

Warszawa, 1 grudnia 2015 r.

Prezydent m.st. Warszawy

Biuro Architektury i Planowania
Przestrzennego
Urzędu m. st. Warszawy
Wydział Planowania Miejscowego
ul. Marszałkowska 77/79
00-683 Warszawa

Załącznik nr 1 do uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki (Bemowo)

Działając na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z treścią ogłoszenia Prezydenta m.st. Warszawy o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki (dalej „plan”), zgłaszamy uwagi do ww planu dot. przeznaczenia terenów określonych w planie.

Zgodnie z projektem planu dla terenów oznaczonych poniższymi sygnaturami określono następujące przeznaczenie

A.7.MZ/UN/UK: przeznaczenie podstawowe: zamieszkanie zbiorowe – domy akademickie, usługi z zakresu: turystyki – hotele, nauki, kultury; 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu: oświaty, gastronomii, handlu detalicznego z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²

A.9.MZ/UN/UK: jw.

A.10.MZ/UN/UK: jw.

A.11.MZ/UN/UK: jw.

A.8.U: przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: biur, kultury, nauki; 2) przeznaczenie dopuszczalne: zamieszkanie zbiorowe – domy akademickie, usługi z zakresu: turystyki – hotele, gastronomii, handlu detalicznego z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

A.13.US: 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi gastronomii.

Postulujemy:

1. dodanie do zapisu o przeznaczeniu terenów oznaczonych w planie symbolami A.7.MZ/UN/UK, A.8.U, A.9.MZ/UN/UK, A.10.MZ/UN/UK, A.11.MZ/UN/UK, A.13.US przeznaczenia podstawowego *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna* – dot. §22 pkt.1, §23 pkt.1, §24 pkt.1, §25 pkt.1, §26 pkt.1 i §28 pkt.1 planu

2. włączenie dwóch domów jednorodzinnych znajdujących się w obszarze A.11.MZ/UN/UK do obszaru A.12.MN, którego przeznaczenie podstawowe określono jako *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna* – dot. §26 pkt.1.

UZASADNIENIE

1. Tryb podejmowania decyzji dotyczących Osiedla „Przyjaźń” w kontekście planowanych konsultacji społecznych – niezbędna elastyczność dopuszczalnych rozwiązań

W związku ze złożonym przez Inicjatywę Osiedle „Przyjaźń” wnioskiem o konsultacje społeczne w sprawie przyszłości i sposobu zarządzania Osiedlem „Przyjaźń” (wraz z 1366 podpisami), który został pozytywnie zaopiniowany przez Centrum Komunikacji Społecznej dn. 26 listopada 2015 roku, **plan zagospodarowania przestrzennego powinien dawać elastyczność rozwiązań i kształtowania programu, która umożliwi wprowadzenie w życie wypracowanych podczas konsultacji rozwiązań.** W obecnej formie plan właściwie wyklucza w przyszłości Osiedla mieszkania wielorodzinne i jednorodzinne w wymienionych obszarach, a tym samym z góry uniemożliwi lub znacząco utrudni realizację postulatów wielu z mieszkańców. Warto nadmienić, że w samym wniosku o konsultacje Inicjatywa zgłaszała potrzebę pogodzenia funkcji mieszkalnych, usługowych, kulturalno-społecznych i rekreacyjnych, z których to potrzeb istniejący plan zagospodarowania pierwszą potrzebę pomija. Zapisy planu powinny wykluczać funkcje jednoznacznie niewskazane i niepasujące do charakteru Osiedla (jak handel wielkopowierzchniowy), a jednocześnie pozostawiać repertuar funkcji potencjalnie wskazanych (**od zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, poprzez zabudowę zbiorową, usługi i handel**), o których stopniu nasilenia i szczegółowym sposobie realizacji **współdecydować będą uczestnicy konsultacji społecznych.** Wylimitowanie funkcji mieszkalnej wielorodzinnej na Osiedlu „Przyjaźń” na etapie procedury planistycznej – przed konsultacjami, których inicjatorami są właśnie mieszkańcy – stoi w sprzeczności z ideą partycypacji obywateli w procesach decyzyjnych jednostek administracji publicznej.

