

PODSUMOWANIE PROCESU KONSULTACJI ZMIANY STUDIUM OBSZAR „REGUŁY, UL. WIEJSKA ” W RAMACH PROJEKTU „PRZESTRZEŃ DLA PARTYCYPACJI”

W ramach projektu „Przestrzeń dla partycypacji” obszar "Reguły, ul. Wiejska" był kolejnym, co do którego odbyły się konsultacje społeczne dotyczące zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wykraczające poza procedurę planistyczną.

Teren, którego dotyczyły konsultacje, znajduje się w Regułach pomiędzy granicą administracyjną z Miastem Pruszków, Alejami Jerozolimskimi, ulicą Regulską oraz linią kolejową WKD.



W ramach procesu konsultacji zmiany Studium dla obszaru „Reguły, ul. Wiejska” odbył się w dniu 25 października 2017 r. spacer badawczy. Uczestniczyli w nim mieszkańcy gminy, radni oraz pracownicy urzędu – zespół projektu „Przestrzeń dla partycypacji”, w ramach którego odbywają się konsultacje. Spacer prowadził kierownik referatu planowania przestrzennego, Jarosław Sobol.

Trasa spaceru wiodła ul. Wiejską, przez park w Regułach do ul. Platanowej.



Przed rozpoczęciem spaceru zebrany zostały przedstawione plansze obrazujące omawiany teren w zapisach dotychczasowego Studium z 2011 r. i obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) z 2002 r. Pan Jarosław Sobol przypomniał zebrany, że podstawą przystąpienia do zmiany Studium tego terenu były m.in. wnioski właścicieli nieruchomości położonych na części opisanego powyżej terenu o zmianę usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy od Alej Jerozolimskich, dostosowanie ustaleń studium do istniejących zabudowań wielorodzinnych przy ulicy Wiejskiej oraz możliwość lokalizacji nowych zabudowań wielorodzinnych na terenie dawnego Instytutu Unasienniania. Obowiązujący od 2002 r. plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje m.in. na terenie dawnego Instytutu lokalizację przemysłu i usług logistycznych wysokiego składowania. W obowiązującym Studium część terenów pozostających własnością Skarbu Państwa i osób prywatnych posiada przeznaczenie niezgodne z obowiązującym mpzp. Uchwalenie nowego mpzp dla tych terenów zgodnie ze Studium może skutkować spadkiem ich wartości i roszczeniami właścicieli gruntów do Gminy.



Spotkanie „Porozmawiajmy przy kawie o rozwiązaniach przestrzennych” w ramach procesu konsultacji zmiany Studium dla obszaru „Reguły, ul. Wiejska” odbyło się 8 listopada 2017 r. Uczestniczyli w nim mieszkańcy gminy, radni, wójt gminy Michałowice, Krzysztof Grabka oraz pracownicy urzędu – zespół projektu „Przestrzeń dla partycypacji”, w ramach którego odbywają się konsultacje.



Spotkanie „Porozmawiajmy przy kawie o rozwiązaniach przestrzennych” miało charakter pracy warsztatowej - uczestnicy przy stolikach opracowywali następujące tematy:

- Sposób zagospodarowania terenów po dawnym Instytucie Unasienniania i terenów Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa – KOWR, który przejął zadania m.in. Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa.
- Dostosowanie zapisów Studium do istniejącego charakteru zabudowy wielorodzinnej przy ul. Wiejskiej.
- Rozwiązania komunikacyjne na obszarze objętym zmianą Studium.





W wyniku przeprowadzonych dyskusji zgłoszone zostały następujące zagadnienia:

Przy stoliku nr 1:

1. Na terenie po dawnym Instytucie Unasienniania budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne zgodne z obecnym Studium – 12 m. wysokość budynków, 50% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Tereny KOWR (dawna ANR) – zachowanie funkcji terenów zielonych urządzonych (ZP).
3. Można dostosować zapisy w Studium do istniejącego charakteru zabudowy wielorodzinnej pod warunkiem zachowania dotychczasowych ilości kondygnacji i wysokości budynków.
4. Utrzymać zakaz jazdy tirów ul. Wiejską.
5. Zbudowanie ul. Platanowej z przejazdem (wiadukt, tunel) przez tory WKD.
6. Wyjazd z działek dewelopera nie w okolicy placu zabaw oraz przystanku gimbusa na ul. Wiejskiej.

