

Raport z przebiegu dialogu o inwestycji przy ul. Gierdziejewskiego 5.



10.09.2025 - 10.10.2025

Spis treści

Stan obecny

Koncepcja

Plan miejscowy a koncepcja

Podstawa prawna

Przed rozpoczęciem dialogu

Jak prowadziliśmy dialog

Jak informowaliśmy o dialogu

Harmonogram dialogu

O czym rozmawialiśmy

Co usłyszeliśmy

Komunikacja i układ drogowy

Mobilność i parkowanie

Zieleń i przestrzeń publiczna

Usługi

Architektura i organizacja budowy

Co dalej

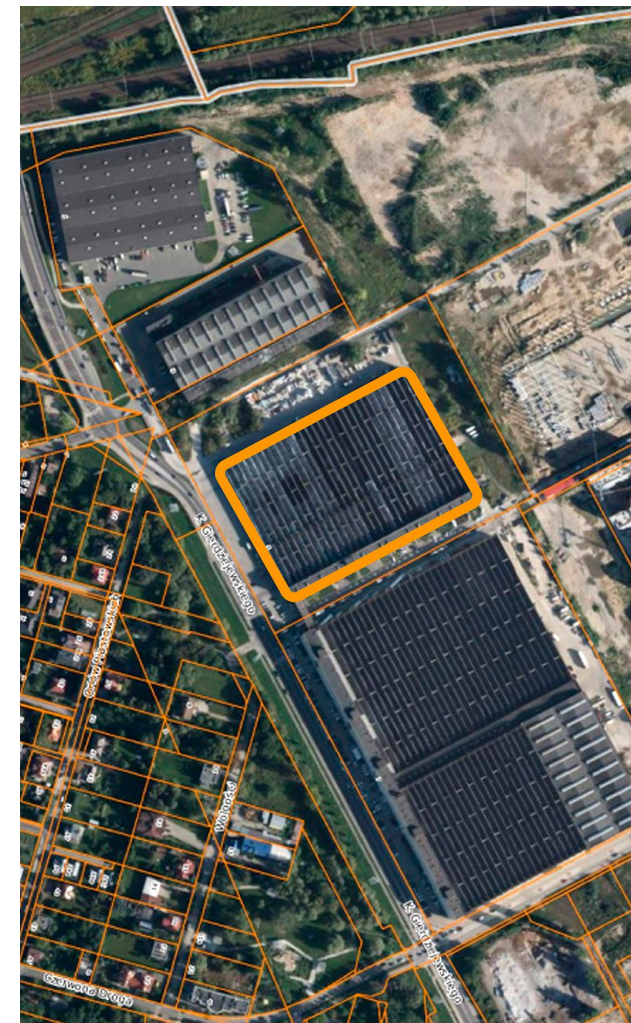
Informacje i załączniki

Stan obecny

Teren inwestycji położony jest po wschodniej stronie ulicy Kazimierza Gierdziejewskiego w dzielnicy Ursus.

W latach 70. produkowano tu setki tysięcy traktorów rocznie, a okolica była tętniącym życiem centrum robotniczym. Po zamknięciu fabryki maszyn rolniczych w latach 90. tereny stopniowo przekształcano, a dziś staje się nowoczesną, mieszkaniową dzielnicą Warszawy – łączącą przemysłową przeszłość z nową, miejską energią.

źródło: mapa.um.warszawa.pl



Koncepcja

Planowana zabudowa stanowić będzie spójny, zróżnicowany układ przestrzenny obejmujący ponad 4 ha terenu. Nowe osiedle mieszkaniowe uzupełnione zostanie o przestrzeń rekreacyjne, publiczne przedszkole oraz lokalne usługi w parterach zlokalizowanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Kluczowym elementem osiedla będzie otwarty dla wszystkich Skwer Centralny – przestrzeń integracji społecznej, miejsce odpoczynku i rekreacji z dużą ilością urządzonej zieleni i elementami małej architektury, a także urządzeniami do wypoczynku i rekreacji.



