



**Protokół**  
**ze spotkania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” z Mieszkańcami**  
**w ramach konsultacji społecznych w sprawie składania uwag do projektu studium**  
**uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy**  
**z dnia 22.09.2023 r.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” w ramach konsultacji społecznych w sprawie składania uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy zwołał spotkanie Mieszkańców Spółdzielni, które odbyło się w dniu 22.09.2023 r. o godz. 18.00 w sali Polskiego Związku Brydża Sportowego w pawilonie przy ul. Polinezyjskiej 10 w Warszawie. Zaproszenie na spotkanie zostało wywieszane na klatkach wszystkich budynków oraz opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni.

Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” Andrzej Lewandowski otworzył zebranie, przywitał wszystkich uczestników i poinformował, że uwagi do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy można składać na piśmie w formie wniosku, wykorzystując przygotowane przez Spółdzielnię druki, które należy wypełnić i złożyć osobiście na spotkaniu. W dalszym etapie po weryfikacji merytorycznej i prawnej wniosków Spółdzielnia przygotuje w swoim imieniu oficjalne pismo w tej sprawie do Urzędu m. st. Warszawy. Przypomniał, że termin składania uwag do w/w dokumentu planistycznego mija z dniem 29.09.2023 r.

Następnie przekazał głos Panu Janowi Lubczyńskiemu, który przedstawił najważniejsze informacje o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na tle systemu planistycznego w Polsce. W związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wchodzącą w życie od dnia 24.09.2023 r., studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dniem 01.01.2026 r., przestaną obowiązywać, ponieważ zostaną zastąpione tzn. „planami ogólnymi”.

Istniejące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie zostaną wygaszone, będą nadal funkcjonowały, aż do czasu uchwalenia nowego planu. Obecnie tylko tereny III i IV osiedla są pokryte mpzp. Podkreślił, że zgodnie z decyzją Prezydenta m. st. Warszawy konsultowany obecnie projekt „studium uwarunkowań i kierunków” nie będzie uchwalony, składanie zaś uwag będzie nadal kontynuowane, ponieważ mogą być one wykorzystane przy opracowywaniu „planu ogólnego”.

Tworzenie mpzp i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy odbywać się będzie w oparciu o dotychczasowe „studium uwarunkowań i kierunków” z 2006r., które przestanie obowiązywać za ponad 2 lata.

Podsumowując, składanie uwag traci swój charakter i będzie rodzajem ankiety zawierającej życzenia mieszkańców, które projektant planu ogólnego może ewentualnie uwzględnić lub nie. Następnie dokonał porównania obowiązującego studium z projektem w odniesieniu do terenów administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Skraju” w zakresie zmiany: wysokości zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz funkcji (np. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej itp.)



Po zakończonej dyskusji swoją prezentację o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy przedstawiła przedstawicielka Rady Nadzorczej Pani Agnieszka Słowik- Pawelec. W swoim wystąpieniu również podkreśliła, że składanie uwag do studium jest niezwykle istotne, ponieważ w przyszłości mogą one zostać wykorzystane do tworzenia planów ogólnych. Zwiększenie wysokości zabudowy wpłynie na wzrost wyceny gruntów, a w dalszej kolejności zysków Spółdzielni. Jednakże ostatecznie o zamiarze rozpoczęcia nowej inwestycji lub odstąpienia od jej realizacji zdecyduje Walne Zgromadzenie.

Zastępca Prezesa Zarządu Małgorzata Miśkowiec poinformowała, że ze względu na skomplikowaną sytuację Spółdzielni w zakresie regulacji gruntów na spotkanie zaprosiła Zastępcę Burmistrza Dzielnicy Ursynów Pana Jakuba Berent, po czym oddała mu głos.

Pan Jakub Berent poinformował zebranych, że w obecnych wyborach kandyduje do sejmu, gdzie zamierza zająć się właśnie zagadnieniami regulacji gruntów. Poinformował, że budynki przy ul. Szolc- Rogozińskiego 15 i 17 zostaną wkrótce oddane w użytkowanie wieczyste na podstawie Zarządzenia Prezydenta m. st. Warszawy. Wyjaśnił, że teren przy tzw. „górcie” jest od wielu lat własnością prywatnych właścicieli. Miasto zamierzało wykupić ten grunt, jednakże odstąpiło od dalszych rozmów, ze względu na wygórowane oczekiwania finansowe właścicieli znacznie odbiegające od wyceny operatu. Z powodu braku przy sobie dokumentacji zaprosił zainteresowanych Mieszkańców oraz przedstawicieli RN i Zarząd na spotkanie do swojego gabinetu w ratuszu, gdzie będzie mógł szczegółowo odnieść się do przedstawianych przez Mieszkańców problemów. Po odpowiedzi na kilka pytań opuścił zebranie.

