

LIST OTWARTY

Pismo niniejsze skierowane jest do wymienionych w załączeniu instytucji i urzędów oraz w formie listu otwartego do organizacji ekologicznych, mass mediów, a także wszystkich ludzi dobrej woli, którzy uważają że warto chronić środowisko, w którym żyjemy.

ZACHOWAĆ ZIELONĄ BIAŁOŁĘKĘ

Zielona Białoleka to obszar od kilkudziesięciu lat należący administracyjnie do m.st. Warszawa, usytuowany pomiędzy: Trasą Toruńską, Kanałem Królewskim (Żerańskim) a pasem lasów tworzących kompleks Puszczy Słupeckiej. Przez wiele lat od czasu włączenia do Warszawy tereny Zielonej Białoleki stanowiły oazę ciszy i spokoju co było m.in. wynikiem objęcia dużej ich części strefą ochrony systemu przyrodniczego miasta. Zapisy miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego przewidywały dla znacznych obszarów utrzymanie i ochronę łąk, lasów i innych terenów biologicznie czynnych oraz rozwój obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową. W obszarze tym dopuszczono utrzymanie funkcji rolniczej z siedliskami, a także zabudowę jednorodziną. Wykluczono lokalizowanie skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej, obiektów produkcyjnych, baz, składów i obiektów uciążliwych. Plan ten utrzymywał funkcje rolne oraz pozwalał na realizację nowej zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie związanej z rolnictwem pod warunkiem że powierzchnia działki będzie miała co najmniej 1500 m kw.

Powyższe warunki sprawiły, że system przyrodniczy tych terenów przez wiele lat pozostawał nienaruszony. Sąsiedztwo znacznego kompleksu leśnego, duża liczba łąk i lasów oraz liczne ciek wodne wraz z siedliskową, mało intensywną zabudową jednorodziną gwarantowały przetrwanie na obszarze Zielonej Białoleki wielu rodzajów fauny, w tym także gatunków będących pod ochroną. Licznie występujące zające, lisy, bażanty, kuropatwy, sarny, zaskrońce żaby i jaszczurki są tu jeszcze widokiem codziennym. Rzadziej zaobserwować można jeże, ptaki drapieżne czy nietoperze. O biologicznej czystości tych terenów świadczy też fakt obecności bobrów w wodach rzeki Długiej. Miejscowi i napływowi mieszkańcy Zielonej Białoleki od lat żyli w symbiozie z otaczającą ich przyrodą przedkładając zieleń, ciszę i spokój nad huk wielkiego miasta. Z rzadka i na dużych działkach budowane domki jednorodzinne umożliwiały zwierzętom lokalne wędrówki i migracje. Nikogo nie dziwił widok bociana wysiadującego jaja na gnieździe obok szkoły przy ul. Kobiałka, puszczyka spacerującego w nocy po ul. Mańkowskiej czy padalca przemykającego w poprzek ul. Wojdyńskiej. **Żyliśmy w spokoju starając się jak najmniej ingerować w otaczający nas świat i obserwując coroczne cykle życia przyrody układające się w logiczne ciągi.** Trzy lata temu był to wysyp komarów, dwa lata wstecz obrodziły żaby (zwłaszcza ropuchy), a w zeszłym roku licznie rozmnożyły się zaskrońce. Niestety tego co będzie w tym roku nie przewidział nikt. **Plagą, której cień legł na obszar Zielonej Białoleki są... projektowane blokowiska.**

ROZWÓJ – TAK, DEGRADACJA PRZYRODY - NIE

Zacznijmy jednak od początku. W roku 2001 dla części z tych terenów uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a dla pozostałej części Zielonej Białoleki nie mającej takich planów ustalono wytyczne określające wielkość powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczalną wysokość zabudowy. Stosunkowo mała liczba mieszkańców, znaczna powierzchnia terenów zielonych oraz czas i tryb wprowadzania zmian sprawiły, że nikt nie zaprotestował w porę. Zdawało się niemożliwością, aby w dobie, w której obchodzi się „Dzień Ziemi”, „Dzień sprzątanego świata”, segreguje się odpady, ratuje zagrożone gatunki i publicznie deklaruje konieczność ochrony środowiska pozwolono na jego degradację. Wszystkim „miejscowym” zdawało się, że plan planem, wytyczne wytycznymi, ale zapisy typu „przewaga zabudowy jednorodzinnej” gwarantują utrzymanie ekstensywnej zabudowy, za wyjątkiem budynków użyteczności publicznej (szkoły, szpitale itp.), które nie przekroczą wysokości określonych jako maksymalne 12 metrów (tj. 3,5 kondygnacji). **Wszyscy mieszkańcy rozumieli też, że wcześniej czy później miasto ich „znajdzie” i zabudowa zagęści się, ale każdy liczył na rozum, kompetencje, fachowość i dobrą wolę urzędników,** którzy wydając pozwolenia na budowę lub warunki zagospodarowania terenu powinni uwzględnić szereg uwarunkowań, a przede wszystkim – zwłaszcza w okolicy będącej przedmurzem dużych kompleksów leśnych obfitujących w rezerваты przyrody – wpływ każdej inwestycji i przedsięwzięcia na środowisko. **Niestety okazało się, że byliśmy w błędzie.**

