

**Stanowisko**  
**Senackiej Komisji ds. Organizacji i Rozwoju Przestrzennego UW**  
*z dnia 27 kwietnia 2006 r*  
**w sprawie aktualnego stanu i przyszłego zagospodarowania**  
**terenu Zgrupowania Ochota**

W dniu 23 lutego 2006 r. Senacka Komisja ds. Organizacji i Rozwoju Przestrzennego UW dokonała wizji lokalnej Zgrupowania Ochota a następnie zapoznała się z „Koncepcja zagospodarowania terenu zgrupowania UW Ochota”, sporządzoną w grudniu 2005 r. przez Pracownię Architektoniczną BNS, co stało się podstawą sformułowania niniejszego stanowiska, przyjętego jednomyślnie na posiedzeniu 27 kwietnia 2006 r.

## **1. Stan obecny**

Obiekty znajdujące się na terenie Zgrupowania są bardzo zróżnicowane pod względem architektonicznym, stanu technicznego, jak i pod względem spełnianej funkcji i stopnia wykorzystania. Obok trwałych, dużych, a także nowoczesnych obiektów, znajdują się rozmaite baraki, garaże i obiekty o nieokreślonym przeznaczeniu. Są one połączone zupełnie przypadkowym układem komunikacyjnym, z którego tylko część, sądząc z nawierzchni, była planowana, część zaś jest wyjeżdżonymi przez samochody traktami. Niektóre z budynków są ogrodzone, nie ma zatem komunikacji między nimi a resztą Zgrupowania, choć całość należy do Uniwersytetu. Niektóre parkany szczelnie izolują pewne obiekty od reszty terenu, inne są fragmentaryczne, część w stanie zdewastowanym.

W centrum obszaru znajdują się baraki będące dawniej siedzibą Studium Wojskowego, obecnie tylko w części użytkowane, obłożone płytami eternitowymi zawierającymi szkodliwy dla zdrowia azbest. Obiekty położone wokół dawnego gospodarstwa samochodowego otoczone ogrodzeniami z siatki stwarzają wrażenie chaosu i zaniedbania; podobnie zaplecze Wydziału Fizyki. Niekorzystne wrażenie stwarza otoczenie dawnej stołówki, w której obecnie znajduje się klub Proxima.

Wydział Biologii otoczony jest płotem, w którym zamknięta brama uniemożliwia wjazd na teren Zgrupowania od strony al. Żwirki i Wigury przez ul. Miecznikowa. Przylegający doń teren Radiochemii jest otoczony masywnym płotem z drutem kolczastym u góry, który dokładnie odcina ten obszar od uniwersyteckiego otoczenia.

Na tym tle korzystne wrażenie stwarza zadbanej obszar położony przed budynkiem Geologii, wzdłuż ul. Banacha; z estetycznym głazem umieszczony przez Stowarzyszenie Absolwentów Geologii w pięćdziesiątą rocznicę powstania Wydziału. W trakcie wizji chodnik był porządnie odśnieżony, czego nie można było powiedzieć o innych drogach w obrębie całego Zgrupowania.

W całości jednak cały obszar tworzy mozaikę bezład i bałaganu wystawiając złe świadectwo uczelni. Jeżeli dodamy brak zwykłego porządku i ogólnej czystości terenu to obraz jest wielce przygnębiający, wręcz kompromitujący Uniwersytet jako gospodarza atrakcyjnego terenu w mieście. Może to utrudniać zabiegi UW o nowe lokalizacje. Poddaje też w wątpliwość nasze aspiracje, by być ważnym ośrodkiem kształtującym kulturę. Przez teren zgrupowania przewijają się setki studentów i smutkiem napawa to, z czym się tam stykają. Rozumiejąc, że taki stan rzeczy jest wynikiem wieloletnich zaniedbań, Komisja wyraża poglądy, że nie można go dłużej tolerować.