W dalszej części spotkania głos zabrał radny Dzielnicy Ursynów Pan Antoni Pomianowski. Z tego względu, że pełnił funkcję Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Ursynów za poprzedniej kadencji zna sposób procedowania spraw w urzędzie i w związku z powyższym namawiał, by składnie uwag do studium potraktować poważnie, ponieważ mogą one stanowić podstawę przy uchwalaniu planów ogólnych. Dokonał analizy podstawowych problemów, które mogą wystąpić jeżeli projekt studium zostanie zaadaptowany przez planistów. Do najważniejszych zagadnień zaliczył:

- brak planów na zwiększenie miejsc parkingowych przy wzroście intensywności zabudowy;
- zmiana funkcji zabudowy terenów przy tzw. „górcie” wzdłuż ul. Rosoła z usług zdrowia na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- zmiana funkcji zabudowy terenu zajętego obecnie przez Leclerc z usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- likwidacja klinu zieleni tzn. kanałów napowietrzających poprzez m.in. zabudowę terenu „przy górcie”.

Po odpowiedzi na pytania Mieszkańców zakończył wystąpienie.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Artur Miśkiewicz poinformował, że Rada Nadzorcza w porozumieniu z Zarządem i Panem Antonim Pomianowskim przygotowuje



wspólne stanowisko Spółdzielni w zakresie uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy.

W wyniku toczącej się dyskusji ustalono, że Mieszkańcy nie zgadzają się na wzrost intensywności zabudowy, ponieważ spowoduje to pogorszenie warunków życia oraz spadek wartości już istniejących mieszkań.

Podsumowując dyskusję stwierdzono, że Zarząd w oparciu o przedstawione na spotkaniu oczekiwania Mieszkańców przygotuje dokument zawierający treść uwag wraz z informacją gdzie i w jaki sposób można go składać w urzędzie. W/w dokument będzie do pobrania elektronicznie ze strony internetowej Spółdzielni oraz stacjonarnie w siedzibie Spółdzielni. Każdy zainteresowany Mieszkaniec powinien go podpisać i dostarczyć do urzędu osobiście lub drogą mailową. Treść w/w dokumentu stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego protokołu.

Załączniki:

1. Dokument zawierający treść uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy.

Protokół sporządziła:  
Joanna Wiktorowicz

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”  
Główny Księgowy  
PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU  
Paulina Wiśniarska

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”  
PREZES ZARZĄDU

Andrzej Lewandowski

Zarząd SM „Na Skraju”

**Załącznik nr 1 do Protokołu ze spotkania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” z Mieszkańcami w ramach konsultacji społecznych w sprawie składania uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy z dnia 22.09.2023 r.**

Uwagi można składać na kilka sposobów:

**Elektronicznie:**

1. Za pośrednictwem maila na adres [nowe.studium@um.warszawa.pl](mailto:nowe.studium@um.warszawa.pl)
2. Z wykorzystaniem formularza na stronie:

<https://konsultacje.um.warszawa.pl/processes/studium2023>

3. Za pomocą platformy ePUAP

**W formie papierowej na adres:**

**Prezydent m.st. Warszawy**

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

4. Składając osobiście – także do:

Urzędu Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777  
Warszawa

5. Wysyłając pocztą
6. Poprzez SM „Na Skraju” wypełniając i podpisując wzory wyłożone w sekretariacie Spółdzielni.

Poniżej Przygotowane Uwagi do Studium – do podpisu przez mieszkańców.

1. Uwagi do Studium - obszar Ghandi-Rosoła
2. Uwagi do Studium - obszar Ciszewskiego-Płaskowickiej\_zagęszczenie
3. Uwagi do Studium - parkingi

Warszawa dn. ....

Imię i nazwisko autora wniosku: .....

Adres .....

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

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

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Studium sporządzanego na podstawie uchwały, Nr LXVII/1854/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. zgłaszam uwagi:

Oznaczenie obszaru, którego dotyczą uwagi:

**obszar położony w dzielnicy Ursynów po południowej stronie skrzyżowania ul. Gandhi i Rosoła oznaczonego w projekcie nowego studium symbolem MU5**

Treść uwag:

Wnoszę o:

1. niezmiennianie przeznaczenia ww. obszaru na funkcję MU5 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.
2. zmianę przeznaczenia ww. obszaru na funkcję ZP – publiczne tereny zieleni.

