa z Pani twierdzeniami na ten temat, że to jest bardzo logiczne. Dziękuję bardzo.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję bardzo. Proszę o zabranie głosu kolejną zgłoszoną osobę.

Pan A. Grzegorzewski

Jestem właścicielem działki przy ul. Piaseczyńskiej 15. Chciałbym wrócić do kwestii finansowych związanych z realizacją tego planu. Na te tematy koresponduję z Panem Dyrektorem Mikosem intensywnie już od pewnego czasu, lecz bez żadnych owoców. Jest obszar ZP1 gdzie budynki wzdłuż tego obszaru mają być usunięte, jednakże z sytuacji prawnej wynika, że ZP nie jest inwestycją celu publicznego, czyli nie wiadomo czy właściciele tych usuwanych budynków dostaną jakiegokolwiek odszkodowanie. W związku z tym zgłosiłem uwagę do planu, która została żeby określić termin usunięcia tych budynków daje to możliwości prawne na wypłatę odszkodowań. Panie dyrektorze czy realnie będzie wypłacenie odszkodowań ludziom za te działki, jeżeli sytuacja finansowa po zrealizowaniu

planu będzie wyglądała mianowicie tak, że Pan Dyrektor Mikos stwierdził w ostatnim tygodniu, że brakuje w kasie, po latach pracy, 300 mln zł na odszkodowania dla działkowiczów i byłych właścicieli ogródków działkowych; a dodatkowo o czym Pan Dyrektor Mikos nie wspomina, a ja w korespondencji ciągle próbuje się dowiedzieć co z obszarem około 7 ha, gdzie wyraźnie mają być usunięte i które zostały prawdopodobnie wycenione w prognozie skutków finansowych właśnie po 800 zł tak jak mówiła Pani Rosołowska, co jest błędem rzeczoznawcy bo powinny być one wycenione kilkakrotnie razy wyżej na rok 2006 a nie na dzisiejszy. Czyli mamy do czynienia z brakiem pieniędzy w kasie, 300 mln zł na ogródki działkowe i mniej więcej tyle samo na te działki, które są przy Skarpie. Razem mamy do czynienia z kwotą ponad pół miliarda zł braku pieniędzy w kasie. Ja, jako osoba, która ma ewentualnie dostać odszkodowanie chciałbym spytać, czy w ogóle mam szansę dostać odszkodowanie. Chciałbym także się dowiedzieć dlaczego w prognozie skutków finansowych takie ogromne kwoty w ogóle nie istnieją.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Mimo wszystko, mimo że ocena jest, że nie ma odpowiedzi mam świadomość, że ta odpowiedź padała, ta odpowiedź jest jak rozumiem nie satysfakcjonująca aczkolwiek prawdziwa. Czym innym jest wykup odszkodowań, a czym innym wykup związany wykupem terenu w sytuacji kiedy nie ma możliwości realizacji zamierzeń własnych, bo plan inaczej proponuje zagospodarowywać teren. O odszkodowaniu, tak naprawdę mamy możliwość mówić w sytuacji kiedy mamy roszczenie dotyczące możliwości wywłaszczeń. Wywłaszczeń pod zieleń ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje, w związku z tym jeżeli mówimy o tym, że oceniamy ile to wszystko będzie potencjalnie kosztowało jeśli chodzi także o obszary zieleni, no to tutaj też już powiedziałem, że jakieś szacunki, które pozwolą ocenić poziom wielkości kosztów jeśli chodzi o tereny zieleni spróbujemy na czwartek, na posiedzenie Komisji przygotować. Pragnę także zwrócić uwagę, że rejon o których Pan mówi, to tak naprawdę rejon Parku Arkadia, który też wielokrotnie był podnoszony jako temat, który powinien pozostawać pod daleko idącą ochroną. Myślę, że mimo wszystko odpowiedzi zarówno w pismach do Pana jak i w tej chwili w trakcie dyskusji były udzielane, ale tak jak rozumiem te odpowiedzi mimo że prawdziwe nie są satysfakcjonujące i stąd też kolejne pytania w tej sprawie.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję bardzo. Proszę Pan radny Radosław Sosnowski.

Radny R. Sosnowski

Panie Dyrektorze, czy autopoprawka z datą 28 maja 2008 r. dotycząca planu Stegien była jedyną przez Pana przedstawioną na posiedzeniu Rady Miasta?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Nie wiem dokładnie o czym mówimy, bo musielibyśmy zobaczyć o której autopoprawce mówimy. Zgłaszałem autopoprawkę do planu Stegien z całą pewnością były poprawki porządkowe, były autopoprawki wynikające z uwag Dzielnicy, część, bodajże trzy punkty były wskazywane jako, umownie mówiąc, do uwzględnienia. W tej chwili nie pamiętam czy to w trybie autopoprawki zostało przyjęte, czy w innym trybie, musielibyśmy sprawdzić, ale autopoprawka do planu Stegien była przeze mnie zgłaszana.

Radny R. Sosnowski

A czy przedstawił Pan § 1 ust. 3 uchwały Rady Dzielnicy Mokotów?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Powstaje pytanie o moją rolę przy przedstawianiu spraw – rozumiem, że projekt planu miejscowego jest opiniowany przez Komisję Rady Miasta i tak naprawdę, moim zdaniem, w tym momencie przez Przewodniczącego powinna zostać przekazana informacja, że wpłynęła opinia Dzielnicy. Z tego co pamiętam, jest to oczywiście do zweryfikowania gdyż nie wiem czy pamiętam dokładnie, sam mówiłem o tym, że jest opinia Rady Dzielnicy i mówiłem w jakim zakresie proponuję ją uwzględnić, a w jakim zakresie proponuję dyskutować dalej. Wszyscy radni, przynajmniej członkowie Komisji Ładu Przestrzennego Rady m.st. Warszawy, z tego co pamiętam mieli kopię uchwały przed sobą.

