

**Raport ze spotkania konsultacyjnego
„Porozmawiajmy przy kawie o rozwiązaniach przestrzennych - zmiana Studium
obszaru Reguły, Al. Jerozolimskie”:**

7 czerwca br. odbyło się drugie, po spacerze badawczym, spotkanie konsultacyjne dotyczące zmiany studium obszaru „Reguły, Al. Jerozolimskie”. Na sali multimedialnej urzędu gminy zgromadziło się ponad 150 mieszkańców, którzy dyskutowali o zagospodarowaniu tego terenu.

Zebranych przywitał wójt gminy Michałowice Krzysztof Grabka.

Spotkanie prowadziła Agata Gójska, z firmy Mediatorzy.pl. Było ono w założeniu podzielone na trzy części - część informacyjną, panel pytań oraz część warsztatową.

Sytuację wyjściową, a więc obowiązujące dokumenty planistyczne oraz „Analizę potrzeb i możliwości rozwoju oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę gminy Michałowice” zaprezentowali: Jarosław Sobol, kierownik referatu planowania przestrzennego urzędu gminy oraz Grzegorz Chojnacki, kierownik pracowni Sunbar sp.z o.o. (koreferent Analizy). W spotkaniu uczestniczyli także, reprezentujący Biuro Planowania Rozwoju Warszawy SA (autora opracowania zmiany Studium oraz Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy): Marek Roszkowski (prezes BPRW) oraz Anna Markert (planista - kierownik pracowni opracowującej dokumentację).



Został zaprezentowany również film z drona obrazujący obszar „Reguły, Al. Jerozolimskie”.

[link do filmu](#)



W dalszej części był czas na pytania i dyskusję.

Na spotkaniu pojawił się postulat zmniejszenia intensywności zabudowy i jej wysokości. Zwrócono także uwagę na fakt, że działania planistyczne powinny uwzględniać konieczność zmniejszenia hałasu na obszarze objętym zmianą Studium. Padło pytanie o to, dlaczego do chwili obecnej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący od 2002 r. nie został dostosowany do Studium z 2011 r. Na drugim biegunie były głosy zwracające uwagę, iż na podstawie obowiązującego mpzp inwestor może w każdym momencie postawić hale, magazyny i uciążliwe centrum logistyczne, a nabywcy działek na obszarze objętym zmianą Studium mieli dostęp do zapisów mpzp i byli świadomi potencjalnych uciążliwości z nich wynikających.

Nie przeprowadzono zaplanowanej przy każdym ze stolików pracy warsztatowej, polegającej na możliwości wypowiedzenia się poszczególnych uczestników odnośnie oczekiwań dotyczących zagospodarowania omawianego terenu oraz rozwiązań komunikacyjnych. Uczestnicy zaproponowali inną formę – zbiorczego spisywania rekomendacji mieszkańców.

Propozycje zgłoszone przez mieszkańców dotyczące obszaru Reguły, Al. Jerozolimskie:

1. Uwzględnienie w polityce przestrzennej gminy Michałowice stopnia nasycenia wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi w gminach sąsiednich i w m.st. Warszawie.
2. Przedstawienie przez projektantów wskaźników intensywności oddziaływania różnych rodzajów zabudowy na mieszkańców.
3. Zaprezentowanie trasy przebiegu obwodnicy Reguły na całym odcinku.
4. Rodzaj zabudowy - od Alej Jerozolimskich – funkcja usługowa, od strony torów kolejki WKD – zabudowa mieszkaniowa. Wskazano przy tym na konieczność informacji o przebiegu obwodnicy i innych połączeń komunikacyjnych na tym obszarze.
5. Wprowadzenie na tym obszarze nieuciążliwych usług dla mieszkańców; „nie” dla mieszkaniówki na tym terenie.