Przy stoliku nr 2:

1. „Za” budowę bloków, ale o niższej kondygnacji - do 4 kondygnacji, do 3 kondygnacji + rozbudowa kanalizacji - mieszkańcy chcą mieć możliwość zakupu takiego mieszkania, dać szansę młodym mieszkańcom.
2. Doprowadzenie ul. Platanowej do nowego osiedla.
3. Brak zgody na budowę magazynów, które są uciążliwe całą dobę i święta np. Jakomex.
4. Możliwość powiększenia parku.
5. Prośba o mieszkania socjalne.
6. Dla istniejących już budynków przy ul. Wiejskiej zapis dotyczący zabudowy wielorodzinnej.

Przy stoliku nr 3:

1. Dla obszaru 13 U zgoda na zabudowę mieszkaniową jednorodziną: wys. 12 m., 70% powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze.
2. Dla obszaru 16 M + 15 M bez zmian albo teren parkowy ZP.

3. Dla obszaru 12 U bez zmian albo ZP.
4. Zmiana na mieszkaniówkę jednorodzinną z wyjątkiem istniejącej zabudowy wielorodzinnej, dla której wyznaczenie obszaru zabudowy wielorodzinnej 2 kondygnacje: maksymalna wysokość zabudowy zgodna z faktyczną, teren zielony zgodny ze stanem faktycznym.
5. Rozwiązania komunikacyjne bez zmian przy istniejącej infrastrukturze.
6. W ciągu ul. Platanowej tunel pod WKD lub zalesianie.
7. Utrzymanie założeń Studium dla terenów po dawnym Instytucie Unasienniania – w pkt 9.3.9 tereny usług i zieleni urządzonej z zachowaniem przedstawionych założeń, w szczególności: maksymalna wysokość budynków 12 m., minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%, maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 0,8.
8. Określenie „zabudowa wielorodzinna” w kontekście ul. Wiejskiej jest nieszczęśliwe, bowiem zabudowa wielorodzinna na tym terenie spowoduje zacienienie sąsiednich budynków, a tym samym spowoduje spadek wartości sąsiednich nieruchomości i pogorszenie warunków życia.
9. Nadanie ul. Platanowej statusu obwodnicy Reguł z bezkolizyjnym skrzyżowaniem z torami kolejki.

Przy stoliku nr 4:

1. „Nie” dla budownictwa wielorodzinnego w Regułach.
2. Wątpliwości w kwestii dostosowania infrastruktury wodno-kanalizacyjnej do zabudowy wielokondygnacyjnej.
3. Ryzyko zbyt małej ilości miejsc parkingowych na osiedlu wielorodzinnym.
4. Przeznaczenie terenu M2 – działki 100 m² lub zieleni parkowa.
5. Wykup terenu przez gminę, gdyby przeznaczenie terenu miało być uciążliwe dla mieszkańców.
6. Wszystkie dokumenty planistyczne powinny odnosić się do Strategii rozwoju gminy.
7. „Nie” dla zabudowy wielorodzinnej, zabudowa nie wyższa niż 2 kondygnacje, maksymalna powierzchnia zabudowy 20%.
8. W przypadku realizacji inwestycji typu: logistyka, budownictwo wielorodzinnej wymóg rozbudowy infrastruktury drogowej, wodnokanalizacyjnej, budowa placówek oświatowych na koszt inwestora.
9. Droga od ul. Platanowej do ul. Regulskiej.
10. Przystanek kolejki WKD przeniesiony na drugą stronę ul. Regulskiej

Przy stoliku nr 5:

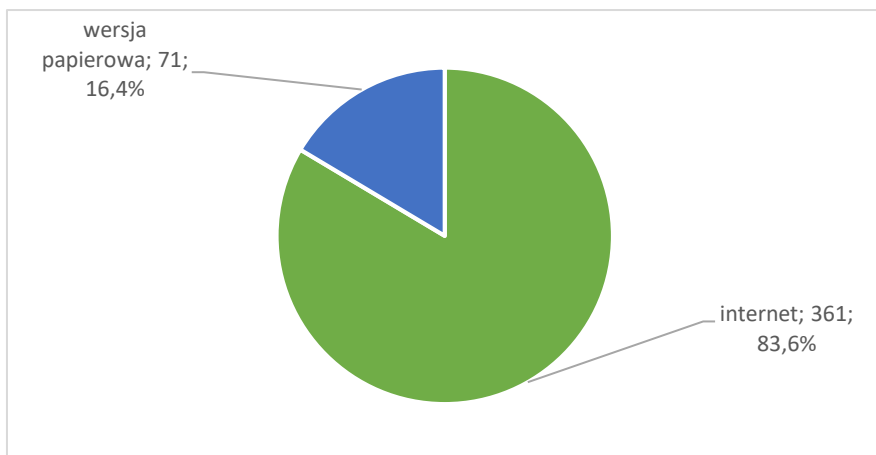
1. Zabudowa jednorodzinna bliźniacza/segmenty mieszkalne.
2. Zabudowa jednorodzinna 12 m.
3. Uzupełnienie istniejącej infrastruktury drogowej – ul. Platanowa.
4. Infrastruktura towarzysząca:
 - a) miejsca postojowe – zwiększenie ilości;
 - b) miejsca rekreacji dla młodzieży.
5. Zmiana sposobu przeznaczenia terenu z U na M.
6. Jako wzór przeznaczenia terenu - osiedle przy ul. Regulskiej.



