

Raport

z przebiegu dialogu o inwestycji Nowa Praga
przy ul. Jagiellońskiej 82

Koncepcja i stan obecny

01



Opis koncepcji

Nowa Praga to osiedle, które Inwestor, firma Asbud Praga sp. z o.o., chce zbudować na warszawskiej Pradze-Północ, w kwartale wyznaczonym przez ul. Jagiellońską od zachodu, ul. Batalionu Platerówek od północy, granicę terenów kolejowych od wschodu oraz ul. Rozwojową od południa.

Planowane budynki rozmieszczone kwartałowo mają zróżnicowaną wysokość od 5 do 9 kondygnacji, a w ich parterach znajdą się usługi. Na terenie osiedla Inwestor zrealizuje również budynek nowej publicznej szkoły podstawowej dla około 600 uczniów.

Powstaną także tereny zieleni i rekreacji.





Stan obecny

Obecnie na terenie objętym inwestycją zlokalizowane są hale poprodukcyjne wybudowane w latach 70. i 90. XX wieku. Nawierzchnię stanowią głównie tereny utwardzone parkingów i dróg wewnętrznych.





Wizja rozwoju regionu

Koncepcja układem zabudowy i funkcjonalnie wpisuje się w założenia opracowanego w 2019 roku przez m.st. Warszawa Masterplanu Żerań FSO, będącego efektem konsultacji społecznych.





Podstawa prawna

02



Inwestycja planowana jest w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, która pozwala, by inwestycja mieszkaniowa była realizowana na przykład na terenach poprodukcyjnych.

Koncepcja spełnia wymogi lokalnych standardów urbanistycznych m.st. Warszawy, to jest m.in. przewiduje miejsca dla uczniów w nowej placówce oświatowej, nowe tereny zieleni i rekreacji, dostęp do codziennych usług. Inwestor prowadzi również uzgodnienia z zarządcami dróg oraz Urzędem Dzielnicy Praga-Północ.

Zgodnie z Instrukcją Prezydenta m.st. Warszawy z 13 kwietnia 2022 r. z Inwestor prowadzi dialog o inwestycji z lokalną społecznością, by poinformować mieszkańców o planach złożenia wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej i porozmawiać na temat swojej koncepcji.

Po zakończeniu dialogu, przeanalizowaniu uwag oraz uzyskaniu stosownych uzgodnień i decyzji Inwestor składa wnioski o lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, przeznaczonej dla pożytku publicznego. Każdy mieszkaniec może zapoznać się z wnioskiem w BIP m.st. Warszawy oraz wnieść swoje uwagi do niego.

Ostateczną decyzję, czy inwestycja mieszkaniowa może być zrealizowana, podejmują uchwałą radni m.st. Warszawy.

Dialog o inwestycji

03



Jak prowadziliśmy dialog

- Aby poinformować mieszkańców utworzyliśmy stronę internetową projektu asbud.com/dialog.
- Rozwiesiliśmy plakaty zapraszające do udziału w dialogu w rejonie planowanej inwestycji.
- Ogłoszenie o dialogu opublikowaliśmy również na profilu Facebook Asbud Group oraz miejskich konsultacji społecznych.
- Informację o dialogu opublikowano również na profilach kilkorga radnych dzielnicy.
- Spotkaliśmy się z mieszkańcami dwukrotnie: online oraz stacjonarnie.
- Rozmawialiśmy także z radnymi dzielnicy Praga-Północ na posiedzeniu Komisji Architektury i Planowania Przestrzennego
- Zbieraliśmy opinie, uwagi i propozycje poprzez formularz dostępny na stronie internetowej oraz email dialog@asbud.com.





Jak prowadziliśmy dialog

NOWA PRAGA

ZAPRASZAMY DO UDZIAŁU
W DIALOGU O INWESTYCJI

Spotkanie online

19 listopada 2024r.
o godz. 17.00

Zapisz się na stronie: asbud.com/dialog

Spotkanie w Uczelni Techniczno-Handlowej ul. Jagiellońska 82F w Warszawie

26 listopada 2024r.
o godz. 17.00



asbud.com

Raport Warszawski

NOWY NUMER W SPRZEDAŻY!