Radny R. Sosnowski

W takim razie proszę żeby Pan sprawdził w swoich dokumentach, czy Pan to zrobił czy nie i żeby dał Pan na to odpowiedź na piśmie. Natomiast muszę wyrazić pewne zaniepokojenie, słucham Pańskich wystąpień od jakiegoś czasu i ciągle Pan używa sformułowań takich jak odpowiedzi na moje pytanie – moim zdaniem to Przewodniczący Rady powinien coś zrobić. Wie Pan, nie ma tu Przewodniczącego Rady, no a Pańskie zdanie prywatne, każdy powinien mieć swoje zdanie, to jest oczywiste, ale są pewne przepisy i procedury, które nas obowiązują. Tam Panie zgłaszają jakieś swoje zastrzeżenia, a Pan im mówi, że to są jakieś drobne szczegóły, że jakiś płotek ma 1,2 m czy 1 m. Mnie także mało interesuje czy ma on 1,2 m czy 1 m., ale z tych szczegółów cały ten plan się składa. Moim zdaniem przyprowadził

Pan projektantów tylko po to, żeby nas zmęczyć wcześniej tym pokazem, żebyśmy nie mieli czasu na zadawanie pytań. I Pan po raz kolejny odpowiada, że moim zdaniem powinno być tak. Wycena jest z 2006 r., jest dwa lata później, ale generalnie opieramy się na 2006 r. i jest fajnie. To na czym tak naprawdę mamy pracować? Państwo, jako mieszkańcy, możecie się dziwić, że podejmujemy decyzje takie lub inne. Pan przed chwilą nam powiedział, że to Rada Dzielnicy Mokotów przegłosowała tak a nie inaczej w sprawie dwóch budynków. Okazało się nagle, że nie przegłosowała tak, po interwencji radnej, która dokładnie się tą sprawą interesuje. Proszę Państwa, mówię teraz do mieszkańców, my pracujemy niejednokrotnie na materiałach dostarczonych nam przez urzędników i jeżeli w dokumencie jak się teraz okazuje, że tam jest błąd, który jest teraz wymazywany, te 11 czy 12 m – jeżeli w dokumencie jest 12 m, to my się opieramy na projekcie 12 m, głosujemy nad tym a nie nad czymś innym. Czy potrzeba sesji żebym się dowiedział, że jest to błąd, który jest wymazywany? Bo osobiście jestem rozczarowany Pańską postawą i oczywiście proszę o odpowiedź na moje pytanie na piśmie.

Wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów W. Wasilewski

Dziękuję bardzo. Proszę o zabranie głosu kolejną zgłoszoną osobę.

Pan B. Żmijewski

Szanowni Państwo, zajmuję się planowaniem przestrzennym od dawna, byłem radnym m.st. Warszawy trzy kadencje, szefem Komisji Prawnej, zawodowo również członkiem państwowej komisji ds. nadawania uprawnień w zakresie zarządzania nieruchomościami. Martwi mnie Państwa dyskusja i bardzo żałuję, że nie umożliwiliście Państwo projektantom prezentacji planu. Dlatego, że ten plan w stosunku do tego, który został wyłożony uległ daleko idącym zmianom. Rozszerzono możliwości inwestycyjne, dopuszczono w określonych obszarach zabudowę wielorodzinną, gdzie poprzednio była tylko jednorodzinna, zlikwidowano szereg dróg, dopuszczono pewne formy zabudowy na terenach biologicznie czynnych czyli zieleni urządzonej, dopuszczając pewne formy zabudowy współgrające z tą funkcją. Dyskusja zaczyna zmierzać do takiej oceny czy nam się opłaca uchwalić ten plan, bo może do niego dołożymy. Proszę Państwa samorząd terytorialny nie jest spółką, która ma zarabiać, tylko generalnym założeniem samorządu terytorialnego jest umożliwienie obywatelom rozwoju indywidualnego. Oczywiście plan jest emanacją tych możliwości, ale nie można tego rozliczać tylko w kategoriach finansowych, a w szczególności w krótkim horyzoncie czasowym. Tutaj ktoś mówił 300 mln zł na wykup ogródków działkowych. Być

może 300 mln zł, być może więcej, ale wcale nie oznacza, że jutro, bo będzie to jeszcze zależne od Państwa decyzji, kiedy Państwo zawnioskujecie do Rady Miasta, żeby Rada Miasta umieściła ten park w budżecie. Czyli rzecz jest rozciągnięta na lata. Prognoza skutków finansowych jest także dalece uproszczona dlatego, że ona mówi o kwestiach opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości, ale o podatku dochodowym od osób fizycznych, który nie jest w całości dochodem gminy nie mówi, a jednakże są to elementy prorozwojowe. Uchwalenie planu zagospodarowania to jest pewnego rodzaju kula śnieżna rozwoju gospodarczego i w kategoriach zarobimy czy nie zarobimy nie warto w ogóle dyskutować. Jeśli chodzi natomiast o ewentualną kwestię obniżenia kosztów realizacji całości planu, można byłoby tu dyskutować, a w szczególności wnioskować po głębszym zastanowieniu się na Komisji, z których ewentualnie dróg zrezygnować, bo z jednej strony wpisujemy do planu szereg dróg zabierając ceną zieleni, z drugiej strony żeby te drogi zrealizować to w prognozie skutków finansowych są te koszty. Proponowałbym żeby spróbować część dróg wewnętrznych i dojazdowych zlikwidować, natomiast zapisać w planie, że w tych miejscach gdzie planowane są w planie te drogi, były zdefiniowane włączenia do podstawowego obiegu dróg lokalnych, po to żeby nie było potem tak, że jak powstaje jakaś droga, to druga powstaje po przeciwnej stronie 10 metrów przesunięta, bo to są wtedy bardzo złe rozwiązania komunikacyjne. Nie narzucamy inwestorom na siłę wewnętrznych przebiegów dróg, trzeba dać architektom troszeczkę więcej swobody. Dziękuję.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo. Do zabrania głosu zgłosiły się jeszcze trzy osoby, proponuje abyśmy ich wysłuchali, a następnie przejdziemy do prezentacji projektu planu.