2. Stan faktyczny i uwzględnienie interesu najemców

Zgodnie z danymi przekazanymi przez Zarząd Osiedla Akademickiego „Przyjaźń” na ww. obszarze:

- znajduje się 35 domów mieszkalnych wielorodzinnych, 2 domy jednorodzinne, a tylko 19 domów studenckich,
- w budynkach tych mieszka 657 stałych mieszkańców i jedynie 450 studentów.

Jako aktywiści miejscy zdajemy sobie sprawę z konieczności wprowadzenia do planu perspektywy „globalnej”, w której dokładne informacje na temat rodzaju lokatorów w poszczególnych domach są poniekąd zbędne, jednakże **zignorowanie faktu, że domy mieszkalne są dominującym na osiedlu rodzajem zakwaterowania**, jest z naszej perspektywy niedopuszczalne. Jest to szczególnie istotne w kontekście art. 1 ust. 2 w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym przy planowaniu uwzględnia się m.in. potrzeby interesu publicznego.

Teren ten pełni funkcje mieszkalne już od kilkudziesięciu lat, zamieszkały jest przez najemców – pracowników naukowych, pracowników dawnego Ministerstwa Szkolnictwa Wyższego oraz pracowników administracji Osiedla wraz z rodzinami – i **postanowienia planu w zakresie przeznaczenia gruntu naruszają podstawowy interes mieszkańców.** Zapisy planu mówiące, iż tereny obecnie mające inne funkcje niż przewidziane planem będą mogły je pełnić nadal, nie gwarantują mieszkańcom pozostania na Osiedlu, chociażby ze względu na fakt, iż w razie pożaru lub całkowitego zniszczenia budynku, obecne zapisy plan uniemożliwią uzyskanie pozwolenia na budowę domu o dotychczas pełnionych funkcjach.

3. Bezpieczeństwo i zgodność ze strategią rozwoju miasta

Zgodnie ze *Strategią Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku* jednym z celów stawianych sobie przez władze miasta jest zwiększenie bezpieczeństwa i porządku publicznego (cel operacyjny 1.2): „Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom stolicy to jeden z priorytetów władz miasta. Będziemy go realizować korzystając z doświadczeń innych metropolii. W naszych działaniach dużą uwagę skupimy na możliwie szerokiej współpracy z lokalnymi społecznościami i mieszkańcami (...). **Przestrzeń miejska powinna być kształtowana w sposób utrudniający działalność przestępczą i zwiększający bezpieczeństwo mieszkańców.** Tak rozumiana prewencja urbanistyczna będzie ważnym kryterium branym pod uwagę w pracach planistycznych. Projektowanie przestrzeni będzie sprzyjało efektywnej kontroli społecznej.(...) **Konieczne jest także przeciwdziałanie rozwojowi monofunkcyjnych obszarów**, zwłaszcza w centrum miasta. Obszary takie przez dużą część doby pozostają wyludnione i łatwo stają się terenem działalności przestępczej” (*Strategia...*, s. 20-21).

Gwarantem bezpieczeństwa na obszarach miejskich są stali mieszkańcy. Osiedle stanowi przestrzeń, z której w dużej mierze korzystają mieszkańcy innych części dzielnicy i miasta. Stałe zamieszkiwanie tego terenu zwiększa poziom bezpieczeństwa (m.in. w okresie wakacyjnym, gdy w domach akademickich brak studentów), zmniejsza ryzyko włamań, podpałek i dewastacji. **Tereny pozbawione funkcji mieszkalnej (zwłaszcza obszarów zasiedlanych przez stałych mieszkańców) mają znacznie wyższy współczynnik przestępczości niż tereny mieszkalne.** Potwierdzają to badania statystyczne na całym świecie. Przykładowo, badania przeprowadzone przez instytut badawczy RAND pokazują, że nawet na obszarach o względnie wysokim wskaźniku przestępczości obszary o funkcji mieszkalnej wykazują się wysokim bezpieczeństwem, zaś najbardziej narażone na przestępstwa są obszary wyłącznie usługowe. W miarę zwiększania się proporcji między stosunkiem obszaru o funkcji mieszkalnej do obszarów o funkcji niemieszkalnej, zagrożenie przestępczością spada. (James M. Anerson, *Reducing Crime by Shaping the Built Environment with Zoning. An Empirical Study of Los Angeles*, University of Pennsylvania Law Review, 2013, t. 161, nr 69).

