

Zaplaniona Białoleka

Wydawać by się mogło, że uchwalenie MPZP jest dla mieszkańców, inwestorów i lokalnych władz wydarzeniem korzystnym i pożądanym. Projektując m.in. na terenie warszawskiej Białoleki mam przekonanie, że dzielnica ta rozwijałaby się dużo bardziej harmonijnie, gdyby Rada Warszawy zapomniała o uchwaleniu MPZP dla jej dużych obszarów.

Niestety na początku lat 2000 władze Warszawy uraczyły Białolekę szeregiem MPZP. Są to plany wadliwe i szkodliwe. Podstawową ich wadą jest całkowite pominięcie tego, do czego w gruncie rzeczy MPZP służą – dbałości o harmonijny rozwój dzielnicy i ład przestrzenny. Mamy za to MPZP dzielące arbitralnie dzielnicę na „obszary” gdzie dopuszczone są w zagadkowych czasem proporcjach niemal wszystkie rodzaje zabudowy co powoduje niebывały wręcz chaos oraz konflikty. Te MPZP nie rozwiązują problemów a raczej generują nowe. Inwestycje deweloperskie przeciążają istniejącą infrastrukturę. Doskwierają mieszkańcom nieodpowiednie dla skali tych inwestycji drogi, brak chodników, komunikacji zbiorowej, szkół i przedszkoli, obiektów kultury i rekreacji. Plany zamiast wskazać miejsca koncentracji zabudowy wielorodzinnej i usług tworząc w ten sposób lokalne dobrze skomunikowane centra zbywają nas ogólnymi zapisami o podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniu terenu. Powstają osiedla w oderwaniu od infrastruktury na przekór podstawowemu rozumieniu pojęcia „ład przestrzenny”. Wielkie osiedla mieszkaniowe powstają bezpośrednio przy domach jednorodzinnych. Hale magazynowe wśród wiejskiej „autochtonicznej” zabudowy. O tyczeniu nowych ulic i placów, scalaniu terenów itp. „fanaberiach” nawet nie wspomnę. Odnoszę wrażenie, że dla autorów tych planów i ówczesnych władz cała historia urbanistyki, wiedza zebrana przez ludzkość przez tysiąclecia budowy miast to nieodkryta tajemnica.

Plany te zawierają również błędy polegające na braku definicji pojęć, którymi się posługują, wzajemnie wykluczających się zapisach czy odniesieniach do nigdy nie powstałych arterii (np. tzw. Trasy Olszynki Grochowskiej, której nie ma w planach inwestycyjnych do 2050 r.). Wszystko to przyprawia inwestorów i projektantów o ból głowy. Wiem, że również urzędników tutejszego WAiB. Może to kontrowersyjne stwierdzenie, ale jestem przekonany, że gdyby oprócz 20 lat temu rozwój dzielnicy o zwykłe „wuzetki” wyglądałaby ona i funkcjonowała dużo lepiej niż dzisiaj. Jestem w stanie udowodnić to twierdzenie przez porównanie terenów objętych MPZP z tymi, które są od nich wolne. Tam też nie jest „słodko” ale chociaż mieszkańcy nie obawiają się, że do ich ogródka ktoś zajrzy z 3 piętra bloku.

Władze Warszawy wiedzą o tych problemach nie od dzisiaj, ale właściwie nic z tym nie robią. Dla części z tych terenów podjęte są uchwały o przystąpieniu do sporządzania nowych MPZP. Wszystkie te uchwały obchodziły już swoje 10 urodziny a część nawet 15. Korzystając z inicjatywy MaOIA zwracam się do warszawskiego ratusza z prostym przesłaniem – do (lepszego) roboty!

Z pozdrowieniami dla koleżanek i kolegów
Marcin Nowak-Buczyński