Mieszkaniec

Chciałbym zwrócić uwagę na jedną rzecz, którą przed chwilą powiedział Pan Dyrektor Mikos i jakoś to wszystkim umknęło, a moim zdaniem jest to rzecz niezwykle ważna. Otóż Pan Dyrektor wspominał o tym, że stan prawny nie pozwala na wywłaszczenie gruntów pod zieleni publiczną. Plan urządza teren zieleni publicznej na znacznej części obszaru objętego planem, czyli stwarza stan pewnej niemożności – nie można tych terenów wykupić ale tę zieleni publiczną na gruntach prywatnych urządzić. Parametry zabudowy wynikające z wysokości budynków, które mogą być zbudowane, mogą spowodować że doprowadzenie infrastruktury do tych budynków będzie nieopłacalne i nierentowne, w pewnym wariantcie

można sobie wyobrazić, że przyjęcie tych rozwiązań planistycznych może doprowadzić do petryfikacji istniejącego stanu na tym terenie.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, czy Pan Dyrektor zechce odnieść się do tej wypowiedzi?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Rozumiem, że jest to po raz kolejny omawiana sprawa, która już tu padała, że jest to po prostu kolejny głos w dyskusji.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, proszę o zabranie głosu kolejną zgłoszoną osobę.

Pani E. Puławska

Jestem jedną z właścioelek gruntów o których jest mowa właśnie w tym planie. Przysłuchuję się tej dyskusji i przerażenie mnie ogarnia jak ten plan był przygotowywany, bo właściwie tylko dzięki determinacji Pani radnej Rosołowskiej Pan Dyrektor powiedział, że przygotuje obecne koszty finansowe tego planu. Jeżeli tej determinacji by nie było, to rozumiem, że stare obliczenia byłyby aktualne. To jest po prostu oszustwo, bo jak można w ten sposób wprowadzać w błąd radnych, a jednocześnie jak urzędnicy mogą tak wykonywać swoją pracę. Pani Przewodnicząca powiedziała także, że jest planowana zmiana granic tego planu, w związku z tym chciałabym się coś więcej na ten temat dowiedzieć.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, czy Pan Dyrektor zechce odnieść się do tej wypowiedzi?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Wypowiadałem się już zarówno w kontekście pierwszego jak i drugiego pytania. Mówiłem o tym, że prawo wskazuje w jakim momencie ma być zrobiona prognoza i ta prognoza w tym momencie została zrobiona – było to dwa lata temu i to wszystko było tu mówione. Mówienie o tym, że zrobienie prognozy wtedy kiedy trzeba i podanie informacji, które wynikają z prognozy to oszustwo no to chyba trochę za dużo powiedziane. Jeśli chodzi o kwestie związane z granicami, także już to mówiłem, że została po rozmaitych analizach, także w Biurze Gospodarki Nieruchomościami, zaproponowana zmiana polegająca na odłożeniu kończenia procedury planistycznej dla części ogródków działkowych, po północnej stronie ul. Idzikowskiego i projekt uchwały w sprawie podziału obszaru planu miejscowego na dwie

części został skierowany pod obrady Rady m.st. Warszawy. O tym skąd się ta sytuacja wzięła informowałem już w swoim pierwszym wystąpieniu na dzisiejszej sesji Rady Dzielnicy.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, Pani Przewodnicząca Maria Rosołowska.

Radna M. Rosołowska

Chciałabym się przyłączyć do dyskusji, która została przez Panią wywołana. Może bym nie nazwała tego oszustwem, bo to trzeba byłoby w sądzie udowadniać; natomiast chciałabym Państwa poinformować o sposobie informowania radnych jeśli chodzi o plan rejonu pod Skocznia, to stąd wiemy, że jest zmiana granic planu, bo oczywiście dostaliśmy ten plan z wyciętym kawałkiem ogródków działkowych bez słowa komentarza i zmieniła się nazwa, w związku z tym na piśmie poprosiliśmy o wyjaśnienia. Mam nadzieję, że na piśmie takie wyjaśnienia otrzymamy do czwartku, do posiedzenia Komisji. Myślę, że nie w ten sposób powinniśmy obradować i nie w ten sposób powinniśmy opiniować, jeżeli tego typu kroki są czynione, to Komisja która zajmuje się tymi sprawami, powinna być chociażby o tym poinformowana. Jeśli chodzi o wprowadzanie w błąd, było również inne pismo Komisji, bo chciałam Państwa poinformować, że również zostaliśmy wprowadzeni w błąd przy okazji opiniowania planu miejscowego Stegien. Otrzymaliśmy załącznik nr 2 do uchwały do zaopiniowania i w nieuwzględnionych uwagach było napisane rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy, które zresztą było identycznej treści jak rozstrzygnięcie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie rozpatrzenia uwag. Nikt nas nie poinformował, że w momencie gdy Rada Dzielnicy zajmowała się opiniowaniem tego załącznika Rada m.st. Warszawy uwag nieuwzględnionych jeszcze nie opiniowała. Ta rubryka powinna być pusta, albo powinniśmy dostać informację, że to jest dopiero projekt, że Rada Miasta tym się jeszcze nie zajmowała. Takiej informacji nie otrzymaliśmy, dowiedzieliśmy się o tym od radnych badając zupełnie inną sprawę. Myślę, że nie powinno mieć to miejsca i w materiałach, które otrzymujemy powinny być precyzyjne informacje o stanie faktycznym.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Mamy sytuację tego rodzaju, że kwestia informacji, wyjaśnień dotyczących propozycji zmiany granic i podziału na części obszaru planu została w kierunku Pani Przewodniczącej skierowana w formie pisemnej i z tego co mi wiadomo została wysłana faksem chyba jeszcze w zeszłym tygodniu. Jeśli chodzi o kwestie związane z tą drugą sprawą, no to mam świadomość taką że zarówno Rada Miasta jak wcześniej Rada Dzielnicy opiniując materiały

