

OTWOCK 27.09.2019

**PETYCJA O NIEWDRAŻANIE INTENSYWNEJ ZABUDOWY W OTULINIE LASU PRZY ULICY
PONIATOWSKIEGO NA OBSZARZE DZIELNICY-OGRODU „SOPLICOWO” TUŻ PRZY
HISTORYCZNYM OSIEDLU SKŁADAJĄCYM SIĘ Z BLOKÓW NR 33,35,37,39**

Wydział Organizacyjny
Zarejestrowano w Rejestrze Petycji

Nr NOR 1520/11.2019

Sz.P. Andrzej Gurdziel
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Urząd Miasta Otwocka
Ul. Armii Krajowej 5
05-400 Otwock

My, niżej podpisani, zwracamy się do Przewodniczącego Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w mieście Otwock – Pana Andrzeja Gurdziela o ponowne przeanalizowanie planów budowy dużego bloku TBS i parkingu naziemnego na działce nr 4/3, 4/4 obręb 147 przy ulicy Poniatowskiego. Dany teren jest położony w otulinie lasu na obszarze rozplanowanego jeszcze przed wojną „miasta-ogrodu” Soplicowo. Teren ten był od dekad przeznaczony na rozwój mieszkalnictwa rezydencjonalnego: rozproszonego i na dużych, leśnych działkach. Na stronie Urzędu Miasta Otwocka można przeczytać w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka strategię rozwoju dzielnic Soplicowo i Śródborów: „*Walorami dzielnic są założenia urbanistyczne projektowanych >>miast-ogrodów<< widoczne w układzie ulic i budynki (mieszkalne, sanatoryjne) projektowane przez znanych przedwojennych architektów. Walory tych dzielnic – tradycje dzielnicy uzdrowskiej, rozproszona zabudowa na bardzo dużych działkach, wreszcie środowisko przyrodnicze mogą zdecydować o perspektywach rozwoju całego miasta*”. Wzdłuż ulicy Poniatowskiego przebiegają szlaki turystyczne wiodące do Śródborowa, Muzeum Ziemi Otwockiej oraz do terenów Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Planowany blok TBS miałby się mieścić na działce, która od lat 50-tych wchodziła w skład osiedla składającego się z czterech kameralnych bloków, nazywanych dawniej „Osada SZCZEŚCIE”. Jest to teren wartościowy pod względem przyrodniczym, architektonicznym oraz urbanistycznym. Warto dodać, że jest to najstarsze osiedle wielorodzinne w Otwocku. Uważamy budowę na tym samym ogrodzonym od lat 50-tych terenie ogromnego i wątpliwej urody bloku, niewkomponowanego urbanistycznie, planowanego bez poszanowania starodrzewu sosnowego za nieprzemyślaną decyzję. Pamiętać należy, że blok mieszkalny to inwestycja, która zostanie na długie dekady – więc tym bardziej powinna to być decyzja głęboko przemyślana. Na wspomnianym obszarze znajduje się rozwinięta flora i fauna, zwłaszcza awifauna (liczne sójki, sikorki, ruzdzyki, dzięcioły oraz objęte ochroną jerzyki).

Uważamy projekt przedstawiony przez inwestora za nielogiczny. Nie ma w tym logiki architektonicznej, urbanistycznej, środowiskowej, społecznej – a tylko zaspokojenie doraźnego rozwiązywania problemów mieszkaniowych. Nie ulega wątpliwości, że mieszkalnictwo czeka na inwestycje i jesteśmy za jego rozwojem na terenie powiatu – jednak doraźne zyski nie mogą być mniejsze, niż ogólne koszty z tym związane.

Koszty i problemy jakie zauważamy są następujące:

Po pierwsze: czy planowana inwestycja mieści się w ramach długofalowej strategii Miasta Otwocka wobec terenu Soplicowa? Jeśli miasto planuje tu dalszą, intensywną zabudowę w przyszłości – klóci się to z klimatem i historią tej dzielnicy. A jeśli wspomniany TBS ma być jedynym dużym blokiem na tym terenie, to tym bardziej jest to niezgodne z wszelkimi założeniami dobrej urbanistyki. Przypomina to budowę gierkowskich bloków z wielkiej płyty bez poszanowania otoczenia.

Po drugie: jakie były powody rezygnacji z poprzedniego projektu (z roku 2011, zał.1), który zakładał budowę dwóch, mniejszych bloków – zbliżonych gabarytowo do obecnej zabudowy? Dziwi nas fakt, iż tak dobry projekt, zaakceptowany przez Mazowieckiego Konserwatora Zabytków(WN.5183.7.2011, zał.2) został odrzucony przez obecne władze.