INWAZJA BLOKOWISK

Jako pierwszy ruszył do boju Dom Development z budową osiedla **Derby**. Z początku, ponieważ było to tylko kilka 3-piętrowych bloków zlokalizowanych stosunkowo blisko od Trasy Toruńskiej przeszło to bez większego echa. W krótkim czasie okazało się, że był to jedynie I etap budowy. Dom Development dostaje i buduje kolejne osiedla wchodząc coraz głębiej w obszar Zielonej Białoleki, gdzie obowiązuje przecież „przewaga zabudowy jednorodzinnej”. Co gorsza **w miarę jak tereny i mieszkania drożeją, odległości pomiędzy blokami są coraz mniejsze, rosnące drzewa, krzewy i zarośla bezlitośnie usuwane, place betonowane, a jedyne tereny zielone stanowią wąskie paski trawników w znacznej części rozjeżdżone kołami parkujących na nich samochodów**. Osiedla te liczą już ponad 10 tys. mieszkańców. Jednak urzędnicy Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawa nie bacząc na nic wydają kolejne pozwolenia na budowę. Aktualnie realizowane jest już osiedle Derby 16. Co będzie dalej nie wiadomo, widać jednak już obecnie nie tylko zniszczenie fauny i flory na południu Zielonej Białoleki, ale także wpływ tych zmian na północną jej część. Dobrze byłoby, żeby władze same sprawdziły jakie jest zdanie mieszkańców osiedla Derby na dalszą jego rozbudowę i tym samym pozbawienie ich w ogóle możliwości korzystania ze spacerów wśród zieleni nawet w dalszej okolicy.

JESZCZE MOŻNA COŚ ZMIENIĆ...

Od roku 2006 trwa spór „tubylców” z firmą **J&P**, która przy ul. Białolekiej chce zbudować osiedle dla 600 mieszkańców. Początkowo firma ta chciała budować zwykłe bloki, a obecnie wobec zdecydowanego sprzeciwu sąsiadów proponuje powstanie 84 wysokich „bliźniaków” (korzystając z możliwości zapisanych w prawie budowlanym będą to domy po 4 mieszkania) na działce o powierzchni zaledwie 3,5 ha. Na tym terenie brak jest miejscowego planu zagospodarowania, obowiązują jedynie wytyczne Studium uchwalonego przez Radę Warszawy i zakładającego „przewagę zabudowy jednorodzinnej”. Dodać należy, że w okolicy brak jest kanalizacji, a inwestor prawdopodobnie chciałby otrzymać „czasową” zgodę na olbrzymi zbiornik z fekaliami. Wszystko to nie przeszkodziło urzędnikom Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawa wydać warunków zabudowy dla tej inwestycji. **Spór trwa nadal i prawdopodobnie oprze się o sąd administracyjny..**

OSIEDLE WPUSZCZONE W KANAŁ

Kolejną inwestycją o jakiej dowiedzieliśmy się już w bieżącym roku jest osiedle **Regaty** zaprojektowane przez Dom Development przy ul. Kobiałka (tak, to tam właśnie bocian jeszcze wysiaduje jajka czekając na młode) i dalej przy Kanale Królewskim w stronę Nieporętu. Wprowadzicie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczają w tym miejscu powstanie budynków o wysokości 12 metrów, ale **budowa olbrzymiego osiedla 3-piętrowych bloków obliczonego na 5.000 mieszkańców w sąsiedztwie niskiej zabudowy oraz na terenie pozbawionym kanalizacji miejskiej jest chyba nieporozumieniem**. Inwestor przejął małą oczyszczalnię ścieków, która służyła dotąd spółdzielni składającej się z kilkunastu domków i zamierza za jej pomocą uzdatnić nieczystości „produkowane” przez 5 tys. osób! Możliwe jest, że **„wstępnie” oczyszczone ścieki trafią wprost do Kanału Królewskiego**, przy którym zlokalizowane będzie to osiedle. Pozwolenie na budowę już wydano, mieszkania są sprzedawane mimo, że budowa jeszcze nie ruszyła. Należy jednak podkreślić, iż prawdopodobnie ani Urząd m.st. Warszawy ani Urząd Gminy Nieporęt nie zdawały sobie sprawy, że inwestycja realizowana na ich terenie to zaledwie cząstka całego przedsięwzięcia.