WWW.SKARPAWARSZAWA.PL

Zamiast popularnej kregielni ma być osiedle mieszkaniowe. Ruszają konsultacje w sprawie lex deweloper na Żeraniu

INWESTYCJA

Na terenach dawnej fabryki FSO na Żeraniu powstaje nowa dzielnica mieszkaniowa. W najbliższych latach może zamieszkać tam ponad 30 tys. osób. Dialog w sprawie budowy kolejnego osiedla w tej okolicy rozpoczął właśnie Asbud. W ramach lex deweloper firma chce zbudować mieszkania dla ponad 4 tys. osób w miejscu, gdzie obecnie działa popularna kregielnia.

Milosz Piotrowski 12.11.2024 19:50



Koncepcja i stan obecny

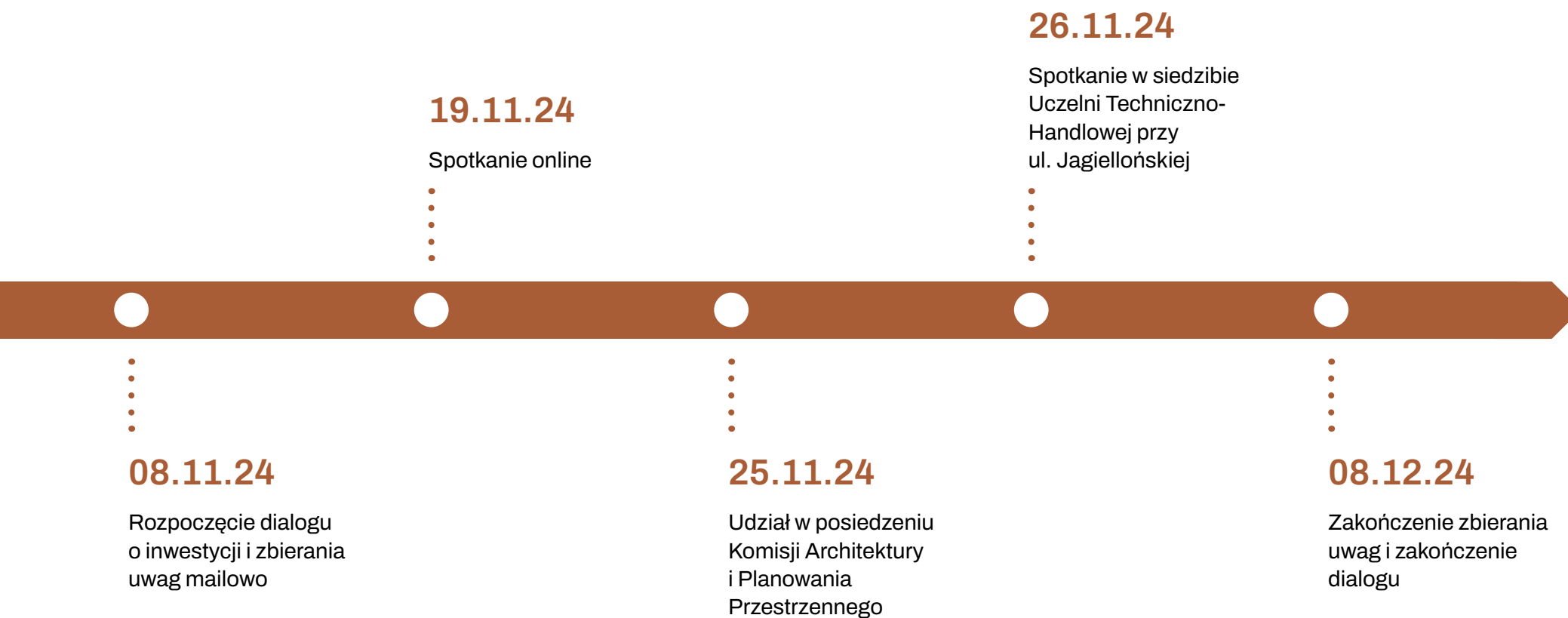
Podstawa prawna

Dialog o inwestycji

Co dalej?