Do Urzędu Gminy wpłynął w trakcie trwania konsultacji pisemny wniosek sygnowany przez 88 mieszkańców Reguł z prośbą o zmianę przeznaczenia działki nr ew. 560, położonej przy ul. Wiejskiej, z przemysłowej na budowlaną z zabudową osiedlową. We wspomnianym wniosku mieszkańcy nie wyrażają jednocześnie zgody, aby w sąsiedztwie ich działek powstały obiekty przemysłowe.

PODSUMOWANIE ANKIETY

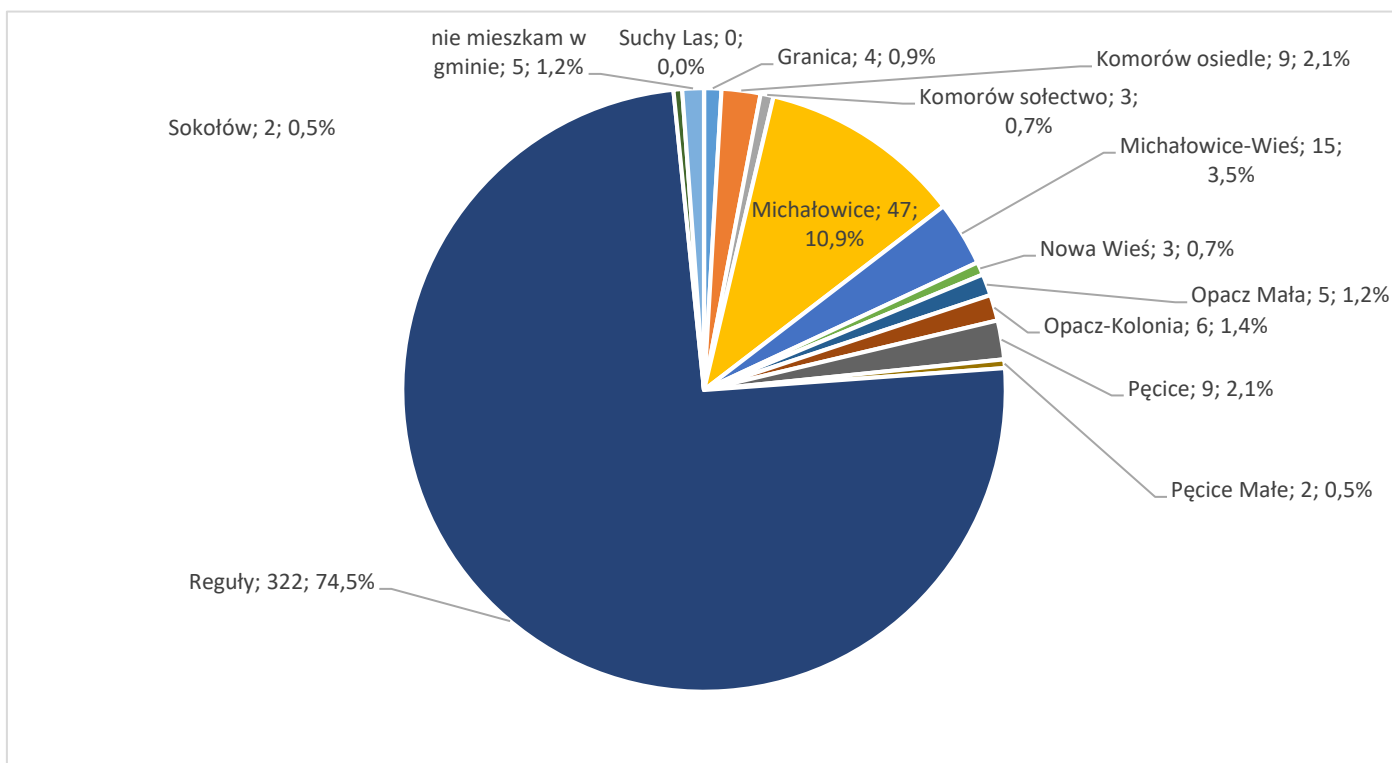
W związku z kontynuowaniem procesu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice oraz prowadzonymi konsultacjami społecznymi w ramach projektu „Przestrzeń dla partycypacji”, w okresie od 13 listopada do 4 grudnia br., przeprowadzone zostało badanie ankietowe dotyczące projektowania przestrzeni naszej Gminy dla obszaru „Reguły, ul. Wiejska”.