pracuje na projekcie uchwały i w związku z tym wszystko co w tym materiale się znajduje jest projektem uchwały. Załącznik jest wymaganym załącznikiem do projektu uchwały i został zaproponowany w naturalny sposób zgodnie z intencjami Prezydenta, co nie znaczy, że rozstrzygnięcia zaproponowane przez Prezydenta są niezmiennialne, o czym za każdym razem przypominam, że mamy do czynienia z załącznikiem, który jest związany z omawianiem uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta ale każdorazowo Rada ma się wypowiedzieć o tych uwagach i może zmienić sposób ich rozpatrzenia. Jako że rozumiemy, że projekt planu, projekt uchwały powinien być kompletny, zwracam uwagę, że także w tym projekcie planu miejscowego w załączniku nr 2 również jeszcze nie było żadnych posiedzeń Komisji ani Rady m.st. Warszawy, a zostały zaproponowane rozstrzygnięcia, które są zgodne z tym jak w poszczególnych sprawach rozstrzygał Prezydent m.st. Warszawy. Oczywiście, w związku z tym, że jest to projekt jest to załącznik, który podlega dyskusji i każdorazowo zanim jest głosowana uchwała Rady Miasta jest głosowany fakt czy są propozycje innego sposobu rozpatrzenia uwag niż te, które zostały zaproponowane w załączniku nr 2. Jeżeli pojawiają się propozycje innego sposobu rozpatrzenia uwag są one dyskutowane, jeżeli Rada ustala inny sposób rozpatrzenia uwag ten załącznik jest zmieniany. Taka jest nasza praktyka, być może jest to sprawa jakiejś dyskusji, ale tak jak mówię jest to praktyka, którą stosujemy w kolejnych planach miejscowych, lecz rozumiem, że jest to sprawa do jakichś dodatkowych wyjaśnień. Tym niemniej nie jest to sprawa wyjątkowa dla tego czy innego planu miejscowego, uważamy, że takie przygotowanie projektu uchwały jest możliwe i właściwe.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo. Wyczerpaliśmy listę mówców. Padł wniosek mieszkańców i Pani radnej Hanny Brózdy żebyśmy zapoznali się z projektem planu miejscowego. Czy jest na to zgoda? Jeśli jest na to zgoda, proszę o przedstawienie zarysu tego planu, a także zmian jakie w nim zaszły.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Proszę o przedstawienie projektu planu przez Pana Marka Sawickiego.

Pan M. Sawicki – Dawos Sp. z o.o.

Obszar objęty planem wynosi 220 ha, jest położony bardzo blisko centrum. Jest to obszar o bardzo wysokich walorach przyrodniczych. Charakterystycznym dla tego terenu jest pas zieleni wzdłuż Skarpy, który wpisuje się w układ Parku pod Skocznią. Projekt planu został sporządzony na bazie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W poprzednich opracowaniach planistycznych cały ten teren był przeznaczony pod strefę O62, czyli pod strefę bez prawa zabudowy. Tak jak podkreślał Pan K. Domaradzki taka sytuacja wydawała się dosyć absurdalna, dążyliśmy do tego żeby udało się pogodzić względy związane z ochroną środowiska, walorami przyrodniczymi tego terenu jak i możliwą zabudową, takim wzorcem była właśnie Saska Kępa. Studium przewiduje następujące przeznaczenie terenu, jeżeli chodzi o tereny, które mogą być zabudowane: kolor żółty – tereny o przewadze zabudowy jednorodzinnej, w planie przewidziana jest zabudowa jednorodzinna jak również częściowo zabudowa wielorodzinna; kolorem czerwonym zaznaczone są usługi, zielony – tereny zieleni urządzonej, brązowy – tereny o przewadze zabudowy wielorodzinnej. Na obszarze planu obowiązuje 6 różnych form ochrony przyrody i krajobrazu, przede wszystkim jest to Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, po drugie System Przyrodniczy Warszawy wprowadzony przez Studium miasta, po trzecie Obszary Chronione Stoku Skarpy Warszawskiej, po czwarte korytarz wymiany powietrza, po piąte ochrona konserwatorska zespołów i otoczenia Królikarni, Parku Arkadii i Fortu Cze – Czerniaków, po szóste strefa ochrony obszaru Podskarpia. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu wprowadza przede wszystkim ograniczenia związane z możliwością realizacji podpiwniczenia budynków, które ewentualnie tam powstaną. Przeprowadziliśmy długotrwałe rozmowy i dyskusje z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody, który nie zgodził się żeby na tym terenie mogło powstać więcej inwestycji, a przede wszystkim nie zgodził się na to żeby budynki na tym obszarze miały podpiwniczenia większe niż 1 kondygnacja. Jest to dosyć istotne obostrzenie, jednak ze względu na zachowanie tych stosunków wodnych, ze względu na zasilanie sytemu odprowadzania wód ze Skarpy, systemu wokół Fortu Czerniakowskiego, ma to kolosalne znaczenie. Kolejnym elementem ograniczającym zagospodarowanie jest System Przyrodniczy Warszawy. Są to tereny oznaczone kolorem ciemnozielonym, są to tereny przeznaczone wyłącznie pod zielen, nie można tam wprowadzić innego przeznaczenia również w planie z udziałem 90% powierzchni biologicznie czynnej; następne grupy terenów muszą mieć 60% udział powierzchni biologicznie czynnej, a część terenów przy Skarpie 70% powierzchni biologicznie czynnej. To są wskaźniki, które właściwie nie podlegają dyskusji, zgodnie ze Studium musimy te wskaźniki, w tych proporcjach zachować. Istotnym ograniczeniem jest to, że ma to być powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym, nie ma mowy o powierzchni biologicznie czynnej na tarasach, na dachach. Kolejnym obszarem jest strefa bezpośredniej i pośredniej ochrony Skarpy Warszawskiej, oczywiście tu też były problemy z zabudową, która w tej chwili znajduje się na Skarpie Warszawskiej, zaproponowaliśmy że można ją uszanować, że można ją wyremontować, że w większości