Harmonogram dialogu





Uczestnicy

W spotkaniu online na platformie Zoom wzięło udział 9 osób, a w spotkaniu stacjonarnym – 15 osób. Transmisję ze spotkania online do zakończenia dialogu o inwestycji wyświetlono ok. 210 razy.





Co usłyszeliśmy

Obsługa komunikacyjna (1/2)

Uczestnicy wskazywali, że w związku z dynamicznym rozwojem tego rejonu ważne jest zapewnienie efektywnej sieci dróg. Dyskutowano m.in. o ulicach Rozwojowej i Batalionu Platerówek, które Inwestor planuje przebudować. Co do ulicy Batalionu Platerówek mieszkańcy zwracali uwagę na potrzebę zapewnienia wygodnego i bezpiecznego dojazdu do osiedli i szkoły, z kolei przedstawiciel firmy Develey podkreślał potrzebę utrzymania dobrego sąsiedztwa i respektowania faktu, że osiedla mieszkaniowe powstają na terenie, na którym wciąż jeszcze działa przemysł. Przedstawiciel firmy Develey zwracał uwagę, że istotnym założeniem Masterplanu było projektowanie sąsiedztwa, gdzie współistnieją różne funkcje: mieszkania, miejsca pracy i miejsca odpoczynku (tereny zieleni i rekreacji). Dlatego uwzględnienie i uszanowanie specyfiki otoczenia i odpowiednie do niego planowanie

obsługi komunikacyjnej jest bardzo ważne, bo pozwoli uniknąć konfliktów w przyszłości.

Rozmowa dotyczyła także potencjalnej przyszłej ulicy Nowogółdzinowskiej. Uczestnicy pytali, czy Inwestor planuje budowę tej ulicy i podkreślali, że nawet jeśli powstałaby zgodnie z założeniami Masterplanu, ale tylko do terenu CD Projekt, mogłaby odciążyć ruch na Jagiellońskiej dla mieszkańców nowych osiedli. Postulowano więc pozostawienie rezerwy terenu pod tę ulicę oraz budowę ulic sąsiednich tak, by łatwo można było je połączyć, gdy w przyszłości powstanie ul. Nowogółdzinowska. Podkreślano też, że ulice wokół osiedla powinny być drogami publicznymi, z zielenią, odpowiednią liczbą miejsc parkingowych i miejsc dla dostaw, z elementami uspokojenia ruchu.



Co usłyszeliśmy

Obsługa komunikacyjna (2/2)

Pytania uczestników dotyczyły liczby miejsc parkingowych w garażach podziemnych i wskaźników przyjętych do ich obliczania (wynikających z ustawy i lokalnych standardów urbanistycznych). Zwracano uwagę na potrzebę zapewnienia większej liczby miejsc postojowych przede wszystkim dla osób korzystających z handlu i usług, a także dojeżdżających do szkoły.

Zgłoszono też postulat oddzielenia ruchu pieszego i rowerowego na terenie zieleni wzdłuż ulicy Jagiellońskiej. Wskazywano także, że ten ciąg będzie pełnił rolę tranzytu rowerowego i będzie alternatywą dla planowanych ścieżek pieszo-rowerowych w parku Gołędzinowskim.

Podkreślano też potrzebę ulokowania w tym rejonie stacji Veturilo. Mieszkańcy zwracali uwagę na brak dostępu do stacji Warszawa-Praga, która znajduje się po sąsiedzku (brak przejścia przez teren kolejowy) i pytali, czy Inwestor może i planuje podjąć jakieś działania w tej sprawie, a także postulowali wytyczenie pieszego dojścia do stacji w rejonie Śliwic. Wskazano również potrzebę zapewnienia przejścia dla pieszych przez ulicę Jagiellońską i dojścia do terenów zielonych nad Wisłą. Zwracano uwagę na plany Zarządu Transportu Miejskiego co do zmiany lokalizacji przystanków w sąsiedztwie osiedla, czy ewentualne połączenie przystanków było konsultowane z Inwestorem, a także postulowano pozostawienie przystanków w aktualnych miejscach.



Co usłyszeliśmy

Placówki oświatowe

Pytano m.in. o to, dlaczego szkoła zaplanowana jest w innej części osiedla niż w Masterplanie, który przewidywał, że znajdzie się w części południowo-wschodniej. Uczestnicy pytali także o parametry szkoły (np. wielkość terenu, możliwość korzystania z dachów na cele sportowe czy rekreacyjne) w nawiązaniu do standardów architektonicznych dla warszawskich placówek oświatowych.