Koncepcja



900-1 200
mieszkań



1 076-1 443
miejsc parkingowych



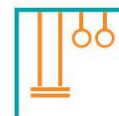
1 943-2 560
miejsc na rowery



ok. 15 500 m²
terenów zielonych
i rekreacyjnych



nowoczesne
przedszkole dla
200 dzieci



5 ogólnodostępnych
placów zabaw o pow.
ok. 1 000 m²



lokale usługowe
o łącznej pow.
4,2-6 tys. m²



ogólnodostępny
Skwer Centralny o pow.
ok. 5,5 tys. m²

Koncepcja

Planowany układ zabudowy zapewnia płynne powiązania piesze, zarówno pomiędzy poszczególnymi wnętrzami kwartałów zabudowy, jak i sąsiadującymi osiedlami. Dzięki temu zapewnione zostanie swobodne dojście do szkoły, przedszkola i na przystanek autobusowy.

Lokale usługowe zlokalizowane w parterach, zielone patia oraz Skwer Centralny z sadzawką, fontannami i terenami zielonymi sprzyjać będą integracji mieszkańców.



Plan miejscowy a koncepcja zmian



Teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursus.

Obowiązujący plan przewiduje na tym terenie funkcje usługowe i produkcyjne. Koncepcja zakłada zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową z usługami i inwestycjami towarzyszącymi (edukacja, drogi publiczne), co umożliwia procedura specustawy mieszkaniowej.

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) pozwala, by inwestycja mieszkaniowa była realizowana w miejscu, gdzie plan miejscowy przewiduje inne przeznaczenie terenu.

Miasto st. Warszawa, w lokalnych standardach urbanistycznych, precyzyjnie wskazuje wymogi, jakie musi spełniać taka inwestycja. Dotyczą one m.in. zapewnienia określonej liczby miejsc w publicznych szkołach podstawowych, dostępu do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, czy komunikacji publicznej.

W wyniku dialogu z lokalną społecznością i instytucjami miejskimi, inwestor aktualizuje koncepcję i składa wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących, przeznaczonej na cele publiczne.

Wniosek jest publikowany w całości na miejskiej stronie internetowej, a każdy mieszkaniec może wnieść swoje uwagi do niego.

O możliwości lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących zdecydują radni m. st. Warszawy podczas głosowania na sesji rady nad stosowną uchwałą (podobnie jak w przypadku planu miejscowego podejmowana jest właśnie uchwała).

Przed rozpoczęciem dialogu

- Zasady dialogu określa Instrukcja Prezydenta m.st. Warszawy dotycząca zasad prowadzenia dialogu o inwestycjach wnioskowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z 13 kwietnia 2022 r.
- Koncepcja nowej zabudowy przy ul. Gierdziejewskiego 5 uzyskała pozytywną opinię Biura Architektury i Planowania Przestrzennego. Inwestycja spełnia wymogi formalne wynikające z lokalnych standardów urbanistycznych obowiązujących w Warszawie.
- Inwestor zobowiązał się do zbudowania przedszkola dla 200 dzieci.
- Inwestor prowadzi również uzgodnienia z zarządcami dróg oraz Urzędem Dzielnicy Ursus.

Jak prowadziliśmy dialog

Informacje o inwestycji oraz formule dialogu z mieszkańcami zostały opublikowane na stronie projektu www.ursuspoinpoint.pl

W ramach dialogu odbyły się dwa otwarte spotkania z mieszkańcami: jedno stacjonarne i jedno online.