Tendencję tę potwierdzają również inne badania, które wiążą tę prawidłowość z tzw. zbiorową skutecznością (*collective efficacy*) (Robert J. Sampson, Stephen W. Raudenbush, *Systematic Social Observation of Public Spaces: A New Look at Disorder in Urban Neighborhoods*). Tym terminem określa się zdolność społeczności lokalnej do współdziałania na rzecz wspólnego dobra i kontroli nad zachowaniami w danej społeczności. Jest ona podstawowym czynnikiem wpływającym na bezpieczeństwo obszarów zurbanizowanych. Tymczasem „zbiorowa skuteczność” jest zjawiskiem bezpośrednio związanym z pełnioną przez dany teren funkcją: u jej podłoża leży bowiem wzajemne zaufanie użytkowników przestrzeni oraz ich determinacja do współdziałania w interesie ogółu, które w naturalny sposób nieporównanie silniej przejawiają się na obszarach, w których użytkownicy tworzą stabilne i trwałe społeczności. Na stabilność społeczną jako istotny czynnik wzrostu poziomu kontroli nad niepożądanymi zachowaniami w społeczności zwracają uwagę także John Kasarda i Morris Janowitz. (*Community Attachment in Mass Society*, American Sociological Review 1974, nr 39). Stabilność społeczna traktowana jest przez nich jako pochodna struktury zamieszkania i własności: rośnie, gdy na danym obszarze dominują mieszkańcy trwale z nim związani, zwłaszcza, gdy są zarazem właścicielami terenu; spada natomiast, gdy przeważają osoby korzystające z terenu czasowo, krótkookresowo. **Wpływ stabilności społecznej na bezpieczeństwo terenu jest oczywisty: stali mieszkańcy nie tylko bardziej utożsamiają się z miejscem swojego zamieszkania i mają wyższą motywację do przeciwdziałania zjawiskom kryminalnym** w swoim środowisku, ale też mają ułatwione zadanie pełnienia społecznej kontroli, ponieważ znają swoje społeczności i łatwiej dostrzegają zachowania odbiegające od normy (tzw. **naturalna obserwacja** – pisze o tym także Jane Jacobs w książce *Życie i śmierć wielkich miast*). Wszystkie przywołane badania dobitnie wskazują, że planowanie przestrzenne może być jednym z istotnych narzędzi realizowania polityki na rzecz bezpieczeństwa miasta.

Brak przewidzianej w planie miejscowym funkcji mieszkalnej, w tym przede wszystkim funkcji wielorodzinnej i jednorodzinnej, może skutkować obniżeniem poziomu bezpieczeństwa całego omawianego obszaru. Warto tu powołać się na sytuację Osiedla Jazdów, gdzie po wyprowadzce wielu mieszkańców stałych (wymuszonej polityką miasta) wzrosła liczba przestępstw, zwłaszcza przeciwko mieniu.

4. Dbalność o stan techniczny, szczególnie istotna w kontekście ujęcia Osiedla „Przyjaźń” w gminnej ewidencji zabytków

Stali mieszkańcy dbają o stan techniczny zajmowanych budynków oraz o tereny zielone wokół budynków (dobrze utrzymane ogrody). W odpowiedzialny sposób korzystają z całej przestrzeni na terenie Osiedla i zawiadamiają administrację w przypadkach awarii lub zniszczeń. Mieszkańcy troszczą się nie tylko o swoje bezpośrednie otoczenie i dzień dzisiejszy – starają się również działać na rzecz rewitalizacji punktów Osiedla istotnych dla całej społeczności. Dowodzą tego chociażby przez swoją aktywność przy Budżecie Partycypacyjnym (wniosek o rewitalizację Klubu Karuzela) i wprowadzaniu nowych strategii i programów miejskich (m.in. Zintegrowanego Programu Rewitalizacji), a także przez starania o rozpoznanie Osiedla jako potencjalnego centrum lokalnego podczas pilotażowego programu Warszawskich Centrów Lokalnych.