## **2. Plan zagospodarowania**

Po zapoznaniu się z planem zagospodarowania pt. „Koncepcja zagospodarowania terenu zgrupowania UW Ochota”, sporządzonym przez Pracownię Architektoniczną BNS Komisja stwierdza, że wymaga on dalszych prac. W obecnym kształcie plan stanowi raczej studium chłonności terenu, pokazujące jak istniejący, przypadkowy układ komunikacyjny może zostać wypełniony zabudową. Brak w nim koncepcji miasteczka akademickiego, uwzględniającej racjonalne powiązania komunikacyjne oraz definiującej układ funkcjonalny. Poważne wątpliwości budzi wciśnięcie dużego obiektu Biocentrum między Cyklotron i Halę Sportową, co stanowi zapewne pozostałość poprzedniej

wersji koncepcji w której Hala Sportowa miała inne gabaryty i była inaczej usytuowana. Wątpliwości budzi przenoszenie niedawno modernizowanej podstacji elektrycznej PZ Ochota, szczególnie w sytuacji gdy brak jest dobrego planu urbanistycznego dla Zgrupowania. Obliczenia dot. miejsc parkingowych wydają się być zaniżone. Koncepcja powinna uwzględniać lepsze wykorzystanie terenu np. poprzez przebudowę budynku Radiochemii; na tej działce można pomieścić kubaturę porównywalną z Wydziałem Biologii. Ze względu na rangę lokalizacji i zakres opracowania koncepcja urbanistyczna dla zgrupowania Ochota powinna powstać w drodze konkursu otwartego SARP.

Słabości Koncepcji wynikają zapewne m.in. z braku docelowego programu użytkowego dla Zgrupowania. Komisja proponuje, aby zachęcić jednostki Uniwersytetu znajdujące się w trudnych warunkach lokalowych lub w pomieszczeniach do których są poważne roszczenia byłych właścicieli do rozpatrzenia możliwości docelowej lokalizacji na Ochocie. Należy uwzględnić perspektywę umieszczenia na Ochocie dalszych obiektów Wydziału Fizyki w sąsiedztwie budynków zajmowanych przez ten wydział i cyklotron.

Obecnie, zdaniem Komisji, należy stworzyć wstępny plan tworzący siatkę miasteczka akademickiego z wytyczonymi traktami komunikacyjnymi. W szczególności nowego rozwiązania wymaga układ komunikacyjny wokół akademików i budynku dawnej stołówki. Projekt powinien przewidywać stworzenie centrum zgrupowania koncentrującego urządzenia i usługi przeznaczone dla wszystkich użytkowników zgrupowania. Koncepcja programowo-przestrzenna powinna uwzględniać realizację docelowej zabudowy w perspektywie 20 lat i przewidywać tymczasowe wykorzystanie wolnych gruntów na parkingi, boiska sportowe, ewentualnie nawet dzierżawę.

Koncepcja zagospodarowania terenu powinna powstać w porozumieniu z Akademią Medyczną, znajdującą się po drugiej stronie ul. Banacha. Być może okaże się możliwa komplementarna realizacja pewnych funkcji w obu zgrupowaniach. Warto także zaproponować Instytutowi Biologii Doświadczalnej PAN im. M. Nenckiego włączenie w obręb campusu, co ułatwiłoby komunikację z pokrewnym merytorycznie Wydziałem Biologii UW.

### **3. Propozycje działań**

Pod wrażeniem z wizytacji Senacka Komisja ds. Organizacji i Rozwoju Przestrzennego UW postuluje podjęcie w trybie pilnym następujących działań w sposób zgodny ze zaktualizowaną koncepcją zagospodarowania terenu.