6. Przyjęcie za dokument wyjściowy Studium z 2011 r. Do niego powinien być dostosowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co jest zgodne z oczekiwaniami mieszkańców.
7. Pozostawienie, zgodnie z obecnie obowiązującym Studium z 2011 r., funkcji mieszkaniowej.
8. Przedstawienie ekspertyz i analiz związanych z pozostawieniem funkcji mieszkaniowej na tym obszarze i odejściem od zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Określenie wielkości odszkodowania i uciążliwości prawnych z tym związanych.
9. Przedstawienie analiz uciążliwości dla mieszkańców w przypadku powstania zarówno centrum handlowego, jak i innych rodzajów zagospodarowania terenu - ruch samochodowy, hałas, zanieczyszczenie powietrza.
10. Ograniczenie wielkości zabudowy do takiej, która nie będzie wymagała wypłaty ewentualnego odszkodowania.
11. Stworzenie strefy buforowej – odsunięcie usług od zabudowy mieszkaniowej, co ograniczałoby hałas.
12. Wpisanie w mpzp drugoplanowej funkcji mieszkaniowej – nie może być sprzeczności między zapisami w dokumentach planistycznych (studium a mpzp).
13. Przedstawienie analiz w przypadku wyeliminowania obwodnicy Reguł (jakie odszkodowanie dla inwestora?).
14. Wypracowanie takich zapisów w Studium, aby nie rodziły konsekwencji finansowych dla gminy (odszkodowań) i były najdogodniejsze dla mieszkańców.
15. Uwzględnienie przy planowaniu konsekwencji uciążliwości powstających wokół obszaru dla mieszkańców – smog, woda, zalewanie, hałas.
16. Dłaczego „nie” dla galerii handlowej? Konieczna rozmowa z mieszkańcami.
17. Włączenie mieszkańców do pracy nad tym projektem Studium, wspólnie z radnymi.
18. Przedstawienie alternatywnego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.
19. Zagwarantowanie przez inwestora realizacji budowy obwodnicy Reguł i wiaduktu nad kolejką WKD. Pytano o to w odniesieniu do istniejących, a ciągle nieoddanych do użytkowania tego typu obiektów na terenie naszej gminy – winda i wiadukt, które były realizowane w ramach budowy Południowej Obwodnicy Warszawy.

Oprócz propozycji, które dotyczyły bezpośrednio obszaru objętego zmianą Studium „Reguły Al. Jerozolimskie”, mieszkańcy wskazali także inne, dotyczące całej procedury planistycznej.

Pozostałe propozycje mieszkańców:

1. Uwzględnienie konieczności wspierania małych i średnich przedsiębiorstw, które wytwarzają więcej niż 50% PKB i 70% zatrudnienia w skali kraju
2. W swoich projektach urbanistki powinni analizować potrzeby społeczności, które m.in. zostały już określone w dokumencie Strategia promocji gminy, a przedstawione rozwiązania powinny być akceptowane przez mieszkańców.

3. Zwrócono także uwagę na konieczność uwzględniania dogodnych dla mieszkańców zapisów środowiskowych, obszarów biologicznie czynnych.
4. Dostarczanie ankiet przez urząd do skrzynek pocztowych mieszkańców.
5. Listowne powiadamianie mieszkańców obszarów objętych pracami planistycznymi o rozpoczęciu procedury.
6. Przedstawienie bilansu infrastruktury społecznej i technicznej na terenie gminy.



Jedną z sugestii mieszkańców było także rozciągnięcie w czasie procesu konsultacji obszaru „Reguły, Al. Jerozolimskie”. Istnieje bowiem potrzeba zapoznania się z dodatkowymi analizami i materiałami dotyczącymi tego obszaru. Z tego też powodu badanie ankietowe zaplanowane w terminie 9-30 czerwca nie zostało przeprowadzone, a proces konsultacji dotyczący zmiany studium obszaru „Reguły, Al. Jerozolimskie” zostanie wznowiony po okresie wakacyjnym.