BUDOWAĆ DUŻO I ZA WSZELKĄ CENĘ ?

I wreszcie wiadomość z ostatniej chwili. W samym sercu Zielonej Białoleki pomiędzy ulicami Zdziarską i Mańkowską tuż przy Kanale Markowskim (rzece Długiej) kolejny inwestor (J.W. Construction) przymierza się do budowy 63 bloków wielorodzinnych dla kolejnych 5.000 mieszkańców. Ogłoszenia prasowe inspirowane przez J.W. Construction informują, iż pozwolenie na budowę otrzymane zostanie na jesieni 2007 r. po czym realizacja całego projektu nastąpi w ciągu 2 lat. Również na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający zabudowę o wysokości 12 metrów. Należy jednak podkreślić, że prowadzenie inwestycji i budowa 3-piętrowych bloków na znajdujących się tam łąkach i w strefie ochronnej Kanału Markowskiego, obszarach podmokłych i mokrych stanowiących ostoję wielu zwierząt i roślin **wymagać będzie znacznej dewastacji środowiska związanej z koniecznością wyniesienia terenu i przynajmniej częściowej wymiany gleby**. Spowoduje to, kompletne zniszczenie obecnie żyjącej tam fauny i flory. Kolejnym zagrożeniem

jest – podobnie jak na całym praktycznie terenie Zielonej Białoleki – brak kanalizacji fekalnej. Przy tak wielkiej liczbie mieszkańców nawet w teoretycznie możliwym przypadku zastosowania wielkich zbiorników na nieczystości płynne **występuje zagrożenie klęski ekologicznej spowodowane występującymi co kilka lat lokalnymi podtopieniami terenów leżących kilkaset metrów od rzeki Długiej. Znajdujący się na tym obszarze szlak migracji zwierzyny zostanie zniszczony.** Mieszkańcy osiedla nie tylko nie zobaczą wśród bloków zająca, ale także patrząc z 3-go pietra bloku postawionego kilka metrów od Kanału Markowskiego na pewno nie ujrzą w nim bobrów. Powyższe budowy – lub zamiary budów – nie wyczerpują całości tematu. Kolejka zainteresowanych jest znacznie dłuższa lecz my jako mieszkańcy mamy informacje głównie w tych przypadkach, w których firmy reklamują sprzedaż mieszkań w publikatorach (nawiasem mówiąc w wielu przypadkach nie posiadając jeszcze nawet pozwolenia na budowę).

GDZIE INFRASTRUKTURA ?

