

STANOWISKO NR 4
RADY DZIELNICY REMBERTÓW MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 23 kwietnia 2025 r.

w sprawie wyrażenia sprzeciwu wobec wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Rembertowa oraz planu ogólnego dotyczącego budowy instalacji termicznego przetwarzania odpadów przy ul. Pontonierów

1. Rada Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy jest przeciwna budowie na obszarze Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy instalacji termicznego przetwarzania odpadów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, a co za tym idzie jest przeciwna zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Rembertowa (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2019 r., poz. 7919), o którą wnioskuje Zespół Zarządców Nieruchomości Sp. z o.o. dla działek 101/4 i 101/5 z obrębu 3-21-28 (obszary planistyczne 1UPS i 1IC/IK(UPS)).
2. Stanowisko przekazać do:
 - Rady m.st. Warszawy,
 - Prezydenta m.st. Warszawy,
 - Zarządu Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy.

Przewodniczący
Rady Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy

Stanisław Kowalczyk

UZASADNIENIE
DO STANOWISKA NR 4
RADY DZIELNICY REMBERTÓW MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 23 kwietnia 2025 r.

w sprawie wyrażenia sprzeciwu wobec wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Rembertowa oraz planu ogólnego dotyczącego budowy instalacji termicznego przetwarzania odpadów przy ul. Pontonierów

Biorąc pod uwagę zidentyfikowane koszty i korzyści wynikające z proponowanej przez właściciela nieruchomości inwestycji, uwzględniając opinie i oczekiwania mieszkańców, po analizie uwarunkowań prawnych, funkcjonalnych, społecznych, środowiskowych, technicznych i ekonomicznych Rada Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy jest przeciwna budowie na obszarze Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy instalacji termicznego przetwarzania odpadów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Po przeanalizowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Rembertowa oraz innych uwarunkowań dotyczących terenu (działki nr ew. 101/4 i 101/5 z obrębu 3-21-28), na którym właściciel proponuje przedsięwzięcie polegające na budowie instalacji termicznego przetwarzania odpadów wraz z towarzyszącą infrastrukturą (spalarnia odpadów) przy ul. Pontonierów w Rembertowie, należy podkreślić, że Samorząd Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy jest przeciwny zmianom dla działek 101/4 i 101/5 z obrębu 3-21-28 (obszary planistyczne 1UPS i 1C/IK(UPS)) i rozstrzygnął o przeznaczeniu tego terenu w procesie uchwalania planu miejscowego, który został przyjęty uchwałą Nr XIII/270/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Rembertowa.

Teren inwestycyjny znajduje się w granicach otoczenia historycznego założenia urbanistycznego oraz historycznego zespołu budowlanego AON zgodnie z Decyzją nr 53/2010 w sprawie wpisania do rejestru zabytków. Zgodnie z art. 3 pkt 15 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 840) jest to teren wokół lub przy zabytku wyznaczony w decyzji o wpisie tego terenu do rejestru zabytków w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Teren inwestycji sąsiaduje z terenami przeznaczonymi w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę zamieszkania zbiorowego (1 MW/MW-Z, 6 MW/U i 2MW). Budowa instalacji termicznego przetwarzania odpadów w tak bliskim sąsiedztwie budynków mieszkalnych stanowiłaby precedens w skali całej stolicy. Teren oznaczony jako 1 MW/MW-Z wpisany jest do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego. Wskazany teren posiada duży potencjał inwestycyjny i sukcesywnie będą tu powstawać inwestycje zgodnie z przeznaczeniem w planie tj. pod mieszkalnictwo i usługi oświaty. Proponowane przedsięwzięcie nie może być lokalizowane w otoczeniu spójnego funkcjonalnie, stanowiącego zamkniętą kompozycyjnie całość osiedla, będzie w konflikcie z zastaną zabytkową tkanką zabudowy, jak również spowoduje uciążliwości dla mieszkańców osiedla. Planowana kubatura obiektu znacznie przekracza obowiązujące w dzielnicy normy dotyczące wysokości zabudowy zarówno na osiedlu, jak i na terenie



całego Rembertowa. Tak duża inwestycja stanowiłaby precedens na skalę dzielnicy, będąc jednocześnie jej najwyższym obiektem. Jako radni wyrażamy obawy, że sąsiedztwo tak dużej i negatywnie postrzeganej inwestycji mogłoby znacząco przyczynić się do spadku wartości nieruchomości, co miałoby niekorzystny wpływ na mieszkańców Rembertowa.

Uzasadnieniem tego poglądu jest wyrok WSA w Łodzi z 18.06.2019 r., II SA/Łd 212/19, LEX nr 2694761., w którym WSA „(...) Analizując argumenty zawarte w uzasadnieniu tego orzeczenia tutejszy Sąd nie podziela poglądu, zgodnie z którym działalność polegająca na zbieraniu odpadów jest działalnością dopuszczalną na terenach przewidzianych w planach miejscowych w sposób ogólny na prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej lub związanej z infrastrukturą techniczną. W ocenie Sądu, wprowadzenie przez gminę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ograniczeń obszarowych w zakresie gospodarowania odpadami nie wiąże się z nieuzasadnionym ograniczeniem władztwa planistycznego, czy też swobody działalności gospodarczej, ale wynika wprost z kształtowania przez gminę zasad ochrony środowiska i przyrody, do czego gmina jest nie tylko uprawniona, ale przede wszystkim zobowiązana”.

Z analizy wniosku przedstawionego przez ZZN Sp. z o.o. wynika też, że cały ruch obsługujący inwestycję będzie odbywał się przez reprezentacyjną al. gen. Chruściela „Montera”, co będzie stanowiło dużą uciążliwość dla mieszkańców. Analiza przedstawionych przez inwestora wariantów dojazdowych wskazuje, że ich realizacja jest uzależniona od licznych czynników, które musiałyby zostać spełnione jednocześnie, aby mogły zostać uznane za realne. Przykładowo, wariant 2 zakłada budowę dojazdu w ramach realizacji Wschodniej Obwodnicy Warszawy, natomiast wariant 1 wymaga budowy dodatkowej drogi wzdłuż linii kolejowej na terenie Miasta Zielonki, co wymaga stosownych decyzji organów Miasta Zielonki i Powiatu Wołomińskiego. W związku z powyższym jedyną rzeczywistą drogą dojazdową do spalarni pozostaje al. gen. Chruściela „Montera”. Ponadto, wyliczenia dotyczące częstotliwości kursowania pojazdów, przy założeniu rzeczywistej pojemności sarkofagu, są zaniżone, a faktyczny ruch przekraczałby dwa pojazdy na godzinę.

Reasumując powyższe, Rada Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy jest przeciwna budowie na obszarze Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy instalacji termicznego przetwarzania odpadów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, a co za tym idzie jest przeciwna zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Rembertowa (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2019 r., poz. 7919), o którą wnioskuje Zespół Zarządców Nieruchomości Sp. z o.o. dla działek 101/4 i 101/5 z obrębu 3-21-28 (obszary planistyczne 1UPS i 1IC/IK(UPS)).

Przewodniczący

Rady Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy



Stanisław Kowalczyk