Domki pozbawione funkcji mieszkalnej, bez dbających o nie mieszkańców mogą także utracić swoją wartość jako układ urbanistyczny wpisany do gminnej ewidencji zabytków, popaść w ruinę. Przywiązanie mieszkańców Osiedla „Przyjaźń” do zamieszkiwanej przestrzeni wyraża się dbalnością o nią, inwestowaniem prywatnych środków, czasu i wysiłku w ochronę zabytkowej zabudowy i utrzymanie zieleni Osiedla. Trudno spodziewać się tego rodzaju inwestycji od najemców i użytkowników tymczasowych (potwierdza to ogromna różnica w stopniu dbalności o fizyczną tkankę budynków na Osiedlu „Przyjaźń” między domkami użytkowymi przez mieszkańców i obiektami o charakterze usługowym). W praktyce ograniczenie funkcji mieszkalnej na Osiedlu będzie więc wiązało się z degradacją budynków, a tym samym, choć formalnie nie narusza przepisu o konieczności uzgodnienia planu miejscowego z konserwatorem zabytków, w praktyce stoi w sprzeczności z ideą tego zapisu. Plan miejscowy powinien bowiem przynosić takie rozwiązania, których realizacja będzie w konsekwencji sprzyjała zachowaniu obiektów objętych ochroną konserwatorską.

5. Zachowanie dziedzictwa niematerialnego dla przyszłych pokoleń warszawiaków

Stali mieszkańcy stanowią najważniejszy gwarant zachowania niematerialnego dziedzictwa kulturowego, jakie wnosi Osiedle „Przyjaźń”. Według definicji UNESCO (konwencja UNESCO przyjęta na 32 sesji Konferencji Generalnej UNESCO w październiku 2003 r.), dziedzictwem niematerialnym są zwyczaje, przekaz ustny, wiedza i umiejętności oraz związane z nimi przedmioty i przestrzeń kulturowa, które są uznane za część własnego dziedzictwa przez daną wspólnotę. W tej definicji mieści się zbiorowa pamięć przeszłości: historia Osiedla i przemian tego miejsca, przekazywana z pokolenia na pokolenie. Podstawowym warunkiem zachowania dziedzictwa niematerialnego jest istnienie wspólnoty, która ustanawia i pielęgnuje ową więź z przeszłością. Sprawia ona, że **dziedzictwo jest żywe**. Mieszkańcy chcą dzielić się z warszawiakami swoją wiedzą i pamięcią, przejawem są choćby **powstanie Archiwum Społecznego Osiedla „Przyjaźń”, spacer historyczne organizowane, przez mieszkańców, festiwal Otwarte Mieszkania oraz szereg innych działań społeczno-kulturalnych**. Pozbawienie części tego zabytkowego i wyjątkowego osiedla funkcji mieszkaniowej zagraża znaczną utratą jego dziedzictwa niematerialnego. To niematerialne dziedzictwo **powinno być zachowane dla przyszłych pokoleń warszawiaków**, stanowi bowiem warunek

utrzymania różnorodności kulturowej, ważnej dla strategii rozwoju miasta. Należy pamiętać, że Osiedle „Przyjaźń” jest nie tylko miejscem o niepowtarzalnej w skali kraju historii, ale także jednym z najważniejszych składników dziedzictwa kulturowego młodej dzielnicy Bemowo.