Kwestionariusz ankiety dostępny był w urzędzie gminy – wersja papierowa oraz na stronie internetowej Gminy, z możliwością wypełnienia on-line.

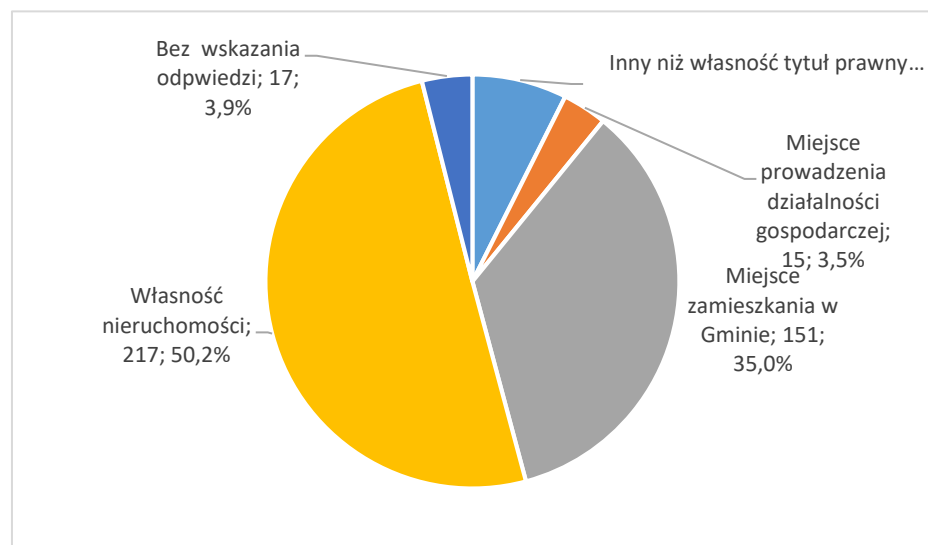
W ankiecie wzięły udział 432 osoby. Ankietowani zdecydowanie częściej wybierali wypełnienie kwestionariusza drogą internetową – 361 osób, co stanowi 83,6%. W formie papierowej wpłynęło 71 ankiet, co stanowi 16,4% wszystkich ankietowanych.

