

Warszawa; dnia 22 stycznia 2010 r

Sygnatariusze:

1. Stowarzyszenie „Platan”;
2. Towarzystwo Społeczno-Kulturalne
Miasto Ogród Sadyba
Adres korespondencyjny:
Plac Rembowskiego 9A lok. 3
02-015 Warszawa
Tel. kom 692 624 919
E-mail: towarzystwo@sadyba.info;
3. Stowarzyszenie Zielone Mazowsze;
4. Wspólnota Sadyba Park;
- 5 Wspólnota Mieszkaniowa
przy ul. Limanowskiego 8B.

Pani
Hanna Gronkiewicz-Waltz
Prezydent m. st. Warszawy
Pl. Bankowy 3/5
00-950 Warszawa

Szanowna Pani Prezydent,

W imieniu mieszkańców i obywateli Warszawy, a w pierwszym rzędzie tych **1.711** z nas, którzy podpisali **List otwarty w obronie rezerwatu przyrody Jeziorko Czerniakowskie**, zwracamy się do Pani z prośbą o pilne spotkanie.

Na spotkaniu tym chcielibyśmy przedstawić Pani Prezydent cztery wnioski o podstawowym znaczeniu nie tylko dla Jeziorka Czerniakowskiego, ale także dla znaczącej części szeroko rozumianego Śródmieścia Warszawy. Są to:

1. całkowite wstrzymanie podejmowania jednostkowych decyzji (tj. nie wydawanie inwestorom warunków zabudowy i pozwoleń na budowę) na terenach przyległych do rezerwatu przyrody Jeziorko Czerniakowskie, a przede wszystkim w jego otulinie i jej okolicach – do czasu uchwalenia rozwiązań systemowych, tj. do czasu uchwalenia trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla: Czerniakowa Południowego, Augustówki i Jeziorka Czerniakowskiego;
2. szybkie przygotowanie wyżej wymienionych planów miejscowych, przyjmując założenie, iż sposób zagospodarowania terenów objętych planami nie może mieć negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze rezerwatu Jeziorko Czerniakowskie, w tym na poziom wody Jeziorka i poziom wód gruntowych jego otuliny;
3. oparcie rozwiązań systemowych na: planie ochrony rezerwatu przyrody Jeziorko Czerniakowskie i jego otuliny oraz na istniejących, wiarygodnych, eksperckich opracowaniach, dotyczących stanu wód tego obszaru, a przede wszystkim poziomu wód gruntowych i warunków zachowania tego stanu;
4. przeprowadzenie kontroli wewnętrznej w stołecznym Biurze Architektury w celu zbadania zgodności z prawem wydanych i opisanych poniżej decyzji

administracyjnych oraz udostępnienie przedstawicielom sygnatariuszy niniejszego pisma wglądu do dokumentacji postępowań.

Za naszą prośbą stoi tak waga i pilność sprawy, jak i jej przykładowe znaczenie dla rozmijania się praktyki decyzyjnej z dalekosiężnymi interesami miasta i jego obywateli.

1. Sprawa jest ważna, bo tylko bezpośrednio, formalnie dotyczy samego Jeziorka Czerniakowskiego, a w istocie stoi za nią sposób myślenia i decydowania o dobrej lub złej przyszłości miasta, którego jesteście obywatelami.

Prosimy o zważenie, że Jeziorko Czerniakowskie wraz z otuliną, to:

- największy naturalny zbiornik wodny Stolicy,
- rezerwat przyrody w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego Śródmieścia,
- jedyny zielony teren do swobodnego korzystania dla całej południowo-wschodniej części lewobrzeżnej Warszawy,
- ważny, a może najważniejszy element tej stale jeszcze możliwej „zielonej drogi”: Park Wilanowski, jezioro Sielanka i Czerniakowskie, zielony pas do ul. Gagarina, a następnie parki: Łazienkowski, Ujazdowski, tzw. Skarpa, aż po Stare Miasto.

W sumie zatem: zachowanie we właściwej kondycji Jeziorka Czerniakowskiego i jego otuliny, zgodnej z wymogami planu ochrony tego rezerwatu przyrody, ma absolutnie podstawowe znaczenie dla zrealizowania w całej południowo-wschodniej części lewobrzeżnej Warszawy podstawowej idei współczesnej urbanistyki - **zrównoważonego rozwoju miasta**, miasta, w którym nie tylko musi się mieszkać, ale przede wszystkim, ze względu na jego walory, chce się żyć.

2. Sprawa jest pilna, bo choć w przygotowaniu są dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o decydującym znaczeniu dla przyszłości Jeziorka - Czerniaków Południowy i Augustówka – to **już zapadły 2 jednostkowe decyzje** stołecznego Biura Architektury, które zezwalają na budowę w jego otulinie ogromnego apartamentowca na północ od ul. Bernardyńskiej (ostatnio rozpoczęto także postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy na tej działce dla dwóch kolejnych apartamentowców) oraz wydano warunki zabudowy dla osiedla, przede wszystkim apartamentowców, przy ul. Santockiej. Oto w skrócie, czego dotyczą obie decyzje i jakie budzą w nas wątpliwości.