może zostać zachowana, ale nie wchodzi w grę dalsze zabudowywanie stoków Skarpy Warszawskiej. Korytarz wymiany powietrza to kolejne dosyć istotne ograniczenie dla intensywności czy wysokości zabudowy w tym rejonie. Ochronie konserwatorskiej podlega m.in. część Parku Arkadia, która znajduje się w granicach tego opracowania. Kolejnym ograniczeniem wysokości zabudowy jest strefa ochrony krajobrazu kulturowego, mianowicie jest to strefa ochrony terenów, które znajdują się poniżej Skarpy przy ustaleniu, że zabudowa na tym terenie nie może być wyższa niż $\frac{2}{3}$ wysokości Skarpy Warszawskiej. Wysokość Skarpy w najistotniejszym miejscu dla tego planu waha się od 9 do 16,5 m, w związku z tym $\frac{2}{3}$ wysokości Skarpy określające maksymalną wysokość zabudowy to 11 m. Kolejnym obostrzeniem wynikającym z powierzchni biologicznie czynnej jest możliwość zapewnienia parkowania na tym terenie. Jeżeli przyjmiemy, że 60% powierzchni działki ma stanowić zieleni, a na pozostałym terenie ma znajdować się zabudowa, to realizacja parkingu podziemnego pod całym budynkiem daje możliwość obsłużenia budynku o wysokości do 3 kondygnacji. Na obszarze planu znalazł się jeden teren sporny, którego zaspokojenie roszczeń ze strony ogródków działkowych, ze strony dawnych właścicieli było na tyle kłopotliwe i wiązało się dla miasta z dodatkowymi, że kosztami, w związku z tym została podjęta decyzja o tym żeby ten fragment terenu, tereny ogródków działkowych wstrzymać uchwalanie planu i w dalszym ciągu procedować, natomiast pozostałe tereny są objęte planem przekazany do opiniowania i uchwalenia. Ten teren jest w większości niezabudowany, jednak budowanie w kulturalnych warunkach w mieście opiera się o sieć ulic, sieć przestrzeni publicznych, jest to konieczne aby nie doprowadzić do chaosu przestrzennego, w związku z tym ta sieć ulic jest przewidywana. Jeżeli chodzi o możliwości inwestycyjne dla tego terenu, to jest to dzielnica porównywana z Saską Kępą, Starym Mokotowem, Starym Żoliborzem, przy uwzględnieniu tych ograniczeń, o których mówiłem, tego typu zabudowa jest możliwa do zrealizowania. Jeżeli chodzi o uwagi do planu, to do projektu planu wpłynęło 170 uwag. 114 uwag zostało uwzględnionych, przy czym te uwagi nie były uwzględnione w całości, tylko w pewnej części; tak naprawdę 14 uwag zostało uwzględnionych w całości, pozostałe uwagi zostały uwzględnione częściowo. 56 uwag zostało w całości nieuwzględnionych i zostały zaproponowane do odrzucenia. Uwagi dotyczyły przede wszystkim rezygnacji z obowiązku scaleń i podziałów nieruchomości, w konsekwencji postanowiono wycofać się z obowiązkowych scaleń. Druga grupa uwag dotyczyła dopuszczenia większej ilości zabudowy wielorodzinnej, w związku z tym na części terenów umożliwiono realizację zabudowy wielorodzinnej, tzw. willi miejskich. Kolejna grupa uwag dotyczyła zmniejszenia ilości dróg publicznych, chodziło o to żeby zrezygnować z części dróg dojazdowych na tym

