



URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa, tel. 22 443 23 00, 22 443 23 01, faks 22 443 24 50

adres do korespondencji: ul. Kredytowa 3, 00-056 Warszawa

Sekretariat.BAiPP@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.architektura.um.warszawa.pl/mkua

Warszawa, 24 czerwca 2020 r.

Znak sprawy: AM-OA.6722.48.2020.KGI

**OPINIA**

**Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Prezydencie m.st. Warszawy**

**na temat**

**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru Gołębki**

(gł. projektant: Grzegorz Chojnacki)

Komisja wyraża zaniepokojenie brakiem odniesienia się Autorów planu do większości uwag MKUA zawartych w opinii z 22 stycznia 2014 r.; zwraca także uwagę, że plan w wersji z 2014 roku miał kształt dużo bliższy pożądanego niż obecnie - w szczególności ze względu na gęstszą siatkę ulic przy niższej intensywności zabudowy i inną dyspozycję funkcjonalną.

Projekt planu w obecnym kształcie jego kluczowych ustaleń, zwłaszcza co do udziału mieszkalnictwa wielorodzinnego i obiektów usługowych, niezależnie od wypracowanych uzasadnień arytmetycznych, jest sprzeczny z duchem i także literą ustaleń studium uikzp m. st. Warszawy i z tego powodu obciążony wysokim ryzykiem odrzucenia przez organ nadzorczy.

W związku z powyższym Komisja opiniuje negatywnie przedstawiony projekt planu. Komisja uważa za niezbędne doprowadzenie do zgodności projektu planu z treścią obowiązującego w okresie jego sporządzania studium uikzp m.st. Warszawy, w tym zwłaszcza:

1. przez dominujące przeznaczenie całości terenów na północ od ulicy Królowej Bony 1KDZ dla zabudowy jednorodzinnej;
2. lokalizacja zabudowy wielorodzinnej na północ od ulicy Królowej Bony jest w ocenie Komisji dopuszczalna jedynie w miejscach gdzie stanowiąby obudowę przestrzeni publicznych lub sąsiedztwo obiektów o wyjątkowym w tym obszarze - miejskim znaczeniu funkcjonalnym, społecznym, symbolicznym, jak stacja PKP Gołębki i drogi dojścia do niej, kościół, skrzyżowanie ulic klasy L i Z. Wysokość zabudowy na całym obszarze nie powinna przekraczać 5 kondygnacji, a na północ od ulicy Królowej Bony 3, w wyjątkowych przypadkach 4 kondygnacji przy 10 do 12,5m wysokości;
3. rezygnację z faktycznego przeznaczenia terenu 5U o pow. ok. 1,5ha dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, a także bardziej otwarte traktowanie terenu 1KP, ze względu na wątpliwości co do możliwości realizacji przystanku SKM na łącznicy kolejowej między stacjami PKP Gołębki i PKP Piastów; Zwraca się uwagę, że WOH, poza zwiększeniem uciążliwości ruchu kołowego, zagrażałby ukształtowaniu się właściwej i równomiernie rozłożonej sieci lokalnych punktów handlowo-usługowych dla mieszkańców Gołębek, studium ukizp słusznie nie przewiduje takiego centrum handlowego w tym miejscu;
4. zwiększenie udziału terenów zieleni (w tym rezygnację z przeznaczania pod zabudowę wielorodzinną terenów upraw rolnych, znajdujących się poza obszarem zwartej zabudowy), z

zaleceniem ich w miarę równomiernej dystrybucji i skomponowania - jako spójnej sieci powiązań przyrodniczych, ale także realizującej cele gospodarki wodnej w zakresie retencji. Zwraca się uwagę, że wbrew zaleceniom MKU-A oraz koreferatu do projektu z 2014 roku, wskazujących już wówczas potencjalną niezgodność ze studium w tym zakresie, udział terenów zieleni i sportu w obszarze planu zmniejszył się znacznie.

