

34

Konstancin-Jeziorna, dnia 21 sierpnia 2020 r.

Robert Kulczyk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu



komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodzinną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić**

bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują **śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów**. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej

wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.



ROBERT KULCZYK
Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.