terenie lub potraktować je jako drogi wewnętrzne, które deweloperzy mogliby wyznaczać na swoim terenie, w konsekwencji przychyłono się do znacznej części uwag. Były też uwagi dotyczące budynku przy ul. Leszczyny, zarówno dotyczące utrzymania istniejącej zabudowy jak i nakazu rozbiórki, jednakże plan miejscowy nie jest miejscem rozwiązywania takiego sporu, poza tym tak jak wspominałem te budynki zgodnie z prawem mogą istnieć, mogą być remontowane do tego ten plan nie jest potrzebny, w związku z tym w planie zapisano wysokość zabudowy charakterystyczną dla całego obszaru. Uwagi dotyczyły także zwiększenia powierzchni i intensywności zabudowy, tutaj były możliwe stosunkowo nieduże korekty, też ze względu na to, że parametry, które były zapisane w planie, były niemalże maksymalnymi dla tego terenu, w miejscach tam gdzie udało się jeszcze trochę dołożyć możliwości zabudowy bez zwiększania wysokości, tam zostało to uczynione. Kolejna grupa uwag dotyczyła zlikwidowania lub zmniejszenia terenów zieleni, ponieważ były to uwagi niezgodne ze Studium nie można było ich uwzględnić. Grupa uwag dotyczyła także przeznaczenia terenów zabudowy między projektowanym ciągiem zieleni a Skarpą pod zieleni, była to grupa uwag z okręgu proekologicznego, która zgłaszała uwagi żeby zmniejszyć ilość terenów zabudowanych na tym obszarze, przy czym mniej więcej połowa tych terenów, które wchodzi do Skarpy, nie podlega w ogóle zabudowie, żeby zwiększyć ilość terenów parkowych w tym obszarze i też te uwagi zostały odrzucone i ze względów ekonomicznych i ze względu na to, że są niezgodne ze Studium. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, czy ktoś z Państwa chciałby zabrać głos? Proszę bardzo.

Pan A. Grzegorzewski

Chciałbym się spytać czy projekt tego planu zagospodarowania przestrzennego do momentu wyłożenia publicznego, znajdował się w internecie i można go było przestudiować i zastanowić się nad nim. Później on znikł z internetu. Czy mógłby Pan powiedzieć czy on jest gdzieś dostępny, żeby po pierwsze można było znać aktualną wersję tego projektu, po drugie w jakim stanie uchwalania on się znajduje, tzn. kiedy są jakieś posiedzenia na ten temat, jakie będą jego dalsze losy. Pytanie jest o tyle istotne, że zgodnie z uchwałą o planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli wprowadzono jakieś zmiany do projektu, na przykład uwzględnienie uwag do projektu, to należy go wyłożyć do publicznej wiadomości i powtórzyć procedurę. Chciałbym się spytać, czy to będzie zrobione tak jak to mówi ustawa, czy może są inne tutaj procedury ustalone?

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

W jakiej jesteście procedurze? Zgodnie ze Statutem m.st. Warszawy projekt planu miejscowego, który przeszedł pełną procedurę określoną przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został skierowany do zaopiniowania przez Radę Dzielnicy Mokotów. Rada Dzielnicy Mokotów rozpoczęła swoją dyskusję na temat projektu tego planu. Z tego co jest mi wiadome, być może będą zachodziły jakieś zmiany, dzisiaj jest szeroka dyskusja o problemach związanych z tym projektem planu i jak było widać nie tylko z tym projektem, ale wokół tego projektu planu miejscowego; w czwartek jest planowane posiedzenie Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Dzielnicy Mokotów, najprawdopodobniej wtedy rozpocznie się przygotowywanie propozycji opinii, która miałaby być punktem wyjścia do dyskusji na posiedzeniu Rady Dzielnicy, która zaopiniowałaby projekt planu. Z tego co wiem, kolejna sesja w tej sprawie jest planowana za tydzień, ale w tej kwestii nie chcę się wypowiadać za Przewodniczącego – mówię to, co słyszałem. Jeśli chodzi o terminy posiedzeń Komisji Rady Miasta i sesji Rady Miasta, to jest to jeszcze w tej chwili trochę enigmatyczne, mamy okres wakacyjny i w związku z tym projekt planu najprawdopodobniej trafi na sesję Rady Miasta albo pod koniec sierpnia albo na początku września. Na chwilę obecną tego terminu nie ma, jednakże z odpowiednim wyprzedzeniem trafi na posiedzenie Komisji Ładu Przestrzennego Rady m.st. Warszawy. Jeżeli natomiast chodzi o kwestię internetu, to zarządzenie jest zamieszczone na stronie internetowej, sam projekt uchwały, który jest skierowany na sesję wtedy jest na ogół do obejrzenia w internecie, w tej chwili nie jest on jeszcze skierowany na sesję Rady Miasta więc jest to moment, kiedy w internecie projektu planu w tej chwili nie ma wywieszonego. Projekt planu, który był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu naszym zdaniem został rozpatrzony w taki sposób, że nie narusza, dalej niż był wyłożony, interesów osób które są właścicielami, użytkownikami wieczystymi nieruchomości. W takim przypadku powtórne wyłożenie planu miejscowego nie jest niezbędne. W związku z tym jeżeli miałyby zajść jakieś zmiany w projekcie planu, które poszłyby w taką stronę, że coś byłoby przeprojektowane z ewentualnym naruszeniem interesów osób trzecich w porównaniu do projektu planu, który był wykładany do publicznego wglądu, to trzeba byłoby rozważyć potrzebę powtórne wyłożenia.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, Pan radny Remigiusz Grodecki.

Radny R. Grodecki

Gdzie przebiega ciek wodny, o którym mowa w projekcie planu? Zgodnie z założeniami ma on zasilać fort Potoku Służewieckiego, a tak naprawdę nie istnieje.

Pan M. Sawicki – Dawos Sp. z o.o.