Ponadto Komisja wnosi o:

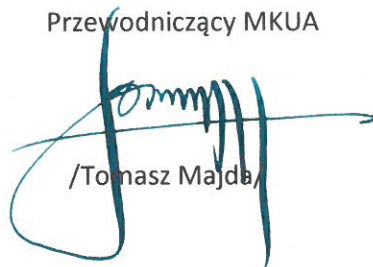
5. uczytelnienie schematu elementów krystalizujących plan poprzez podkreślenie ich decyzjami funkcjonalnymi i przestrzennymi. Komisja zwraca uwagę na przypadkowe zakończenie ważnej kompozycyjnie ul. Henryka Pobożnego i niezrozumiałą zasadę stosowania obowiązujących linii zabudowy, mechaniczne stosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach MW(U), czy niejasny stosunek do funkcji i dostępności do terenów zieleni wzdłuż Kanału Konotopa;
6. rezygnację z wyznaczenia terenów usługowych poza obudową ulic układu podstawowego i klasy L (w tym 1U(MN) i 4U) oraz dopuszczenie na terenie zabudowy jednorodzinnej usług o charakterze lokalnym jedynie w węzłowych miejscach obudowy przestrzeni publicznych, jak główne skrzyżowania, place, rejon stacji kolejowej;
7. dostosowanie sieci ulicznej do proponowanych parametrów działek budowlanych oraz do wymagań bezkolizyjnego prowadzenia przejazdów lub przejść przez linię kolejową - co najmniej w trzech punktach [na przedłużeniach ulic Bony, Leszczyńskiego i Przejazdowej. Obecna sieć ulic i ich parametry uniemożliwiają w ocenie Komisji zachowanie skrajni podłużnej przejazdów, a także uniemożliwią obsługę terenów przyległych [przez brak miejsca na dojazdy w poziomie terenu]. Komisja zwraca także uwagę na konieczność zachowania możliwości rozbudowy linii kolejowej oraz wykorzystania przestrzeni wzdłuż linii kolejowej dla ulic jako izolujących terenów ze szpalerami zieleni, ważnych dla przestrzennej tożsamości obszaru;
8. przeanalizowanie szerokości ulic i - także pożądaných placów - pod kątem możliwości wprowadzenia szpalerów drzew i grup zieleni z zachowaniem ciągłości powiązań przyrodniczych, spacerowych, rowerowych - obecne szerokości ulic nie pozwolą na zachowanie takich cech tych przestrzeni. Należy - co najmniej - uzupełnić informacyjną treść planu o charakterystyczne przekroje ulic, znaczących tak lokalnie jak i w skali ponadlokalnej. Ulice klasy powyżej D [dojazdowa] powinny być w obszarze planu wprowadzane przede wszystkim w powiązaniu z układem komunikacji publicznej;
9. zakazanie lokalizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na działkach na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych;
10. szczegółową weryfikację wskaźników zabudowy. Przykładem niepokojącym jest np. dopuszczenie intensywności  $I_n$  max 1,1 i 0,6 dla nadziemnej zabudowy na terenie 1MN.

UWAGI techniczne:

11. należy zastąpić mapę ewidencyjną aktualną mapą zasadniczą. Obecny podkład, na którym sporządzony jest plan nie uwzględnia istotnych elementów zagospodarowania, w tym zbiorników odwadniających tunel kolejowy pod trasą POW, które zdają się kolidować z projektowaną ulicą 10KDL;
12. Numeracja terenów powinna mieć jednolity charakter, usystematyzowany przestrzennie, a nie według grup funkcjonalnych [1MU, 2MW/U, 3UK, 4MN itd...], obecne powtórzenia 1MW(U) i 1MW, utrudniają lekturę ustaleń planu;
13. Na rysunku powinny być umieszczone tabelki ze wskaźnikami oraz charakterystyczne parametry, zgodnie z jednolitymi zasadami przyjętymi przez BAiPP dla planów w m. st. Warszawie.

Przyjęto w dniu: 24.06.2020 r.  
Głosujących osób: 10  
za: 9, przeciw: 0, wstrzymało się: 1

Przewodniczący MKUA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tomasz Majda', is written over the printed name. The signature is stylized with a large loop on the left and several vertical strokes on the right.

/Tomasz Majda/