Teren przy zbiegu ul. Gandhi i Rosoła ma duże znaczenie rekreacyjne dla mieszkańców Ursynowa i funkcjonalnie związany jest z przyległym publicznym parkiem. Ursynów jest gęsto zabudowaną dzielnicą mieszkaniową i obecnie każda przestrzeń zielona ma ogromną wartość dla okolicznych sąsiadów, oferując miejsce relaksu i odpoczynku i poprawiając ogólną jakość życia. Teren ten wraz z przyległym parkiem posiada również dużą wartość przyrodniczą – jest to siedlisko kilkudziesięciu gatunków ptaków, licznych gatunków innych zwierząt i roślin, w tym gatunków chronionych prawem polskim i unijnym, znajduje się na nim także kilkanaście dorodnych drzew.

Ograniczenie zabudowy w tym miejscu i przeznaczenie tego terenu na funkcję publicznych terenów zieleni przyczyni się do redukcji zjawiska tzw. miejskiej wyspy ciepła i poprawi retencję wody w okolicy. Zachowanie takich terenów w mieście jest kluczowe dla realizacji polityki klimatycznej przyjętej przez władze m.st. Warszawy.

Ponadto przestrzeń ta stanowi kontynuację pasa napowietrzania dzielnicy zgodną z wcześniejszymi opracowaniami urbanistycznymi

Czytelny podpis: wnioskodawcy .....

Warszawa dn. ....

Imię i nazwisko autora wniosku: .....

Adres .....

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

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

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Studium sporządzanego na podstawie uchwały, Nr LXVII/1854/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. zgłaszam uwagi:

Oznaczenie obszaru, którego dotyczą uwagi:

**obszar dzielnicy Ursynów położony pomiędzy ul. Ciszewskiego, al. KEN, ul. Płaskowickiej oraz wschodnią granicą dzielnicy**

Treść uwag:

1. Wnoszę o niezwiększanie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy oraz nie zwiększania współczynnika zagęszczenia dla wskazanego obszaru.
2. Wnoszę o co najmniej utrzymanie dotychczasowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej

Obszar dzielnicy Ursynów położony pomiędzy ul. Ciszewskiego, al. KEN, ul. Płaskowickiej oraz wschodnią granicą dzielnicy obejmuje w przeważającej części tereny SM "Na Skraju", które charakteryzują się intensywną zabudową mieszkaniową zrealizowaną głównie w latach 80. ubiegłego wieku. Są to zwarte osiedla, głównie z niedużymi przestrzeniami zieleni pomiędzy budynkami, ciągami komunikacyjnymi oraz miejscami parkingowymi. Nowa, wysoka zabudowa w tym obszarze wpłynie negatywnie na obecnych mieszkańców, zabierając zielen, pogarszając i tak trudną sytuację parkingową, ograniczając przepływ powietrza, zwiększając zacienienie istniejących budynków, zwiększając ruch wewnątrz osiedli, itp., co będzie skutkowało obniżeniem jakości życia mieszkańców a także obniżeniem wartości ich mieszkań. Każde zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz możliwość dogęszczenia zabudową będzie dodatkową zachętą dla deweloperów do zabudowania wolnych przestrzeni między blokami.

Czytelny podpis: wnioskodawcy .....

Warszawa dn. ....

Imię i nazwisko autora wniosku: .....

Adres .....

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

## **Uwagi**

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

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Studium sporządzanego na podstawie uchwały, Nr LXVII/1854/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. zgłaszam uwagi:

Oznaczenie obszaru, którego dotyczą uwagi:

**obszar dzielnicy Ursynów położony pomiędzy ul. Ciszewskiego, al. KEN, ul. Płaskowickiej oraz wschodnią granicą dzielnicy**

Treść uwag:

Wnoszę o wprowadzenie adekwatnych wskaźników parkingowych dla wskazanego obszaru, uwzględniających potrzeby mieszkańców oraz specyfikę osiedli budowanych w okresie PRL.

Wskazany obszar obejmuje przede wszystkim tereny SM "Na Skraju", która charakteryzuje się intensywną zabudową zrealizowaną głównie w latach 80. ubiegłego wieku. Osiedla, takie jak te, często były bardzo ambitnie zaprojektowane, natomiast rzeczywistość tamtego okresu spowodowała, że wiele założeń projektowych nie doczekało się realizacji.

Tak jest m.in. z kwestią miejsc parkingowych, których deficyt jest poważnym problemem dla mieszkańców. Wskaźniki parkingowe powinny być określone w studium i uwzględnić współczesne standardy oraz rosnącą liczbę pojazdów wśród mieszkańców. Wnoszę także o zabezpieczenie przed zabudową lub zmianą przeznaczenia istniejących parkingów naziemnych na tym terenie.

Czytelny podpis: wnioskodawcy .....