6. Dbalność instytucji publicznych o zachowanie wykształconych więzi społecznych

Zgodnie z Programem *Wzmocnienie terytorialnej wspólnoty sąsiedzkiej*, będącym programem operacyjnym *Społecznej Strategii Warszawy*, rozwijanie i umacnianie wspólnot lokalnych jest jednym ze strategicznych celów miasta. Osiedle „Przyjaźń” jest obszarem o niezwykle silnych więzach sąsiedzkich, utrzymywanych od kilkudziesięciu lat, wyrażanych przez wzajemną pomoc, wspólne spotkania, witanie się, zainteresowanie wzajemną sytuacją. Wytworzone przez dziesięciolecia relacje sąsiedzkie i lokalne są podstawą funkcjonowania stabilnej (tzn. zmiennej, ale utrzymującej poczucie ciągłości zarówno w wymiarze przestrzennym jak i czasowym) społeczności lokalnej. Jej istnienie i siła przejawiają się w odpowiedzialności za sąsiadów i sąsiedztwo, solidarności i wysokim poziomie aktywności w sprawach wspólnotowych. Aktywna społeczność lokalna Osiedla wielokrotnie wskazywana była przez ekspertów jako „element autentyczny, którego nie da się zaszczepić”, „element niezbędny do sprawnego funkcjonowania danego terenu” (m.in. SARP podczas konsultacji ws. Warszawskich Centrów Lokalnych). Usunięcie funkcji mieszkalnej z perspektywy przyszłości Osiedla poskutkowałoby drastycznym rozpadem tych więzi i tej społeczności. **Dla utrzymania więzi sąsiedzkich – stanowiących kulturowy kapitał dzielnicy i miasta – niezbędna jest perspektywa możliwości stałego mieszkania na Osiedlu.**

7. Dbalność o kapitał społeczny i zaufanie publiczne w kontekście strategii państwowych

Usunięcie funkcji mieszkalnej na obszarze Osiedla „Przyjaźń” nie tylko poskutkowałoby spadkiem poziomu troski o dobro wspólne (jakim są przestrzenie Osiedla) ale przede wszystkim – **w drastyczny sposób obniżyłoby poziom zaufania do państwa, jego infrastruktury instytucjonalnej, oraz wiarę w możliwość wpływu obywatela na decyzje podejmowane w jego sprawie.** Mieszkańcy (ponad 1000 osób) bowiem od lat działają na rzecz Osiedla i zgłaszają chęć pozostania na tym terenie, plan zagospodarowania w obecnej formie ich głos jednoznacznie wyklucza, bez podania żadnego uzasadnienia ponad „powrót do pierwotnych założeń”. Działania o takich skutkach stoją w sprzeczności z dokumentami strategicznymi (*Strategia Rozwoju Kapitału Społecznego 2020*, *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego – regiony, miasta, obszary wiejskie*) i wszystkimi programami podejmowanymi na rzecz rozwoju społeczeństwa obywatelskiego w Polsce – chociażby rządowym Programem Fundusz Inicjatyw Obywatelskich na lata 2014– 2020).

8. Kształtowanie tożsamości Jelonek, Bemowa, Warszawy

Stali mieszkańcy razem z nietypową, drewnianą architekturą i układem urbanistycznym stanowią o wyjątkowości Osiedla „Przyjaźń” na mapie Bemowa i Warszawy, **współtworzą jego tożsamość.** Jak wskazuje Edwin Bendyk, „**przykłady dowodzą, że im silniejsza tożsamość miasta, tym większy jego potencjał rozwojowy. Budowanie identyfikacji i dumy z miasta jest równie ważne jak budowa metra**”.

Problem zaniku poczucia tożsamości lokalnej ze względu na tymczasowy charakter zamieszkania (studentów) został już wielokrotnie opisany we wnioskach składanych przez lokalne stowarzyszenia:

Wydzielone rejony Osiedla stanowi punkt tymczasowego pobytu dla osób, które często nie znają historii tego miejsca, a aktywny czas wolny spędzają w centrum miasta. Doceniają atmosferę „zielonego osiedla”, jednak zupełnie się z tym miejscem i innymi mieszkańcami nie identyfikują. Prowadzić to może do sytuacji, w której młode osoby spędzające w swojej dzielnicy ogromną część swojego czasu lub życia zarazem go nie znają i nie chcą uczestniczyć w działaniach na rzecz poprawy sytuacji swojego miejsca zamieszkania, nie czują się odpowiedzialni za przestrzeń, w której żyją. W chwili obecnej mieszkańcy podejmują liczne starania, by studentów chociażby częściowo zaktywizować (w minionym roku do studentów mieszkańcy skierowali 3 projekty społeczno-kulturalne). Podtrzymaniu tej współpracy przy budowaniu identyfikacji z miejscem i poczucia odpowiedzialności, towarzyszyć jednak musi **bezpośrednie sąsiedztwo – a tym samym zapewnienie w planie zagospodarowania, iż na terenie wskazanym w uwagach funkcja zamieszkania zbiorowego (tymczasowego) będzie się przeplatała z funkcją mieszkalną, umożliwiając wymianę doświadczeń, wiedzy i budowę więzi pomiędzy mieszkańcami „stałymi” a „przyjeźdnymi”**. To właśnie mieszkańcy stali, zakorzenieni we wspólnocie depozytariusze tradycji i pamięci, ułatwiają innym użytkownikom tego terenu budowanie więzi z przestrzenią Osiedla „Przyjaźń” i integrację we wspólnocie lokalnej.

9. Zagrożenia wynikające z dominaty funkcji tymczasowych w świetle teorii planistycznych

W świetle nowoczesnego planowania przestrzennego **tworzenie przestrzeni monofunkcyjnych jest społecznie i ekonomicznie nieuzasadnione**. Poza opisanym już powyżej argumentem dotyczącym wpływu takiego sposobu planowania na poziom bezpieczeństwa, należy podkreślić inne niekorzystne skutki projektowanych w planie miejscowym funkcji z punktu widzenia idei **zwartego miasta** (*compact city*) oraz innych teorii planistycznych rozwijanych przez ostatnie dziesięciolecia. Mamy do czynienia z powszechnym odwrotem od XX-wiecznej tendencji do segregowania funkcji pełnionych przez poszczególne obszary miasta. Naturalnym, mającym historycznie najdłuższą tradycję sposobem realizowania funkcji w mieście jest ich współwystępowanie, z naciskiem na obecność funkcji mieszkalnej. We współczesnych badaniach nad rozwojem miast podkreśla się, że dążenie do wielofunkcyjności przestrzeni powinno iść w parze także z **zwiększaniem społeczno-ekonomicznej różnorodności użytkowników i mieszkańców, czyli z symultaniczną obecnością na danym obszarze przedstawicieli różnych grup społecznych** (zob. Emily Talen, *Land Use Zoning and Human Diversity: Exploring the Connection*, Journal of Urban Planning and Development, 2005, t. 131). Ograniczenie zestawu funkcji dla Osiedla „Przyjaźń” wyłącznie do funkcji usługowej i zamieszkania zbiorowego stoi więc w sprzeczności z wynikami współczesnych badań nad rozwojem miast.

Ponadto troska o wielofunkcyjność obszarów miejskim jest jednym ze sposobów podnoszenia komfortu życia mieszkańców, także dlatego, że umożliwia ograniczenie uciążliwego transportu kołowego oraz zmniejszenie czasu dojazdu do różnych punktów miasta. Tymczasem zaprojektowanie w planie miejscowym funkcji zamieszkania zbiorowego (w tym głównie domów akademickich) jako podstawowego przeznaczenia budynków w sytuacji, gdy w pobliżu Osiedla „Przyjaźń” nie znajduje się żadna uczelnia wyższa mogąca kwaterować tu swoich studentów, rażąco **kłóci się z ideą miasta krótkich odległości i zrównoważonej mobilności**. Warszawa, w której duże natężenie ruchu kołowego rodzi poważne problemy dla środowiska naturalnego i zdrowia mieszkańców, a jednocześnie utrudnia sprawne poruszanie się po mieście, nie może sobie na taką sytuację pozwolić.