1. KTO WYPEŁNIŁ ANKIETĘ?



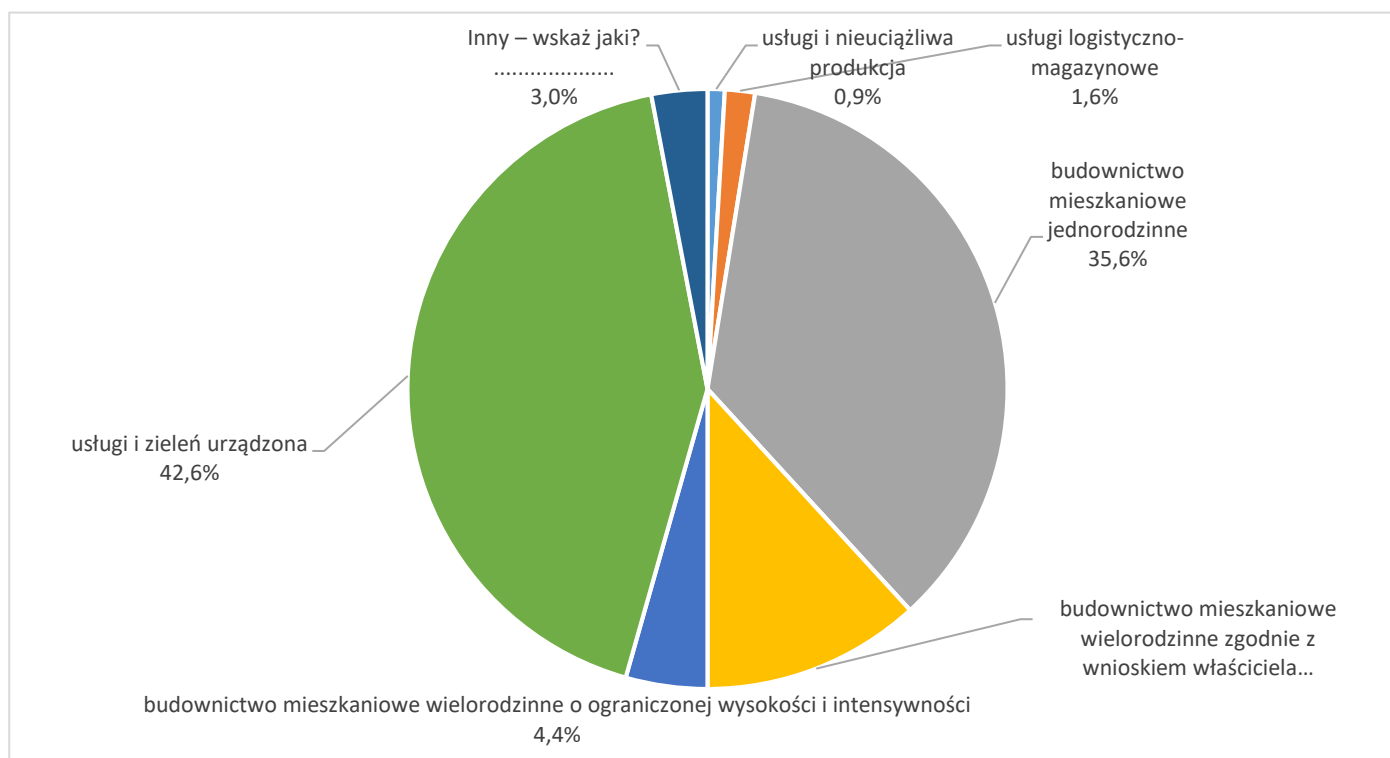
322 osoby, co stanowi aż 74,5% wszystkich ankietowanych, jako miejsce zamieszkania wskazały Reguły. Udział w badaniu osób z pozostałych miejscowości naszej gminy był znacznie mniejszy. Z Michałowic w ankiecie uczestniczyło 47 mieszkańców (10,9%), zaś z Michałowic-Wsi – 15 osób (3,5%). W sprawie zagospodarowania obszaru „Reguły, ul. Wiejska” z osiedla Komorów oraz z Pęcic wypowiedziało się po 9 osób (2,1%). Z Opaczu-Kolonii w ankiecie uczestniczyło 6 mieszkańców (1,4%), Opaczu Małej - 5 osób (1,2%), z sołectwa Komorów i Nowej Wsi – po 3 osoby (0,7%), z Sokołowa i Pęcic Małych – po 2 osoby (0,5%). Jedynie żaden mieszkaniec z Suchego Lasu nie wziął udziału w badaniu. 5 ankiet (1,2%) wpłynęło od osób niezamieszkujących naszą gminę.