Decyzja nr 1 - Bernardyńska. Pozwolenie na budowę (256/MOK/09) wydano dla apartamentowca na północ od ul. Bernardyńskiej, usytuowanego w otulinie rezerwatu przyrody Jezioro Czerniakowskie, o 17.000 m² pow. użytkowej, 134 mieszkaniach, 6 kondygnacjach naziemnych, 2 kondygnacjach podziemnych garaży na 210 stanowisk. Oto nasze wątpliwości:

Decyzja ta ma liczne wady prawne – m.in. w chwili jej wydania.:

- brak było wymaganej prawem drogi dojazdowej do inwestycji (nie spełnienie wymogu art. 61, ust.1 pkt. 2 Ustawy o zagospodarowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003);
- w chwili wydania decyzji dla części działek toczyły się jeszcze postępowania o ustalenie warunków zabudowy dla infrastruktury technicznej oraz postępowania w sprawach wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych;
- brak było pozwolenia wodno-prawnego (zgodnie z wymogami art. 122 ust. 1 pkt. 8 i ust. 2 pkt. 1 Ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001)

Decyzja pozwolenia na budowę budzi też uzasadnione wątpliwości merytoryczne - np.:

- poziom wód gruntowych jest tylko o ok. 2 m poniżej poziomu terenu (*patrz też załącznik nr 1: Michał Fic, Wojciech Katryński „Rozpoznanie warunków geologiczno-inżynierskich w otoczeniu Jeziora Czerniakowskiego – istotny etap w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”*, str. 665), dno dwu kondygnacyjnego garażu podziemnego o powierzchni 7500 m² (wg warunków zabudowy) będzie usytuowane poniżej dna Jeziora Czerniakowskiego, a przecież wydane w dniu 13.05.09 r. warunki dla tej inwestycji przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska mówią wprost: „niedokonywanie zmian stosunków wodnych, wpływających negatywnie na rezerwat”.
- Planowa inwestycja znajduje się w obszarze słabych i złych warunków budowlanych (patrz zał. 1, Ryc. 1 – Mapa warunków geologiczno-gruntowych – na której zaznaczono położenie omawianej inwestycji)
- wg. uzgodnień MPWiK dostępność inwestycji do kanalizacji sanitarnej jest możliwa tylko poza godzinami szczytu
- parametry przedmiotowej inwestycji są sprzeczne z zapisami studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego dla Warszawy (na działce, której dotyczy inwestycja, zaplanowano zabudowę z przewagą zabudowy jednorodzinnej do 12m, i na jej części zachowanie 90% powierzchni biologicznie czynnej).

Brak reakcji urzędu. Duże zaniepokojenie mieszkańców powoduje fakt reagowania przez stołeczne Biuro Architektury z ogromną opieszałością na prośby naszych radnych o udostępnienie dokumentów postępowania. Mimo licznych prośb Biuro to do tej pory nie udostępniło radnym Dzielnicy Mokotów ekspertyzy, która by mówiła, jaki potencjalny wpływ może wyrzucić planowana inwestycja na stosunki wodne rezerwatu Jezioro Czerniakowskie i jego otuliny. Radni Mokotowa i mieszkańcy osiedla Bernardyńska nie uzyskali też żadnej odpowiedzi na zadane pytania podczas spotkania z Panem Markiem Mikosem po. Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w dniu 23 października 2009 r.

Decyzja nr 2 - Santocka. Warunki zabudowy (145/MOK/09) wydano na budowę osiedla przy ul. Santockiej o całkowitej powierzchni inwestycji 34.800 m², w tym domów wielorodzinnych (apartamentowców) o powierzchni 15.500 m², domów jednorodzinnych o powierzchni 6.000 m² i garaży podziemnych o powierzchni 5.000 m². Uzasadnione wątpliwości budzą następujące fakty:

- Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na drugi wniosek inwestora i pominięcie strony społecznej w postępowaniu. Poprzednia decyzja nr 342/MOK/07 w oparciu o pierwszy wniosek inwestora, po odwołaniach organizacji społecznych (Towarzystwa Miasto Ogród Sadyba i stowarzyszenia Platan), została uchylona przez SKO jako niezgodne z art. 61 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz 717 z 2003 r.) oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz 1588 z 2003 r.). Równoległe z toczącym się opisanym postępowaniem wpłynął do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego drugi wniosek o warunki na tym samym terenie i bardzo podobną inwestycję. Urząd nie powiadomił organizacji społecznych o nowym postępowaniu, co uniemożliwiło im udział w postępowaniu. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego nie skorzystało też z możliwości zawieszenia postępowania administracyjnego na 1 rok, mimo niezgodności parametrów planowanej inwestycji z zapisami projektu planu miejscowego Augustówki, będącego już po wyłożeniu.