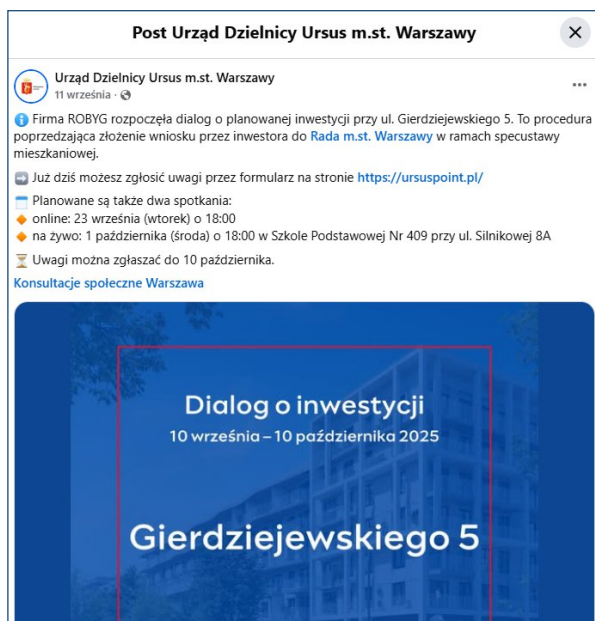
Mieszkańcy mogli również zgłaszać swoje opinie, uwagi i pytania zdalnie przez formularz na stronie www i dedykowany adres e-mail.



Jak informowaliśmy o dialogu

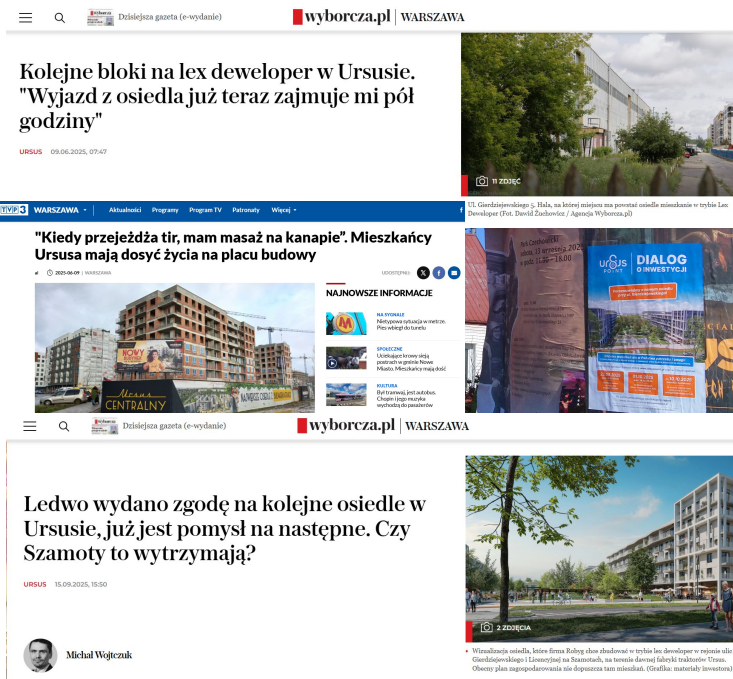
O dialogu informowaliśmy zarówno przez internet, jak i w przestrzeni miejskiej.

Ogłoszenie o dialogu opublikowano na profilu Facebook „Konsultacji Społecznych w Warszawie”, jak również lokalnych portali, np. Bezpieczny i Zielony Ursus.



Jak informowaliśmy o dialogu

Informacja o dialogu o inwestycji znalazła się w artykułach prasowych, mediach internetowych, kanałach społecznościowych oraz audycjach telewizyjnych. Rozwiesiliśmy plakaty informacyjne w rejonie planowanej inwestycji i przekazaliśmy kilka Urzędowi Dzielnicy Ursus.