Uczestnicy zastanawiali się, czy nie warto byłoby zaprojektować budynku jako zespołu szkolno-przedszkolnego lub wprowadzić możliwości

ulokowania w nim oddziałów przedszkolnych. Zapewniłoby to większą elastyczność reagowania na bieżące potrzeby oświatowe, tym bardziej, że po sąsiedzku również planowany jest budynek szkoły podstawowej. Pytali również, czy przewidywana liczba miejsc w szkole będzie odpowiednia do potrzeb nowych i obecnych mieszkańców. Zaproponowano również, aby Inwestor na etapie koncepcji przewidział by lokal, który mógłby być wykorzystany jako prywatne przedszkole lub żłobek miał zapewniony dostęp do placu zabaw.



Co usłyszeliśmy

Układ zabudowy, przestrzeń publiczną, zieleni

W dialogu pojawiła się opinia, że “wymodelowanie” budynków umiejscowionych wzdłuż ulicy Jagiellońskiej (np. zróżnicowanie ich wysokości, rozdzielanie itp.) wpłynęłoby korzystnie na odbiór zabudowy, przewietrzanie i komfort akustyczny (aby dźwięk nie odbijał się od jednolitej elewacji). Zgłoszono także postulat podziału środkowego budynku od strony ul. Jagiellońskiej i wprowadzenie osi widokowej wschód-zachód przez środek osiedla. Oś widokowa mogłaby przecinać się na placu centralnym z parkiem linearnym wewnątrz osiedla. Pojawiły się pytania, co do wysokości planowanych budynków i intensywności zabudowy w nawiązaniu do Masterplanu.

Uczestnicy pytali o możliwość zachowania istniejących drzew, proponowali również, by wprowadzić tzw. zieleni wertykalną (zielone ściany). Zaproponowano lepsze wyeksponowanie placu centralnego, by nie był on tylko aleją, ale zyskał wyraźniejszy charakter. Zwracano też uwagę na potrzebę zagwarantowania otwartego charakteru osiedla oraz możliwość lokalizowania placów zabaw. Zaproponowano także przeznaczenie terenu na wybieg dla psów.



Co usłyszeliśmy

Nazwa osiedla

Uczestnicy zwracali uwagę, że zaproponowana nazwa osiedla może wprowadzać w błąd i warto byłoby znaleźć bardziej adekwatną nazwę. Taka nazwa mogłaby wzmocnić tożsamość miejsca i pozytywnie wpłynąć na jego odbiór.





Co usłyszeliśmy

Inne

Uczestników dialogu ciekawiło również, czy na terenie osiedla planowany jest większy sklep, jaka będzie powierzchnia biologicznie czynna i jaka jej część znajdzie się na gruncie rodzimym i jak będą użytkowane zielone dachy.

Pytania dotyczyły również procedury, to jest czy Inwestor wystąpił już z wnioskiem o decyzję środowiskową, a jeśli tak to w jakim terminie spodziewa się ją uzyskać, a także na jakim etapie są negocjacje z Biurem Mienia w sprawie porozumienia oświatowego.

Padło również pytanie o wysokość kontrybucji Inwestora, to jest środków, jakie będą przeznaczone na szkołę, zieleń i przestrzeń publiczną oraz drogi. Pytano także, jakie będzie tymczasowe zagospodarowanie rezerwy pod ulicę Nowogoleńską.





Co dalej?

04



Dziękujemy Państwu za udział w dialogu o inwestycji

Planujemy w przyszłym roku złożyć wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących. Będziemy Państwa informować o możliwości składania uwag do niego.

Decyzję o możliwości realizacji inwestycji podejmą w głosowaniu radne i radni m.st. Warszawy.





Inwestor

Asbud Praga sp. z o.o.

Projektanci

Polsko-Belgijska Pracownia
Architektoniczna

Koordinacja dialogu o inwestycji

Mediatorzy.pl

Załączniki:

1. Prezentacja koncepcji
2. Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

Publikacja raportu: grudzień 2024