- Osiedle to położone jest o 70 metrów od południowych krańców Jeziorka Czerniakowskiego. Dna garaży podziemnych położone będą poniżej lustra wody Jeziorka. Brak jest ekspertyzy oceniającej wpływ tej inwestycji na stosunki wodne. (patrz zał. 1, Ryc. 1 – Mapa warunków geologiczno-gruntowych – na której zaznaczono położenie omawianej inwestycji)

3. Sprawa ma podstawowe znaczenie dla sposobu myślenia i działania na rzecz rozwoju miasta, bo jest dosadnym przykładem w praktyce decyzyjnej tej szczególnej opozycji: rozwiązania systemowe versus decyzje jednostkowe.

W przypadku obszaru rezerwatu przyrody Jeziorko Czerniakowskie rozwiązania systemowe warunkują w sposób absolutny prawidłowość decyzji jednostkowych z następujących powodów:

- Jeziorko (Czerniakowskie) z otuliną jest bardzo złożonym ekosystemem, w zupełności zależnym od całego obszaru zlewni (2,5 km²);
- warunkiem pierwszym i podstawowym ochrony Jeziorka jest zachowanie poziomu wód gruntowych otuliny i pobliskich terenów;
- poziom wód gruntowych wokół Jeziorka zależy obecnie w podstawowym stopniu od: (a) leju depresyjnego Elektrociepłowni Siekierki (decyzja sprzed 50 lat – nie do odwrócenia); (c) melioracji i kanalizacji terenu (i nad tym możemy panować);
- warunkiem sine qua non podejmowania jakichkolwiek decyzji dla tego obszaru jest poprzedzenie ich rzetelną, głęboką ekspertyzą poziomu wód gruntowych oraz określeniem niezbędnych warunków zachowania ich stanu – tak w odniesieniu do całego obszaru, jak i konkretnych inwestycji:

Eo ipso degradacji Jeziorka mogą zapobiec tylko rozwiązania systemowe, natomiast radykalnie przyspieszyć tę degradację może każda nie oparta na rozwiązaniach systemowych decyzja jednostkowa, a zwłaszcza suma takich decyzji.

Jesteśmy obywatelami m. st. Warszawy i poczuwamy się do obywatelskiego obowiązku zabrania głosu w kwestiach dla miasta ważnych. Podkreślamy to raz jeszcze: poruszona w tym liście do Pani Prezydent sprawa dotyka kwestii nieporównywalnie ważniejszej niż tylko obrony Jeziorka Czerniakowskiego jako „rzeczy samej w sobie”. W istocie chodzi o sposób myślenia i decydowania o dobrej czy złej przyszłości miasta, o prymat dalekosiężnych interesów miasta i jego obywateli czy też doraźnych interesów inwestorów, o zagwarantowanie zrównoważonego rozwoju Stolicy w oparciu o rozwiązania systemowe czy szczególną użyteczność decyzji jednostkowych.

posób reprezentowania Pani Urzędu przez stołeczne Biuro Architektury, w opisanych w tym liście przypadkach, daje wszelkie podstawy do obaw o uprzywilejowanie w praktyce decyzji jednostkowych, co odbija się potem wprost, metodą faktów dokonanych, na jakości rozwiązań systemowych, a także o taki rodzaj dbałości o interesy konkretnych inwestorów, że w konsekwencji wiele tracą na tym dalekosiężne interesy naszego miasta i jego obywateli.

* * *

Na spotkaniu z Panią Prezydent chcemy omówić szczegółowo cztery postulaty, wyszczególnione na początku naszego pisma. Mamy głęboką nadzieję, że w drodze dialogu uda nam się osiągnąć porozumienie korzystne przede wszystkim dla Warszawy i jej obywateli.

Nasze spotkanie z Panią Prezydent wydaje się szczególnie pilne w kontekście toczącego się właśnie nowego postępowania administracyjnego o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na dwa apartamentowce w otulinie rezerwatu Jezioro Czerniakowskie - dla tego samego inwestora i na tej samej działce, na północ od ulicy Bernardyńskiej. W tym ostatnim przypadku istnieje jeszcze prawna możliwość niedopuszczenia do realizacji tej inwestycji.

Dalekosiężny interes miasta i jego obywateli, troska o zrównoważony rozwój stolicy, są tymi istotnymi powodami, dla których my, obywatele Warszawy, tak bardzo chcemy spotkać się z Panią Prezydent.

Pozostajemy z poważaniem,

Sygnatariusze:

Załącznik nr 1: opracowanie M. Fica (Instytut Melioracji i Użytków Zielonych) i W. Katryńskiego (AQUAGEO Pracownia Hydrogeologii i Ochrony Środowiska) „Rozpoznanie warunków geologiczno-inżynierskich w otoczeniu Jeziora Czerniakowskiego – istotny etap w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, Przegląd Geologiczny, Vol. 53, nr, 2005;

Załącznik nr 2: List otwarty Porozumienia Mieszkańców Warszawy oraz karty podpisów

Do wiadomości:

- Wojewoda Mazowiecki,
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska,
- Rada Warszawy,
- Burmistrz Dzielnicy Mokotów,
- Rada Dzielnicy Mokotów,
- Organizacje Ekologiczne,
- Media.