Harmonogram dialogu

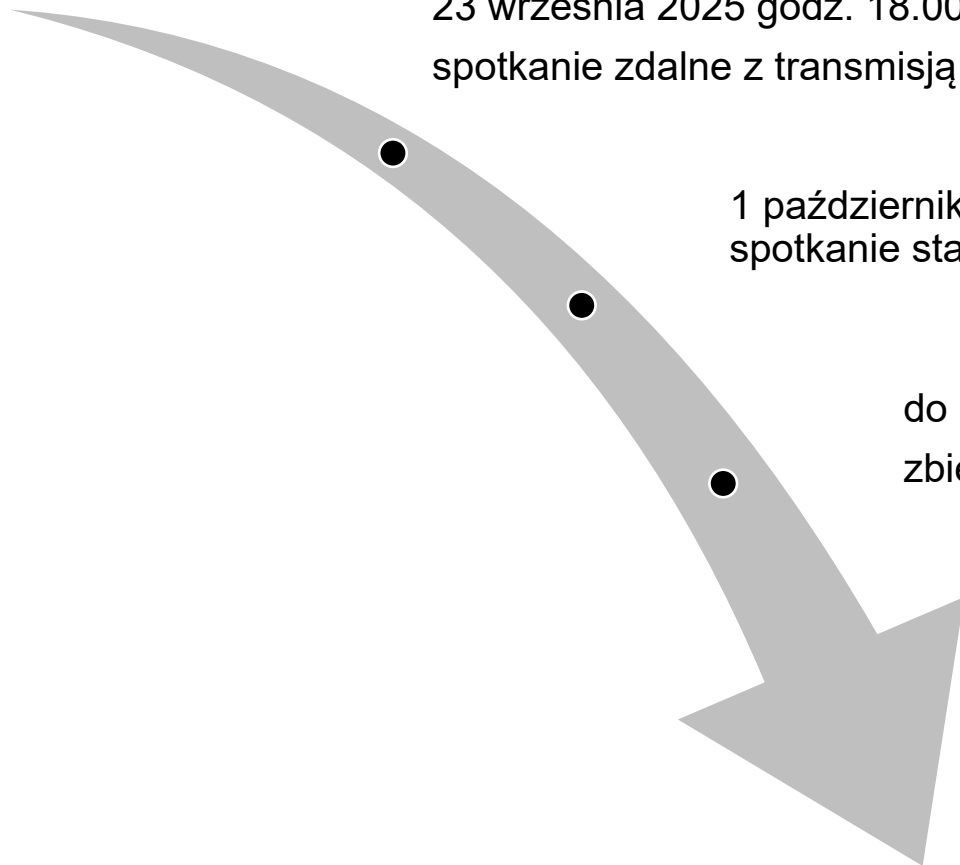
10 września 2025
rozpoczęcie dialogu

23 września 2025 godz. 18.00
spotkanie zdalne z transmisją na żywo

1 października 2025 godz. 18.00
spotkanie stacjonarne w SP 409

do 10 października 2025
zbieranie uwag online

10 października 2025
zakończenie dialogu



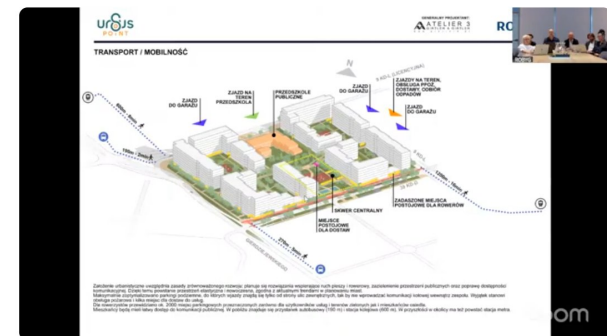
O czym rozmawialiśmy

Rozmawialiśmy z mieszkańcami o koncepcji budowy osiedla mieszkaniowego z usługami towarzyszącymi.

Pytaliśmy o potrzeby i opinie związane z przedszkolem, które planuje zrealizować inwestor, rozmawialiśmy o terenach zieleni i lokalnych usługach, a także obsłudze komunikacyjnej.

Odpowiadaliśmy na pytania i wątpliwości mieszkańców.

Prosimy o opinie i sugestie ulepszenia koncepcji.



- W spotkaniu stacjonarnym wzięło udział 10 osób.
- W spotkaniu online uczestniczyły 52 osoby.
- Do zakończenia dialogu transmisja ze spotkania online została wyświetlona 418 razy.
- Przesłano 18 głosów poprzez formularz internetowy.
- Łącznie pojawiło się ponad 60 pytań i uwag do projektu.