Ciek wodny, o którym mowa w projekcie planu, jest ciekiem wodnym projektowanym i w związku z tym nie istnieje. W tej chwili jest znaczny problem, o czym Państwo zresztą wiedzą, jeśli chodzi o Potok Służewiecki dlatego, że Potok Służewiecki ma ograniczoną przepustowość, wylewa i zazwyczaj zalewa znaczny obszar Stegien. Wiąże się to z tym, że Potok Służewiecki znajduje się teraz w tym miejscu, kiedyś historyczny wylew do Wisły był na wprost, a potem został wskutek zabiegów technicznych wpuszczony w nowe koryto i skręca pod kątem prostym, w związku z tym ma w tym miejscu tendencje do tego żeby wylewać na tereny Stegien. Są różne propozycje zaradzenia tego problemu, m.in. budowa zbiorników retencyjnych; po długotrwałych analizach i sugestiach znakomitego geologa Pana Jacka Mroza zaproponowaliśmy żeby na terenie tego układu zieleni w najniższym położonym miejscu na tym obszarze dać szansę realizacji ciekowi wodnemu, który łączyłby się z istniejącym układem wodnym na około Fortu Czerniakowskiego. W ten sposób można byłoby po pierwsze dać możliwość odprowadzenia przynajmniej części nadmiaru wody z Potoku Służewieckiego właśnie w kierunku terenów zieleni, a po drugie zasilić również układ wodny, który znajduje się wokół Fortu Czerniakowskiego, a potem łączy się z Bernardyńską Wodą.

Radny R. Grodecki

Panie Dyrektorze, na posiedzeniu Komisji w dniu 29 maja 2008 r. obiecał nam Pan przekazanie poprawionego projektu planu zagospodarowania obszaru Ksawerowa. Upłynął ponad miesiąc – nie otrzymaliśmy poprawionego tego planu ani żadnej innej informacji

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

W moim przekonaniu projekt planu w fazie koncepcyjnej został przekazany do Dzielnic i że kolejna faza planistyczna będzie ponownie opiniowana. Sprawdzę dokładnie jaka jest sytuacja, bo rozumiem, że jesteśmy troszeczkę uzależnieni od tego jaki materiał i kiedy otrzymamy od projektanta. Z tego co pamiętam prosiliśmy miejską pracownię o przygotowanie korekt, jeżeli ten materiał dostaniemy nie ma żadnych przeciwwskazań ażeby przekazać do Dzielnic. Jutro w Biurze sprawdzę szczegóły.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, Pani Przewodnicząca Maria Rosołowska.

Radna M. Rosołowska

Panie Dyrektorze, na stronie internetowej jest informacja, że Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego sprawuje nadzór nad Miejską Pracownią Planowania Przestrzennego i Rozwoju. W związku z tym w jaki sposób Pan sprawuje ten nadzór, ponieważ jeśli chodzi o plan Ksawerowa, to został nam przesłany do zaopiniowania w wersji roboczej i w związku z tym, że było mnóstwo uwag i uwagi z posiedzeń specjalnie na ten cel poświęconych nie zostały uwzględnione, jest obszerny protokół i również wniosek Komisji w tej sprawie – umówiliśmy się z projektantami planu, że w ciągu miesiąca, do końca czerwca, ten plan z naniesionymi uwagami zostanie nam przekazany. Dużo uwag zgłosiła Pani Naczelnik Maria Schirmer, ale ile razy można mówić o tym samym, tzn. jeżeli na spotkaniu są wnoszone uwagi, a następnie nie są one uwzględnione w projekcie kierowanym do zaopiniowania przez Komisję, to te same oczywiste uwagi i błędy powtarzamy, to w takim razie nasza praca zaczyna tracić sens. I to nie miał być kolejny etap procedury planistycznej i w związku z tym mieliśmy otrzymać kolejną wersję, tylko poprawioną wersją roboczą planu Ksawerowa i w związku z tym to pytanie radnego Remigiusza Grodeckiego – kiedy ta poprawiona przez podległą Panu pracownię wersja trafi do nas.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Jestem w tej niewygodnej sytuacji, że na tym posiedzeniu Komisji, która opiniowała projekt planu Ksawerowa, nie byłem osobiście obecny. To co robimy zazwyczaj, to jest to, że prosimy o naniesienie uwag, rozpatrzenie, wytłumaczenie się ze sposobu myślenia projektanta, gdy jest zebrany komplet uwag, bo równolegle do Dzielnicy występujemy do innych podmiotów, rozmaitych Biur Urzędu Miasta, organów i instytucji, które mogą wnieść istotny i merytoryczny wkład w procedury planistyczne, jak chociażby przedsiębiorstwa miejskie zarządzające mediami i infrastrukturą. Rozumiem to w ten sposób, że pewnie oprócz dużej ilości uwag ze strony Dzielnicy, były uwagi także z innych instytucji, Biur, podmiotów stąd wydaje się że celowym jest przeanalizowanie wszelkiej wiedzy jaka wynika z opinii uzyskiwanych od wszystkich podmiotów, w tym Dzielnicy i Komisji, które opiniują koncepcję planistyczną. Tak jak mówiłem wcześniej, jutro dokładnie sprawdzę jaka jest sytuacja tej dokładnie koncepcji planistycznej, wszystko to będzie wyjaśnione.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, proszę o zabranie głosu kolejną zgłoszoną osobę.

Pani K. Głazewska

Chciałabym wrócić do kwestii potoku, którego nie ma i moim zdaniem nie będzie dlatego, że musiałby się stać cud. Kilkudziesięciu właścicieli działek prywatnych musiałoby uzyskać pozwolenie na budowę takiego obiektu, bo przecież Miasto tego nie wykona na działce, która jest własnością prywatną, nie ma prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Poza tym, z tego co wiem, to tam teren jest raczej pod górkę.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Mam świadomość i widzę tu projektantów, świadomość jest wynikająca z analizy poziomic w podkładzie geodezyjnym, że pod górkę jednak nie jest. Kwestia realizacji to jest kwestia realizacji parku i jeżeli będzie wola realizacji takiego parku no to dobrowolny wykup, zakup na ten cel ze strony miasta jest tą drogą do tego, ażeby zmienić status własnościowy, umożliwiającą zagospodarowanie parku.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, Pani radna Jadwiga Pomawska – Szwejk.