Po trzecie: czy rzeczywiście Miasto Otwock nie posiada innych terenów pod zabudowę, a jeśli tak to co planuje w przyszłości gdy wyczerpie już teren przy ulicy Poniatowskiego?

Po czwarte: w jaki sposób wycinanie dużej liczby (ponad 150sztuk) zdrowych, wiekowych drzew (zwłaszcza pod budowę parkingu naziemnego) może być korzystne dla miasta, którego sosny są niemal statutowym bogactwem? Jak się to ma do strategii miasta wobec problemu smogu?(Jedna sosna produkuje tyle tlenu ile potrzebne jest do życia trzem osobom.) Czy na pewno została przeprowadzona rzetelna inwentaryzacja i analiza wobec drzew i powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji?

Po piąte: w jaki sposób miasto zamierza uregulować sprawę placu zabaw – który znajduje się w miejscu, gdzie ma powstać blok TBS? Nie przyjmujemy do wiadomości, że dzieci miałyby się bawić na parkingu lub ulicy. Nie akceptujemy również propozycji urzędników miejskich, iż do dyspozycji mamy park miejski, który oddalony jest około kilometra a po drodze do pokonania dwie bardzo ruchliwe ulice. Czy nasze dzieci nie zasługują na godne i bezpieczne dzieciństwo?

Po szóste: Urząd Miasta Otwock sprzedał mieszkania na ogrodzonej działce z placem zabaw dla dzieci, terenem do rekreacji i wypoczynku a przy planach budowy tak wielkiego obiektu mieszkańcy tracą wszystkie dotychczasowe korzyści a standard życia ulegnie skrajnemu obniżeniu i czy Miasto bierze pod uwagę względy bezpieczeństwa? Intensywna zabudowa, bez żadnych ogrodzeń, na skraju lasu – jest to pomysł niezwykle ryzykowny. Położony tuż obok las, zapewnia anonimowość, możliwość ukrycia się oraz sprzyja zachowaniom patologicznym. My, jako społeczność niepokoiimy się o swoje bezpieczeństwo a przede wszystkim o bezpieczeństwo naszych dzieci.

Po siódme: architektura i urbanistyka. Przedstawiony na spotkaniu z inwestorem projekt budynku w niczym nie przypomina zapowiadanej „perelki” i wizytówki miasta. Jest to przeskalowany prostopadłoscian o wątpliwej jakości ornamentyce. W żaden sposób nie wpasowuje się w istniejące otoczenia, nawet kolor dachu jest zupełnie odmienny. Planowany budynek nie trzyma pierzei, jest dużo większy i wyższy. Dla porównania jeden budynek na dotychczasowym osiedlu ma 10 mieszkań i jest trzykondygnacyjny a nowa propozycja to mołoch z 51 mieszkaniami i cztery kondygnacje. W promieniu kilku kilometrów nie występuje podobna zabudowa. Miejska spółka OZEC, oraz Miasto Otwock jako inwestorzy i pomysłodawcy powinni planować modelową i wzorcową zabudowę, która cieszyłaby oko, oraz rozwijała miasto w kierunku miasta ładniejszego, estetyczniejszego i lepiej rozplanowanego. Miasto nie powinno pogłębiać bałaganu urbanistycznego, który i tak jest bolączką Otwocka. Boimy się również o jakość zastosowanych materiałów. Inwestor uważa, że TBS powinien być tani. Jak w takim razie będzie wyglądał nowo wybudowany blok po kilku- kilkunastu latach?

Po ósme: czy inwestor, jakim została miejska spółka OZEC ma doświadczenie, kompetencje oraz zaplecze związane z inwestycjami mieszkaniowymi? Jaką mamy pewność, że tego typu inwestycje będą przeprowadzane zgodnie z wszelkimi zasadami prawnymi; ekonomicznymi; architektonicznymi i urbanistycznymi? Czy miejska spółka zapewni lepszą jakość zrównoważonego rozwoju, niż prywatni deweloperzy (którzy notabene budują pod blokami parkingi podziemne, tak jak to jest przyjęte w XXI wieku)? Jest dla nas dziwne, że Miasto narzuca inwestorom prywatnym ścisłe wymagania odnośnie zabudowy, a tymczasem miejska spółka nie jest poddana takim ścisłym i rozsądnym wymogom.