Co usłyszeliśmy – Pytania i uwagi ogólne

Podczas dialogu o inwestycji mieszkańcy pokazali, że są zainteresowani rozwojem tej części Ursusa, ale jednocześnie obawiają się zwiększenia ruchu. Zwrócili też uwagę, że potrzebny jest rozwój infrastruktury publicznej. W wielu wypowiedziach słychać było niepokój, jednak część osób zauważała też, że inwestycja może przynieść korzyści, jeśli będzie połączona z rozbudową dróg, terenów zielonych i usług publicznych.

- Zaakcentowano, że potrzebna jest poprawa układu komunikacyjnego przed rozpoczęciem budowy, w jej trakcie, ale również po jej zakończeniu.
- Zdaniem mieszkańców bardzo pomocne byłoby zapewnienie dużej liczby miejsc parkingowych.
- Podkreślano potrzebę powstawania i właściwego utrzymania terenów zielonych z dużymi drzewami, starszymi niż jednoroczne. Tereny te, jak wszystkie pozostałe, powinny być zdaniem mieszkańców ogólnodostępne.
- Zgłoszono potrzebę stworzenia przestrzeni dla usług publicznych (np. przychodnia, ośrodek sportu) oraz miejsc do załatwiania codziennych spraw (np. poczta, duży sklep).
- Zdaniem mieszkańców należy zadbać o komfort życia obecnych mieszkańców, zarówno przy planowaniu jak i realizowaniu inwestycji oraz oczywiście po jej ukończeniu.
- Część mieszkańców uważała, że w dialogu o inwestycji i podobnych procesach powinni uczestniczyć przedstawiciele odpowiednich biur i władz miasta i dzielnicy. Przede wszystkim wskazano Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego oraz przedstawicieli dzielnicy Ursus, którzy mogliby przedstawić plan rozwoju północnej części Ursusa.

Co usłyszeliśmy – Komunikacja i układ drogowy

Bardzo wiele uwag w trakcie dialogu dotyczyło kwestii komunikacyjnych oraz obaw o pogorszenie sytuacji po zrealizowaniu inwestycji. Mieszkańcy wyrazili oczekiwanie, że inwestor i władze dzielnicy przedstawią konkretne działania, które poprawią układ drogowy przed oddaniem nowych budynków. Zdaniem mieszkańców potrzebna jest poprawa komunikacji w tej części dzielnicy: Szamoty, Gołąbki i os. Niedźwiadek.

Sygnalizowano, że obecnie ulice Gierdziejewskiego, Posag 7 Panien (przebudowa), Warszawska i Jagiełły są często zakorkowane. Zgłoszono wątpliwości, czy ul. Gierdziejewskiego rzeczywiście poprawi przepustowość. Zgłaszano również obawy o ruch pojazdów na ulicy Posag 7 Panien w czasie budowy.

Pytano o analizy ruchu oraz o to, jaki wpływ na obciążenie komunikacji miejskiej i dróg będzie miał wzrost liczby mieszkańców w okolicy. Jeden z mieszkańców, mimo pozytywnej oceny inwestycji i nadziei, że realizacja będzie przebiegać sprawnie, wyraził obawę, że „Ursus się zablokuje, a ja będę jednym z tych, którzy będą protestować przeciwko temu”.

Pojawiły się konkretne propozycje i wnioski o stworzenie buspasów, poszerzenie ulic i stworzenie nowych wyjazdów z osiedla. Ponadto zaproponowano uruchomienie autobusu dowozowego do metra Karolin lub pieszej kładki nad torami – to ostatnie pozwoliłoby uniezależnić się od autobusów, które często stoją w korkach. Pojawiła się też sugestia, żeby rozważyć wprowadzenie progów zwalniających, a może nawet skrzyżowań wyniesionych na nowych ulicach.