2. ZWIĄZEK Z OBSZAREM OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM



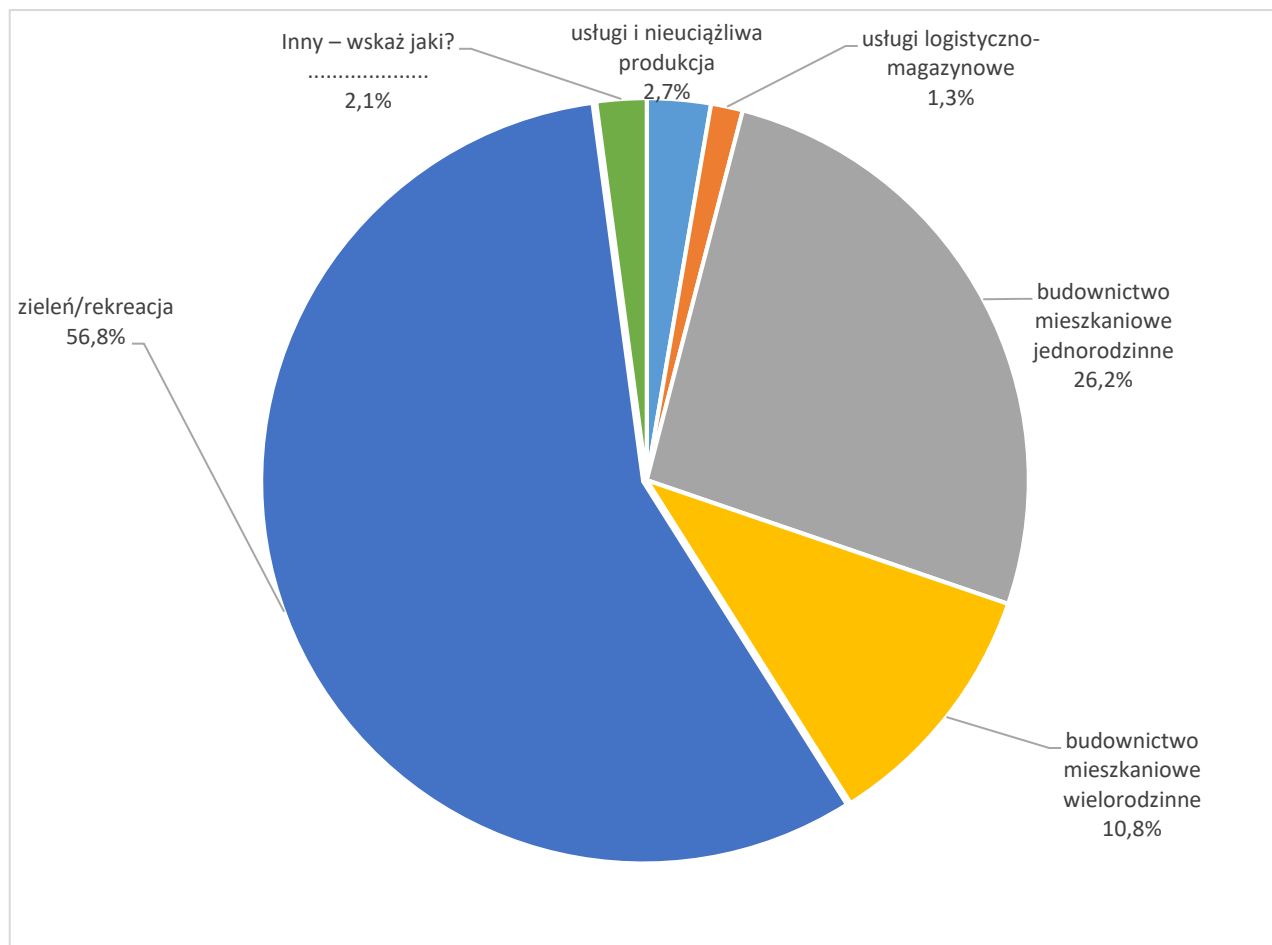
Ponad 57,6 % osób, które wypowiadały się w sprawie zmiany Studium obszaru „Reguły, ul. Wiejska”, pytane o związek z obszarem wskazało, że jest właścicielem nieruchomości (50,2%) lub posiada do niej inny niż własność tytuł prawny (7,4%). 35% osób zaznaczyło, że jest mieszkańcem Gminy, natomiast 3,5% ankietowanych - prowadzi tu działalność gospodarczą. 17 osób nie wskazało na żadną z proponowanych odpowiedzi.

3. JAKĄ FORMĘ ZAGOSPODAROWANIA TERENU PO DAWNYM INSTYTUCIE UNASIENNIA NIA NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM PANI/PAN PREFERUJE?



42,6 % ankietowanych (184 osoby) preferują usługi i zieleni urządzone jako formę zagospodarowania terenu po dawnym Instytucie Unasiennia. 154 osoby - 35,6% wskazało, że na tym obszarze powinno być rozwijane budownictwo jednorodzinne. Znacznie mniej osób, bo 51 (11,8%) opowiedziało się za budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym o wysokości do 20 m i 5 kondygnacjach, zgodnie z wnioskiem właściciela o przeznaczeniu tego terenu. W mniejszości byli także ankietowani, którzy widzą ten obszar jako miejsce do rozwoju budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego o ograniczonej wysokości i intensywności (19 osób - 4,4%), jak również usług logistyczno-magazynowych (7 osób – 1,6%) oraz usług i nieuciążliwej produkcji (4 osoby 0,9%). 13 osób (3%) wskazało na inny charakter zagospodarowania tego terenu, przykładowo podając: szkołę i przedszkole, centrum usługowe z kawiarniami, kinem i przychodniami, budownictwo jednorodzinne z 70-80% biologicznie czynną powierzchnią, niską zabudowę usługową generującą mały ruch samochodowy, zabudowę jednorodzinną o charakterze rezydencjalnym na działkach o pow. min. 1200 m² czy wyłącznie zieleni, w tym park, i rekreację.