Po dziewiąte: geologia. Dany teren jest położony na piaszczystych ziemiach. Budowa tak dużego bloku wpłynie w sposób znaczny na strukturę i stabilność gruntu. Niepokoiśmy się o stan istniejącej zabudowy podczas, i po zakończeniu prac budowlanych.

Podsumowując – my, niżej podpisani – w pełni rozumiemy potrzebę budowy mieszkań, jednak nie może się to odbywać bez głębszych analiz i bez poszanowania istniejącej zabudowy, drzewostanu i społeczności. Był taki okres w historii naszego kraju, kiedy budowano bloki mieszkalne bez oglądania się na cokolwiek. Te blokowiska Gomułki, Gierka i Jaruzelskiego do dziś stanowią duży problem urbanistyczny, społeczny i ekonomiczny wielu polskich miast. Zapewnienie ludziom mieszkań jest słuszne, ale nie może się odbywać bez respektowania historii istniejącej zabudowy, bez konsultacji społecznych, bez głębszych analiz. Po czasie może się okazać, że długofalowe koszty z tym związane będą dużo bardziej dotkliwe, niż ta ograniczona liczba mieszkań. Uważamy również, że Otwock jest miastem, które nie mając rozwiniętego przemysłu, a jedynie potencjał turystyczny – powinno się skupić w sposób szczególny na ogólnej estetyce miasta. Jest to kierunek, który naszym zdaniem przyniesie dużo więcej korzyści w dalszej perspektywie, niż jednorazowy sukces w postaci kilkudziesięciu mieszkań TBS.

Wnosimy o ponowne przeanalizowanie słuszności tej inwestycji i takiego kształtu projektu. Prosimy o uwzględnienie i uszanowanie naszych postulatów. Zaznaczamy przy tym, że nie chcemy hamować rozwoju miasta – chcemy, aby miasto rozwijało się w sposób zrównoważony i żeby rozwój ten przekładał się na sukces wizerunkowy.

Z poważaniem

Spółeczność Miasta Otwock.

Załączniki:

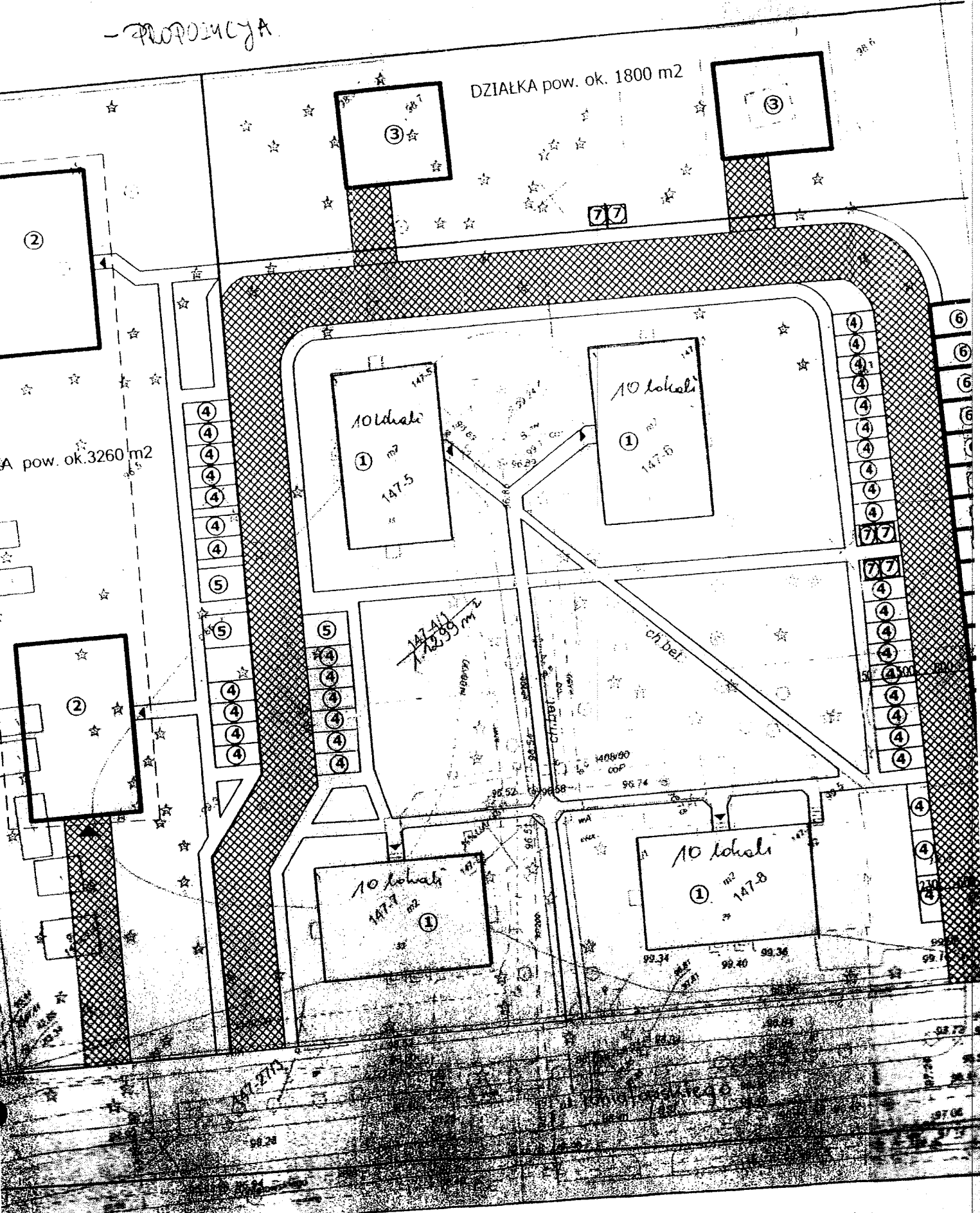
- 1. Kopia projekt zagospodarowania i zabudowy działki – dla działki nr 4/1 w obrębie 147 przy ulicy Poniatowskiego w Otwocku*
- 2. Kopia pisma Mazowieckiego konserwatora Zabytków z dnia 29.03.2011r. o nr WN.5183.7.2011*