Podkreślić należy, że – jak napisano wcześniej – rozumiemy konieczność przeznaczenia części terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Uważamy jednak, że musi się to odbywać w sposób cywilizowany, szanujący zarówno zasady dobrego sąsiedztwa jak i uwzględniający dobro środowiska. Wiemy, że zmniejszenie gęstości zabudowy czy też obniżenie wysokości budynków spowoduje redukcję zysków developerów. Wszak przy tak wysokich cenach mieszkań oraz pozyskiwaniu kapitału na budowę dzięki kredytowaniu inwestycji przez kupujących możliwe jest wybudowanie w miejsce planowanych bloków, niskiej jednorodzinnej zabudowy. Inwestorzy dotrzymaliby ponadto swoich obietnic dotyczących otoczenia tzn. zamieszkania na zielonych, rekreacyjnych terenach. O tym, że jest to możliwe świadczą przykłady: powstający przy ul. Brzeziny rozległy, ale o niskiej zabudowie i usytuowany na dużej działce budynek hotelowy czy osiedle bliźniaków pomiędzy ul. Kroczewską i Chudoby. Przeciwno tym inwestycjom nikt z obecnych mieszkańców nie protestował. Jesteśmy ponadto przekonani, że zwabieni na tereny Zielonej Białoleki mieszkańcy nowo powstałych blokowisk po kilku miesiącach, obarczaliby winą za swoje położenie nie inwestorów, ale przede wszystkim lokalne władze. Dlaczego? Odpowiedź jest prosta. **Na całym tym obszarze brak jest praktycznie jakichkolwiek inwestycji miejskich. Tereny, na których żyje obecnie około 20 tysięcy ludzi (a więc tyle ile w przeciętnym mieście powiatowym) pozbawione są w większości wodociągów, sieci gazowej, brak jest kanalizacji. Drogi są przeważnie gruntowe, przy czym w północnej części Zielonej Białoleki nawierzchnia asfaltowa jest ewenementem. Działają tu zaledwie 3 niewielkie szkoły podstawowe (nauka na zmiany), 1 gimnazjum, brak jest jakiegokolwiek szkoły średniej, publicznego żłobka czy przedszkola, obiektu sportowego, posterunku policji, straży pożarnej...** wymieniać można by długo, ale sprawy te nie należą do istoty tego wystąpienia i zostaną ewentualnie poruszone w odpowiednim czasie. Nie wyobrażamy sobie powstania na Zielonej Białolece kilku osiedli równoznacznych z 5-tysięcznymi miastami właśnie na takich nieprzygotowanych infrastrukturalnie terenach, a do tego rozrzuconych w sposób niekontrolowany na całym jej obszarze. Wydaje się, że sprawą pierwotną dla zwiększenia zaludnienia i warunkiem podstawowym dla wybudowania nowych osiedli powinno być przede wszystkim zadbanie o odpowiednią infrastrukturę, a zwłaszcza zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków deszczowych i bytowych. Jak na razie wszelkie projekty zabudowy wielorodzinnej opierają się o odprowadzenie wód deszczowych przez istniejące rowy i kanały. Podobnie jest ze ściekami – brak kanalizacji miejskiej i jednoczesna obecność cieków wodnych stanowi pokusę dla realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków mających znacznie łagodniejsze normy niż duże obiekty (brak usuwania biogenów oraz bardzo rzadkie kontrole). Odprowadzanie wszelkich wstępnie podczyszczonych nieczystości wprost do wód otwartych, a następnie do Kanału Królewskiego grozi katastrofą ekologiczną.

INNI CHCĄ CHRONIĆ TO, CO NAJCENNIJSZE

Należy poruszyć również sprawę terenów, które nie posiadają miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na znacznej części Zielonej Białoleki obowiązywał wymóg minimalnej wielkości powierzchni działki dla budynku jednorodzinnej równej 1.500 m kw. Niestety w Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy uchwalonym w zeszłym roku zabrakło tego zapisu. W rezultacie na małych działkach powstają obecnie budynki „jednorodzinne” złożone z 4 segmentów (przykłady: budowy na ul. Tymotki, ul. Olesin). Co gorsza w strefie stanowiącej otulinę rezerwatów przyrody obchodzi się – za wiedzą i zezwoleniem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta – wymóg zachowania co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzając w pozwoleniach na budowę zapisy typu 70% +/- 6%. Nie rozumiemy dlaczego dopuszcza się do zniszczenia jednego z ostatnich terenów zielonych w

naszym mieście. **Dlaczego problem ten nie istnieje np. w gminie Marki, w której w otulinie kompleksu Puszczy Słupeckiej nie ujrzy się innej zabudowy niż niska, jednorodzinna usytuowana na dużych działkach, z równoczesnym poszanowaniem ściany lasu, której granicą jest ulica Spacerowa. Dlaczego gmina Izabelin współpracując z dyrekcją Kampinoskiego Parku Narodowego również nie dopuściła do powstania innej niż jednorodzinna zabudowy na swoim terenie leżącym w otulinie Kampinosu?** Wydanie pozwolenia na powstanie wielkich inwestycji budowlanych na terenie Zielonej Białoleki spowoduje nie tylko bezpowrotne zniszczenie ekosystemu tego obszaru stanowiącego dotychczas „przedmurze” Puszczy Słupeckiej, ale wpłynie zdecydowanie degradująco na środowisko naturalne okolicznych terenów zielonych, w tym m.in. Rezerwatu Łęgi Czarnej Strugi, Rezerwatu Horowe Bagno czy też Rezerwatu Leśnego Puszczy Słupeckiej.

Dodatkowo same władze lokalne prowadzą działania, które mają lub mogą mieć zdecydowanie negatywny wpływ na środowisko naturalne jak na przykład zamiar przebudowy Rowu Brzezińskiego (ciek wodny pomiędzy ul. Ostródzką a osiedlem Derby). Zaplanowano w tym przypadku wycinkę ponad 200 drzew stanowiących miejsca lęgowe wielu gatunków ptaków, znaczące poszerzenie koryta strugi ze zmianą kierunku przepływu oraz możliwość skanalizowania deszczówki (możliwość zdrenowania znacznego obszaru ZB bez zachowania retencji). Na razie ta inwestycja została (na szczęście) przynajmniej chwilowo zablokowana dzięki protestom okolicznych mieszkańców.