Co usłyszeliśmy – Mobilność i parkowanie

Kolejnym poruszonym tematem była liczba i organizacja miejsc parkingowych i postojowych. Mieszkańcy wskazywali, że dotychczasowe inwestycje w okolicy nie zapewniły wystarczającej liczby miejsc parkingowych i zwrócili uwagę, że brak parkingów powoduje konflikty między mieszkańcami różnych osiedli. Pojawił się jeden głos z sygnałem, że inwestycja powinna zapewniać co najmniej 1,5 miejsca na mieszkanie. Część osób uczestniczących w dialogu o inwestycji apelowała o poprzedzenie realizacji inwestycji rozbudową infrastruktury publicznej i komunikacyjnej.

Wyrażono wątpliwości, czy przewidziano wystarczająco dużo miejsc parkingowych dla gości i dostawców – szczególnie dla małych sklepów i lokali, których w parterach może być dużo. Pojawiła się obawa o to, że miejsca ogólnodostępne dla gości mogą zostać w przyszłości sprzedane mieszkańcom. Pojawiła się również prośba, aby miejsca parkingowe dla gości zabezpieczyć przed grodzeniem.

Ponadto pytano o to, czy rozważono różne formy parkowania przy planowanych jezdniach ulic (skośne, równoległe, naziemne, podziemne). Wyrażono opinie, że miejsca postojowe przy ulicy powinny być skośne, bo zapewnią większą ich liczbę aniżeli miejsca równoległe oraz, że powinny zostać zapewnione miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnościami.

Zgłoszono również wniosek, aby uwzględnić strefę krótkiego postoju przy przedszkolu (kiss & ride). Ponadto padła propozycja budowy stacji rowerów Veturilo na terenie inwestycji.

Co usłyszeliśmy – Zieleń i przestrzeń publiczna

Kolejnym ważnym tematem była jakość i ilość terenów zielonych. Zieleń zdaniem mieszkańców powinna być trwała, różnorodna i pełnić funkcje ekologiczne, nie tylko dekoracyjne. Pojawił się postulat stworzenia pełnoprawnego parku w okolicy, a nie jedynie skweru centralnego w osiedlu.

Zgłaszano prośby o nasadzenia dużych drzew (np. dębów, klonów) zamiast małych sadzonek, tak aby mogły dawać cień. Proponowano konkretne gatunki krzewów (wierzba krzewiasta, ligustr, leszczyna) oraz drzew (dąb, buk, jesion, grab, klon). Sugerowano, aby zieleni miała charakter naturalistyczny i wspierała retencję, czyli zatrzymywanie wody.

Pytano również o to czy jest potrzeba oczyszczenia gruntu, na którym powstanie osiedle. Drzewa i krzewy powinny być zdaniem mieszkańców nasadzane w odpowiednich podłożach, żeby zwiększyć szansę na ich przetrwanie i cieszenie mieszkańców. Pojawiła się prośba o regularne podlewanie i pielęgnację zieleni, aby roślinność nie usychała.

Padały pytania i prośby, aby teren osiedla był ogólnodostępny i nieogrodzony. Pojawił się wniosek o dodanie elementów małej architektury (altany, żagle nad placami zabaw) oraz pomysł zastąpienia fontanny oczkiem wodnym o charakterze ekologicznym.

W trakcie dialogu o inwestycji pojawiły się również pytania o panele fotowoltaiczne na dachach budynków, które zdaniem niektórych osób byłyby wskazane.

Co usłyszeliśmy – Usługi

Mieszkańcy pytali o charakter planowanych lokali usługowych i obiektów publicznych. Wiele osób podkreślało potrzebę tworzenia usług dla całej społeczności, a nie tylko nowych mieszkańców osiedla. Zdaniem wielu uczestników dialogu szersze planowanie usług społecznych powinno wiązać się z powstaniem sklepu wielkopowierzchniowego w okolicy.