- BUDYNKI ISTNIEJĄCE

- PROPOZYCJA

DZIAŁKA pow. ok. 1800 m²

A pow. ok. 3260 m²





WN.5183.7.2011

Warszawa, dn. 29.03.2011 r.

Przewodniczący Wspólnot Mieszkaniowych

Odpowiadając na wniosek z dnia 31.01.2011 r. (data wpływu 04.02.2011 r.) **dotyczący wyrażenia opinii w sprawie przedstawionego projektu zagospodarowania i zabudowy nieruchomości położonej przy ul. Poniatowskiego 33, 35, 37, 39 w Otwocku**, na której znajdują się budynki Państwa Wspólnot, Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że widzi możliwość realizacji nowej zabudowy na przedmiotowej nieruchomości, jednak w bardziej ograniczonym zakresie niż zakłada załączony projekt zagospodarowania terenu. Projektowana lokalizacja dwóch budynków wielorodzinnych o gabarytach zbliżonych do istniejących na działce jest dopuszczalna ze względów konserwatorskich, gdyż nie zaburza istniejących relacji przestrzennych. Nie wydaje się natomiast zasadne wprowadzenie ponadto dwóch budynków jednorodzinnych w głębi działki przy granicy kompleksu leśnego.

Należy zauważyć, że w chwili obecnej istniejącą strukturę przestrzenną degradują substandardowe garaże rozlokowane wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy działki. Proponowana w projekcie realizacja 20-stu nowych jednakowych garaży również wpływa negatywnie na zabytkowy układ urbanistyczny. Właściwie ze względów konserwatorskich jest rozwiązaniem problemu parkingu w formie garażu poziomnego w przypadku obiektów nowych, oraz jako miejsc postojowych dla mieszkańców budynków istniejących.

Układ urbanistyczny Otwocka został wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr 1023 z dn. 28.09.2010r.), jednak w związku z toczącym się postępowaniem odwoławczym, decyzja nie zyskała przymiotu wykonalności. Mimo to wszelkie prace planowane na ww. terenie wynikające z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w myśl art. 8 ust. 3 Ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 75, poz. 474), gdyż przedmiotowy teren został ujęty w wykazie zabytków wyznaczonych do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z art. 1 pkt 5 lit b oraz art. 7 ww. ustawy.

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Poniatowskiego 33, 04-500 Otwock
- ② 2. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Poniatowskiego 35, 04-500 Otwock
3. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Poniatowskiego 37, 04-500 Otwock
4. , Wspólnota Mieszkaniowa ul. Poniatowskiego 39, 04-500 Otwock

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Otwocka
ul. Armii Krajowej 5, 04-500 Otwock
2. MWKZ a/a MP