Zarazem z ekonomicznego punktu widzenia nie wydaje się uzasadnione planowanie licznych obiektów o funkcji usługowej przy jednoczesnym ograniczeniu funkcji mieszkalnej: należy się spodziewać, że punkty usługowe zlokalizowane na Osiedlu „Przyjaźń” zgodnie z projektem planu będą miały poważne trudności z ciągłą działalnością w sytuacji, gdy wśród głównych użytkowników tego terenu będą przede

wszystkim mieszkańcy tymczasowi (studenci wyjeżdżający w okresie przerw międzysemestralnych). Wszystko to **przemawia za dodaniem do zestawu funkcji dla ww. obszarów przeznaczenia zamieszkania wielorodzinnego.**

10. Trudność utrzymania Osiedla z budżetów uczelni wyższych

Przeznaczenie terenu na domy akademickie przełoży się na konieczność finansowania kosztów utrzymania Osiedla przez uczelnie wyższe. W sytuacji braku wystarczającej ilości środków w budżecie uczelni, **wstrzymane zostaną remonty niezbędne do utrzymania tak wrażliwej architektury, co doprowadzi do systematycznej degradacji Osiedla.** Przeznaczenie tego terenu na zamieszkanie zbiorowe – akademiki jest szczególnie ryzykowne ze względów demograficznych (**spadający przyrost naturalny**) oraz w związku z trwającym od kilku lat kryzysem szkolnictwa wyższego.

11. Funkcja mieszkalna istotna w kontekście Warszawskich Centrów Lokalnych

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku jednym z celów stawianych sobie przez władze miasta jest zorganizowanie lokalnych przestrzeni publicznych sprzyjających integracji społecznej (cel operacyjny 5.3.). Jednym ze wskazanych w Studium centrów dzielnicowych ma być rejon ul. Górczewskiej i Powstańców Śląskich. **Osiedle „Przyjaźń” usytuowane u zbiegu tych ulic ma szansę pełnić funkcję tego rodzaju centrum lokalnego, łącząc funkcje administracyjne, handlowe, kulturalne i (!) mieszkalne** (*Strategia...*, str. 58).

12. Autentyczność i tożsamość kształtowanych przestrzeni publicznych

Przestrzenie publiczne Osiedla „Przyjaźń” mają zgodnie z planem i deklaracjami mieszkańców spełniać funkcje przypisywane tradycyjnym (w rozumieniu Jana Gehla) przestrzeniom publicznym: gdzie w równowadze koegzystują ze sobą spotkania, handel, komunikacja czy kultura. Jednym z kluczowych zagadnień jest tu tożsamość i autentyczność tych przestrzeni publicznych. Jak wskazują badacze (Staniszki, Wallis) przy przestrzeniach publicznych o różnorodnym i bogatym znaczeniu szczególnie istotne są nie tylko budowle, ale także społeczność zamieszkująca dany teren. Miejsca (w rozumieniu Auge'a) o bogatym znaczeniu, wspomnieniach, konotacjach, charakteryzują się **specyficzną tożsamością, relacjami społecznymi i historią, których zachowanie jest niezbędne by pełniły one funkcje integrujące tkankę miejską.** Kulturowa jednolitość i bliskość architektury otaczająca mieszkańca, daje mu bowiem poczucie ciągłości, integracji i mocy społecznych grup do których należy. Evans i Foord podkreślają również **destrukcyjność zjawiska jakim jest “określanie na nowo” krajobrazu kulturowego** podczas regeneracji urbanistycznej, tj. kwestionowania potrzeb i tożsamości osób mieszkających w obszarach poddawanych regeneracji. Dowodzą, iż tego rodzaju projekty nie wzmacniają lokalnej produkcji kulturowej, ale ją osłabiają.

13. Zachowanie faktycznego podziału urbanistycznego

W odniesieniu do **włączenia dwóch domów jednorodzinnych znajdujących się w obszarze A.11.MZ/UN/UK do obszaru A.12.MN.** należy podkreślić, iż teren domów jednorodzinnych stanowi jednolity i zwarty pod względem charakteru zabudowy obszar i struktura ta powinna zostać zachowana.

Pragniemy zauważyć, iż domy jednorodzinne od sześćdziesięciu lat zamieszkiwane są przez stałych mieszkańców i w przeważającej liczbie przypadków są to te same rodziny od trzech, a nawet czterech pokoleń