POSTULATY

Biorąc pod uwagę powyższe, w imieniu mieszkańców Zielonej Białoleki zwracamy się z prośbą o:

- jak najszybsze **uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** dla obszarów Zielonej Białoleki nie objętych jeszcze takimi planami, **z uwzględnieniem uwarunkowań ochrony środowiska oraz nie dopuszczenie do innej niż jednorodzinna zabudowy mieszkalnej,**
- **do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzenie** do Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy zapisów obostrzających warunki zabudowy na obszarze Zielonej Białoleki, w tym m.in. **ustalenie minimalnej wielkości działki oraz ograniczenie wysokości zabudowy,**
- **zmianę części miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** dopuszczających budownictwo mieszkaniowe o wysokości do 12 metrów i/lub powierzchnię biologicznie czynną mniejszą niż 60%,
- w stosunku do już wydanych lub planowanych pozwoleń na budowę dla developerów budujących większe osiedla (tzn. dla kilkuset mieszkańców i większe) na terenie Zielonej Białoleki **zbadanie prawidłowości ich wydania oraz przeprowadzenie ścisłej kontroli i bieżącego monitoringu stosowania się do wydanych warunków, a także wykonanie studium uciążliwości oraz zawieszenie realizacji planowanych inwestycji przynajmniej do czasu zabezpieczenia odpowiedniej infrastruktury,**
- **zastosowanie warunku wybudowania instalacji sanitarnej oraz deszczowej** – ale nie kosztem wykorzystania istniejących cieków wodnych i bez możliwości budowy lokalnych oczyszczalni – **przy udzielaniu pozwoleń na budowę** jakichkolwiek osiedli mieszkaniowych oraz większych skupisk domów jednorodzinnych. **Przy realizacji budowy osiedli wymuszenie konieczności odprowadzania wód deszczowych do gruntu** (zostawianie odpowiedniej rezerwy terenu pod drenaż),
- **ochronę i zachowanie w stanie niezmienionym istniejących cieków wodnych,** w tym rezygnację z przebudowy Rowu Brzezińskiego.
- **utrzymanie obszarów zielonych (lasów i łąk) na terenie Zielonej Białoleki** dla zapewnienia ostoi zwierzynie oraz **zaprojektowanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rekreacyjnych terenów zielonych przeznaczonych dla mieszkańców (parków i obiektów sportowo-rekreacyjnych),**
- **informowanie oraz konsultowanie władz dzielnicy Białoleka w sprawie wydawania warunków zabudowy lub pozwoleń na budowę.**

PROSIMY O WSPARCIE

My wszyscy mieszkańcy Zielonej Białoleki wdzięczni będziemy za wszelkie uwagi i wskazówki, które pozwolą nam osiągnąć powyższe cele i w maksymalnym stopniu zachować środowisko naturalne naszej okolicy.

Wszystkie urzędy i instytucje wymienione w poniżej prosimy o ustosunkowanie się do poruszonych w niniejszym piśmie spraw zgodnie z kompetencjami. Do przedstawicieli organizacji ekologicznych oraz mediów **zwracamy się z prośbą o wsparcie naszej walki o zachowanie jednego z niewielu jeszcze pozostałych cichych i zielonych zakątków na terenie Warszawy, miejsca gdzie możliwe jest jeszcze dobrosąsiedzkie współzycie ludzi z otaczającą przyrodą.**

Pismo przekazane zostaje do następujących osób:

- Pani Hanna Gronkiewicz-Waltz
Prezydent m.st. Warszawa
Mail: ajaworska@warszawa.um.gov.pl
- Pan Lech Jaworski
Przewodniczący Rady m.st. Warszawa
Mail: ljaworski@warszawa.um.gov.pl
- Pani Teresa Stachowicz
Dyrektor Wydziału Środowiska i Rolnictwa Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego
Mail: wsr@mazowieckie.pl
- Pani Anna Ronikier-Dolańska
Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Przyrody
Mail: aronikier@mazowieckie.pl
- Pan Jacek Kaznowski
Burmistrz Dzielnicy Warszawa-Białołęka
Mail: sekretariat@bialoleka.waw.pl
- Pan Paweł Tyburc
Przewodniczący Rady Dzielnicy Warszawa-Białołęka
Mail: srd@bialoleka.waw.pl