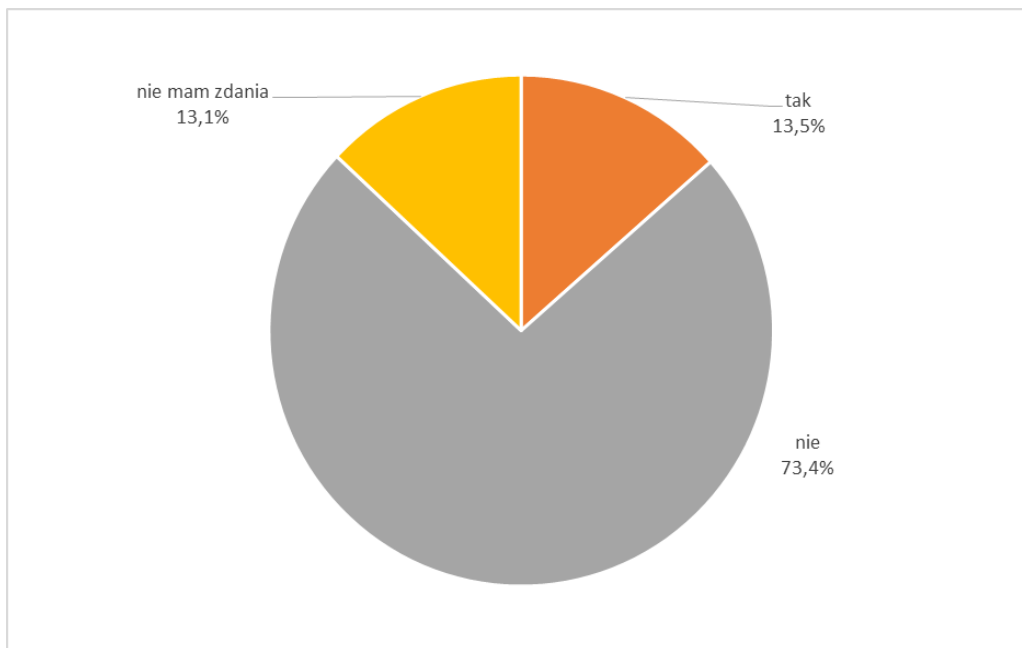
4. JAKĄ FORMĘ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA – KOWR, KTÓRY PRZEJĄŁ ZADANIA M.IN. AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH SKARBU PAŃSTWA, ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM PANI/PAN PREFERUJE?



Zdecydowanie najwięcej ankietowanych (56,8%) wskazało na rozwój tego terenu w kierunku zieleni i rekreacji, zaś budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne zaznaczyło 26,2% ankietowanych. 10,8% ankietowanych wskazało na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Natomiast za rozwojem tego obszaru w kierunku usług i nieuciążliwej produkcji opowiedziało się 2,7% osób, a usług logistyczno-magazynowych – jedynie 1,3% badanych. 2,1% biorących udział w ankiecie podało inne propozycje, a znalazły się wśród nich: basen, centrum handlowe z kawiarniami, kinem kręgielnią, ciche i nieuciążliwe usługi (przychodnia i drobny handel), czy też wskazywało ten teren jako dobry pod infrastrukturę sportową i rekreacją z jednej strony, z drugiej zaś – oświatową (szkołę i przedszkole).

W uwagach jedna z osób wskazała, że każda zabudowa lub przeznaczenie gruntów pod zabudowę powoduje degradację gminy i pogłębia nierównowagę w jej zagospodarowaniu. Walorem gminy jest jej stosunkowo mała urbanizacja.

