

Warszawa, 23 czerwca 2022

Stowarzyszenie Ochocianie
ul. Łęczycka 4/6
02-065 Warszawa
ochocianie@gmail.com

Prezydent m.st. Warszawy
za pośrednictwem
Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
Urząd m.st. Warszawy
Al. Jerozolimskie 44
00-024 Warszawa

UWAGI

do projektu mpzp rejonu placu Zawiszy

Zgłaszamy następujące uwagi do projektu mpzp rejonu placu Zawiszy.

1.U

[1A] Należy ustalić maksymalną wysokość zabudowy na 30 m (tj. analogicznie jak dla terenu hotelu Sobieski po drugiej stronie obecnej ulicy Grójeckiej) oraz ustalić obowiązującą linię zabudowy jako kontynuację istniejącej linii zabudowy ul. Grójeckiej.

[1B] Tylko w wypadku gdyby propozycja powyższa (1A) nie została rozpatrzona pozytywnie – należy uwzględnić dopuszczalne parametry inwestycji, które wynikają z decyzji nr 339/OCH/06 o warunkach zabudowy z dn. 31.07.2006 r., jako jedynej ostatecznej i prawomocnej, nie zaś z decyzji nr 147/OCH/21 o warunkach zabudowy z dn. 06.12.2021 r. (skutecznie zaskarżonej i nie będącej w obiegu prawnym).

[2] Jednocześnie należy pozostawić w obecnym brzmieniu zapisy dot. obsługi komunikacyjnej terenu (§18 ust. 5), ustalające ją od 2.KD-G (ul. Nowogrójeckiej) lub od zachodniego odcinka 3.2.KD-Z (Al. Jerozolimskich).

2.UP(U)

Należy usunąć z projektu projektowaną zabudowę na ww. terenie, a cały teren włączyć do planowanego terenu 3.KPP-ZP.

Propozycja zabudowy historycznej jezdni ulicy Grójeckiej, wytyczonej w latach 20. XIX wieku, budzi nasz stanowczy sprzeciw. Rozumiemy propozycję wprowadzenia programu użytkowego w rejon placu dzięki

nowej zabudowie. Jednak odbyłoby się to kosztem historycznej osi głównej ulicy Ochoty i poprzez przecięcie jej (a nie zwieńczenie) dosyć przypadkową kubaturą.

3.KPP-ZP

Zwiększenie do dwóch dopuszczalnej liczby pawilonów w pobliżu pl. Zawiszy (w wypadku uwzględnienia naszej propozycji dot. włączenia terenu 2.UP do 3.KPP-ZP).

Jest to alternatywne rozwiązanie dla wprowadzania w pobliżu pl. Zawiszy zabudowy na terenie 2.UP. Kameralne architektoniczne nawiązanie do dawnych rogatek jerozolimskich wprowadzi dodatkowy program użytkowy w rejonie placu.

11.MW/U

Należy dopuszczalną wysokość nowej zabudowy w narożniku ulic Dalekiej i Raszyńskiej zmniejszyć z 24 m do 8 m.

Wyższa zabudowa niż przez nas proponowana pogorszyłaby jakość życia mieszkańców sąsiedniego bloku, będąc wyraźnym kontrastem do pierwotnych, modernistycznych podstaw tego mikrozałożenia urbanistycznego.

23.MW/U

Należy wykreślić z projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynku przy projektowanej ul. Nowogródzkiej pomiędzy istniejącym domem Grójecka 18/20 a blokiem Al. Jerozolimskie 131.

Postępowanie ws. wydania decyzji o warunkach zabudowy dla tej lokalizacji zostało zawieszona na wniosek inwestora w 2018 r. i nie ma powodu, by władze m.st. Warszawy ubiegały go w staraniach.

1.KD-GP

Po zachodniej stronie terenu (tj. w ciągu ulic Towarowa–Raszyńska) należy wyznaczyć rejon rzędu drzew wzdłuż całego odcinka tego ciągu objętego planem, łącznie z obszarem pl. Zawiszy.

2.KD-G

Po zachodniej stronie ul. Nowogródzkiej na całej jej długości pomiędzy zakrętem na wysokości ul. Dalekiej a skrzyżowaniem z Al. Jerozolimskimi należy wyznaczyć rejon rzędu drzew, zlokalizowany w pasie zieleni, oddzielającym jezdnię od ciągu pieszego.

3.2.KD-Z

[1] Po południowej stronie Al. Jerozolimskich na całej długości pomiędzy skrzyżowaniem z ul. Spiską (granica planu) a pl. Zawiszy należy wyznaczyć rejon rzędu drzew, zlokalizowany w pasie zieleni, oddzielającym jezdnię od ciągu pieszego.

[2] Po północnej stronie Al. Jerozolimskich rejon rzędów drzew wydłużyć w kierunku pl. Zawiszy: rząd bliższy terenom PKP (znajdującym się poza obszarem procedowanego planu) – aż do samego placu, a rząd bliższy jezdni Alej – aż do wysokości zatoki przystanku autobusowego Plac Zawiszy 02.

§13 ust. 2 pkt 1

Zapis dot. komunikacji rowerowej uzupełnić o słowa „w formie dróg dla rowerów” i uzupełnić go o teren 3.KPP-ZP.

Propozycja nowego brzmienia tego punktu: „ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w formie dróg dla rowerów w terenach dróg: 1.KD-GP ciąg ulic: Towarowa - Raszyńska, 2.KD-G ul. Grójecka, 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni, 3.2.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek zachodni, a także w terenie 3.KPP-ZP;”

Brak takiego dookreślenia narusza, naszym zdaniem, ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, które na wskazanych ulicach nakazują prowadzenie ruchu w formie dróg dla rowerów – a nie dowolnej, np. dysfunkcjonalnie w ruchu ogólnym (jak to chociażby obecnie dzieje się na większości tych terenów).

Ponadto popieramy w szczególności następujące rozwiązania przyjęte w projekcie:

- 1) **3.2.KD-Z.** „Wyprostowanie” Alej Jerozolimskich, tj. uzupełnienie ich o brakujący odcinek Niemcewicza–pl. Zawiszy w kierunku wschodnim.
- 2) **23.MW/U.** Zachowanie obecnej wysokości i linii zabudowy dla terenu pod adresem ul. Grójecka 22/24, tj. działki nr 36.
- 3) **26.MW i 28 MW.** Wyeliminowanie możliwości dogęszczenia osiedla nowymi budynkami.
- 4) **3.KPP-ZP.** Przeznaczenie terenu obecnej ulicy Grójeckiej między ul. Daleką a pl. Zawiszy na plac miejski z dominującą rolą terenu zieleni (parku).
- 5) **Rysunek planu.** Ustalenie stref zieleni oraz rzędów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu.

/-/

Aleksander Kopiński
Stowarzyszenie Ochocianie