1. Dokończenie budowy trwałego ogrodzenia całego terenu wraz z bramami wjazdowo-wejściowymi, w tym głównej z portiernią (zapewne od ul. Banacha). Teren kampusu powinien być dostępny z trzech stron: od ul. Mieczkowa, Banacha i Pasteura, przy czym brama główna z portiernią powinna być usytuowana przy ul. Banacha; pozostałe wjazdy ew. na kartę magnetyczną. Wejścia na kampus powinny znajdować się pod stałą obserwacją ochrony – obecnie zdarzają się w rejonach furtek napady na studentów.
2. Wyburzenie zabudowy szpecącej i zbędnej (baraki, baraczki, szopy, prowizoryczne garaże, ogrodzenia wewnętrzne itp.); w szczególności podjęcie działań zmierzających do jak najszybszego wyburzenia baraków zawierających elementy azbestowe, na co obecnie można uzyskać wsparcie z środków przeznaczonych na ochronę środowiska. Poszukiwać innych lokalizacji dla użytkowników baraków (np. zbiorów Instytutu Archeologii zajmujących ok. 1000 m.kw.) oraz nie wprowadzać do baraków nowych użytkowników.
3. Usunięcie niepotrzebnych wewnętrznych podziałów terenu, w szczególności wewnętrznego ogrodzenia wokół Radiochemii i częściowo W. Biologii. Usunąć należy wszelkie prowizoryczne ogrodzenia siatką i inne resztki ogrodzeń.
4. Wyznaczenie racjonalnych ciągów komunikacyjnych dla ruchu pieszego i samochodowego oraz parkingów wewnątrz Zgrupowania, dostosowanych do obecnych i przyszłych potrzeb oraz wybudowanie przynajmniej tych, które są niezbędne już dziś. Pilne wytyczenie oświetlonych pieszych traktów komunikacyjnych dostępnych dla niepełnosprawnych.

5. Uporządkowanie i zagospodarowanie terenu niezabudowanego, w tym przez relatywnie niskie kosztowe założenie trawników, ciągów spacerowo-rekreacyjnych, boisk, z uwzględnieniem terenu pod budowę planowanych obiektów dydaktycznych dla zainteresowanych wydziałów i innych jednostek organizacyjnych UW.
6. Utworzenie administracji Zgrupowania zajmującej się utrzymaniem terenu oraz zapewnieniem stałego, całodobowego nadzoru (ochrony) terenu Zgrupowania w powiązaniu z ochroną działającą w budynkach poszczególnych jednostek. Administracja Zgrupowania mogłaby docelowo zapewniać serwis techniczny dla wszystkich budynków. Powinna ona zostać utworzona w porozumieniu z kierownictwem jednostek znajdujących się na terenie Ochoty i poddana ich nadzorowi.
7. Przed podejmowaniem kolejnych inwestycji należy dokonać inwentaryzacji przestrzeni w budynkach dydaktycznych, biurowych, gospodarczych, magazynach itp. w celu określenia ich stanu technicznego oraz stopnia wykorzystania znajdującej się w tych obiektach powierzchni użytkowej, a także określenia jej dalszej przydatności.

## 4. Podsumowanie

Zdaniem Komisji dla realizacji tego programu nie trzeba zbyt wielkich środków finansowych. Zbliżający się moment oddania do użytku do użytku Hali Sportowej oraz zakończenie remontu akademików jest dobrym i konkretnym terminem dla realizacji przedstawionych postulatów. Konieczne jest jednak duże zaangażowanie kierownictw wydziałów oraz innych jednostek organizacyjnych UW zlokalizowanych na tym terenie, a także ustalenie zasad współpracy między nimi w zakresie korzystania z terenu Zgrupowania i utrzymania jego właściwego stanu. Nade wszystko ten minimalny program wymaga zaangażowania odpowiednich służb administracyjno-technicznych Uniwersytetu. To właśnie te służby powinny – zdaniem Komisji – przygotować koncepcje uporządkowania Zgrupowania, łącznie z założeniami technicznymi, a następnie – we współpracy z zainteresowanymi Wydziałami i innymi jednostkami organizacyjnymi, nie wyłączając domów studenckich i samorządów studenckich (rad mieszkańców) – opracować harmonogram realizacji wszystkich zadań.

Komisja zwraca się do władz uczelni o jak najszybsze przygotowanie harmonogramu działań. Uważamy, że prace powinny być rozpoczęte niezwłocznie.

Przewodniczący Senackiej Komisji  
ds. Organizacji i Rozwoju Przestrzennego UW



Prof. Stefan Jackowski