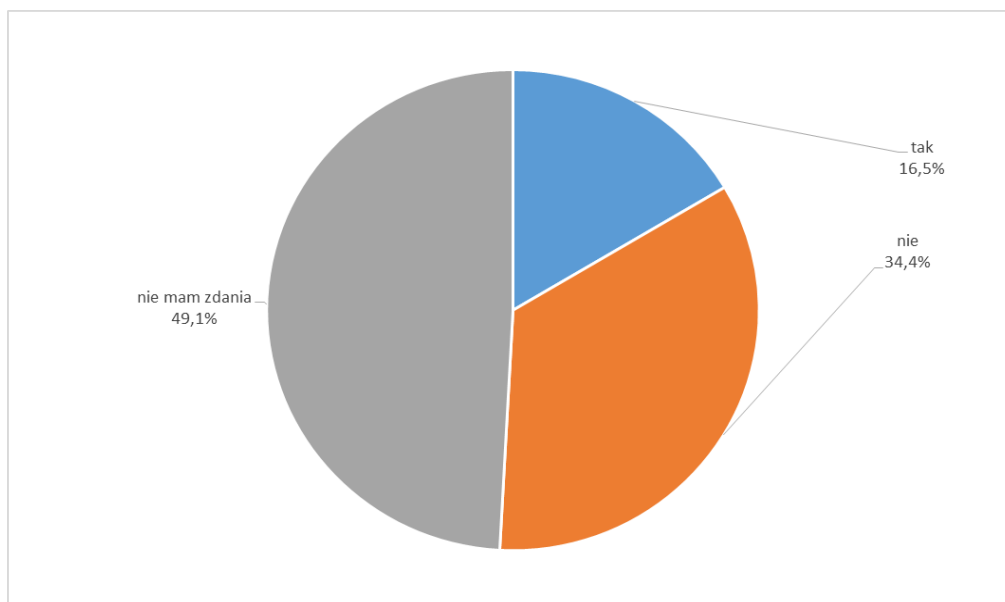
5. CZY JEST PANI/PAN ZA WPROWADZENIEM DO STUDIUM ZAPISU O ZABUDOWIE WIELORODZINNEJ DLA ISTNIEJĄCYCH JUŻ BUDYNKÓW O TYM CHARAKTERZE PRZY UL. WIEJSKIEJ?



Wśród ankietowanych ponad 73,4% (315 osób) opowiedziało się za niewprowadzaniem do Studium zapisu o zabudowie wielorodzinnej dla istniejących już budynków o tym charakterze przy ul. Wiejskiej. 13,5% (58 osób) wskazało na taką konieczność, natomiast 13,1% ankietowanych (56 osób) nie miało zdania w tej sprawie. 3 osoby nie udzieliły żadnej odpowiedzi.

Jedna z osób w uwagach zaznaczyła, że taki zapis powinien znaleźć się w Studium, ale bez możliwości rozbudowy lub dostawienia kolejnych budynków.

6. CZY WIDZI PANI/PAN KONIECZNOŚĆ BUDOWY NOWYCH DRÓG NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM?



W pytaniu dotyczącym konieczności budowy nowych dróg na obszarze objętym zmianą Studium najwięcej, bo 49,1% ankietowanych wskazało na odpowiedź „nie mam zdania”. 34,4% badanych nie widzi potrzeby powstania nowej infrastruktury drogowej na tym obszarze. Natomiast 16,5% osób opowiedziało się za koniecznością budowania nowych tras komunikacyjnych. Najczęściej wskazywano na potrzebę budowy obwodnicy Reguł, odciążającej ul. Regulską i ul. Wiejską, zgodnie z wyznaczoną w planach drogą, umożliwiającą dojazd od Al. Jerozolimskich do nieruchomości Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej i do ul.

Granicznej. Zaproponowano także budowę przejścia dla pieszych, wiaduktu lub tunelu nad/pod torami kolejki WKD, które umożliwiłoby połączenie różnych części miejscowości i swobodne przemieszczanie się mieszkańców z okolic ul. Czarnieckiego i ul. Zielonej do terenów przy ul. Wiejskiej. Ankietowani wskazywali także na konieczność budowy nowych dróg wzdłuż torów kolejki WKD. Pojedyncze osoby proponowały: rozbudowę ul. Zacisznej; powstanie drogi osiedlowej w terenie KOWR oraz ucywilizowania już istniejących.

W dodatkowych uwagach jedna z ankietowanych osób wskazała na nadmierne niszczenie dróg przez tiry, inna natomiast na konieczność eliminowania uciążliwości związanych z zagęszczeniem ludności w naszej gminie – „nie musimy być gminą z największym kapitałem. Lepiej pozostać zieloną ubogą wyspą, gdzie żyje się dobrze”. W ankiecie znalazły się także inne uwagi, jednak nie dotyczyły one obszaru objętego zmianą Studium.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla omawianego obszaru będzie teraz kontynuowana zgodnie z obowiązującą procedurą planistyczną wynikająca z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami). Oznacza to, że Państwa opinie zostaną wykorzystane do wykonania projektu zmiany Studium. Dokument ten prześlemy do instytucji i organów opiniujących i uzgadniających opracowania urbanistyczne. Po wprowadzeniu odpowiednich zmian i uzupełnień projekt zmiany Studium zostanie wyłożony do publicznego wglądu i zorganizowana zostanie dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań w nim przyjętych. W tym czasie też, zgodnie z obowiązującą procedurą planistyczną, będzie można składać uwagi do projektu zmiany Studium. Dopiero po rozpatrzeniu uwag lub w przypadku ich braku można będzie przedstawić opracowanie Radzie Gminy do rozpatrzenia.