Radna J. Pomawska – Szwejk

Panie Dyrektorze, mam do Pana prośbę – zanim przyjdzie od Państwa odpowiedź i naniesione uwagi, to bym prosiła żeby jednak projektanci zapoznali się z tym terenem, bo tam były ewidentne błędy i braki. Wyglądało na to jakby nikt z projektantów na tym terenie nie był. Akurat tam mieszkam i ten teren doskonale znam. Były tam błędy tego typu, że dominantą uznano dzwonnice kościoła w otoczeniu XI-kondygnacyjnych budynków, a dzwonnica nie wychodzi poza wysokość tego budynku. Plac pod ekspozycję ustawiono w miejscu gdzie jest słup wysokiego napięcia, czy to słup wysokiego napięcia będzie tą ekspozycją? Dlatego mam prośbę żeby przedtem projektanci pokazali się na tym terenie, bo odniosłam wrażenie, że nikogo tam nie było.

Pan M. Mikos – Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego

Oczywiście orientując się w szczegółowej sytuacji Ksawerowa zwrócę na to uwagę i poproszę o ponowną wizytę, bo wiem że jednak byli. Akurat te przykłady, które zostały podane podejrzewam, że też można w różny sposób interpretować, bo dzwonnica kościoła

nawet jeśli nie jest wyższa niż otaczająca zabudowa, a zabudowa jest typową zabudową tego okresu kiedy powstała, to jest na tyle indywidualna, że jednak co prawda nie wysokościową ale przestrzenną dominantą, zwracającą uwagę i budującą pewne relacje kompozycyjne, zapewne jest. Powtarzam dominantą przestrzenną, na pewno nie wysokościową jeżeli nie jest wyższa. Jeżeli chodzi o kwestię słupa wysokiego napięcia i ekspozycji, to zakładam, że projektanci założyli, że będzie ten słup likwidowany, a linia skablowana. Oczywiście to jest wszystko do sprawdzenia, do przedyskutowania; tak jak powiedziałem poproszę pracownię o informację jaki jest szczegółowy stan pracy nad opiniami, które wpływają, dotyczącymi tego projektu planu i oczywiście, tak jak powiedziałem, poproszę o ponowne przeanalizowanie stanu istniejącego i obejrzenie tego co jest w naturze.

Radna J. Pomawska – Szwejk

Gwoli sprostowania – akurat tutaj chodzi o dominanty wysokościowe, bo jest budynek, który może być dominantą gdyż projektuje się go w wysokości do 40 m, ale nie dzwonnica, która mieści się w wysokości budynków.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, czy ktoś z Państwa radnych, gości, przedstawicieli Zarządu chciałby zabrać głos?

Pan B. Żmijewski

Szanowni Państwo, drodzy właściciele, ten ciek musi powstać, bo gdzieś trzeba odprowadzać wody deszczowe z tych dróg, które mają tam zostać wybudowane, chyba że będziemy chodzić w kaloszach. Projektanci słusznie zaproponowali jakiś sposób odprowadzania tych wód deszczowych, bo część ulic zgodnie z tym planem może być odwadniana lokalnie ale tam gdzie jest planowana zabudowa pierzejowa, gdzie jest zabudowa blisko linii rozgraniczających, to tam rowów czy rynsztoków w dzisiejszych czasach nie będziemy budować. W związku z tym taki ciek jest potrzebny i o ile pamiętam ustawę o gospodarce nieruchomościami, można się również podeprzeć ustawą prawo wodne, jest to rodzaj celu publicznego, w związku z tym ten grunt na tym obszarze powinien zostać wykupiony przez miasto, bo generalnie gospodarka wodami deszczowymi zgodnie z ustawą o samorządzie terytorialnym należy do zadań gminy. To, że zostanie wykupiony to nie tylko teren ściśle pod wykop tej trasy wodnej, ale również wymagana jest strefa obsługi takiego cieku wodnego, o ile pamiętam 10 lub 15 metrów od brzegu, w związku z tym jeżeli popatrzymy na ten plan, to niemalże będzie się to pokrywało z zaproponowanym rozwiązaniem przez projektantów.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo, Pani Przewodnicząca Maria Rosołowska.

Radna M. Rosołowska

W uzupełnieniu tego co powiedział Pan Bogdan Żmijewski, chciałabym prosić Pana Dyrektora Mikosa o przygotowanie na czwartek informacji ile ten ciek wodny będzie kosztował – wykup gruntów i jego budowa.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Dziękuję bardzo. Czy ktoś z Państwa radnych, gości, przedstawiciele Zarządu chciałby zabrać głos? Jeżeli nie, to chciałbym podziękować wszystkim gościom na dzisiejszej sesji, mieszkańcom, przedstawicielom Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, projektantom.

(Dwa pisma złożone przez mieszkańców w trakcie obrad sesji (znak sprawy: UD-IV-WOR.0065-112/08/1236 oraz UD-IV-WOR.0065-112/08/1237) stanowią załącznik do protokołu).

Ad. 3.

Zamknięcie obrad XXV Sesji.

Przewodniczący Rady Dzielnicy Mokotów

Oświadczam, iż zamykam obrady XXV Sesji Rady Dzielnicy Mokotów.

(Nagranie na dwóch kasetach magnetofonowych z przebiegu obrad stanowi załącznik do protokołu)

Protokolant

Przewodniczący Rady

Wiceprzewodniczący Rady

A. Muchin

Maciej Raś

Witold Wasilewski