Pytano również o to, czy przewidziano lokale średniej wielkości (ok. 300 m²), w których mogłyby znajdować się usługi takie jak np.: siłownia, przychodnia, biblioteka, poczta. Podkreślano potrzebę takich miejsc i pytano również, czy część lokali będzie przekazana dzielnicy na cele publiczne. Padło również pytanie o to, czy obecne punkty handlowe i usługowe będą mogły zostać przeniesione do nowych lokali.

Większość uczestników pozytywnie oceniała koncepcję przedszkola. Zastanawiano się, czy placówka dla 200 dzieci to nie za mało na tak dynamicznie rozwijającą się dzielnicę, a z drugiej strony pojawiła się propozycja utworzenia ośrodka sportu i rekreacji zamiast przedszkola, które za kilka lub kilkanaście lat może nie być potrzebne. Zdaniem mieszkańców obecnie brakuje obiektu sportowego w okolicy.

Oдноśnie przedszkola pojawiły się też pytania o to, czy będzie ono publiczne, czy prywatne - ponieważ nie wszystkich stać na prywatne przedszkole. Pytano również czy będzie ono przeznaczone tylko dla mieszkańców osiedla, czy również dla mieszkańców z innych części Ursusa.

Podkreślano, że zasięg GSM na Szamotach bywa słaby i w związku z tym pytano o to, czy planowane jest miejsce przeznaczone pod nadajniki dla operatorów sieci komórkowych. Takie rozwiązanie zdaniem wielu osób ułatwiłoby życie mieszkańcom okolicy. Ponadto podkreślono, że w okolicy potrzebna jest poczta, ewentualnie skrzynka na listy.

Co usłyszeliśmy – Architektura i organizacja budowy

Uczestnikom dialogu o inwestycji podobały się zaproponowane rozwiązania architektoniczne. Obawy mieszkańców dotyczyły raczej kwestii organizacyjnych. Wyrazili oczekiwanie kontroli nad wykonawcami i dbałości o porządek wokół budowy, w szczególności w kwestiach hałasu, kurzu i bałaganu podczas budowy. Prośby o utrzymanie czystości dróg i chodników wybrzmiały wyraźnie.

Odnosnie architektury zgłoszono prośbę, aby nowe budynki nawiązywały do przemysłowej historii Ursusa i żeby w miarę możliwości unikać monotonnych, białych bloków.

Pojawiły się też pytania o strukturę mieszkań, udział większych lokali, mieszkań z tarasami na dachach w odniesieniu do pozostałych. Pytano również o to, czy mieszkania będą przewidziane pod wynajem, czy raczej jedynie do sprzedaży.

Odnosnie realizacji inwestycji pytano, ile czasu potrwa budowa i kiedy zostanie oddany ostatni etap. Sygnalizowano, że potrzebne są konkretne informacje, np. kiedy będzie przeprowadzona przebudowa układu drogowego. Pytano o to, w którym etapie powstaną nowe ulice i czy można spodziewać się ich pełnej przejezdności na początku inwestycji, czy dopiero na końcu. Właśnie w tym celu proszono o określenie harmonogramu budowy dróg i wskazanie ich dostępności w poszczególnych etapach inwestycji. Ponadto pojawiły się konkretne pytania o to, którędy będzie odbywał się ruch ciężarówek w trakcie budowy (pojawiły się obawy o zdolność do przyjęcia takiego ruchu przez ul. Posagu 7 Panien).

Pytano kto podejmuje decyzję o zatwierdzeniu inwestycji oraz o to, czy inwestor współpracuje z władzami dzielnicy i miasta. Pojawił się też wniosek o udział radnych i urzędników w kolejnych spotkaniach.

Co dalej

- Inwestor prowadzi uzgodnienia z Urzędem Dzielnicy Ursus i Urzędem m.st. Warszawy, by dostosować projekt do lokalnych potrzeb.
- Inwestor wraz z zespołem projektowym analizuje zebrane uwagi i możliwości aktualizacji koncepcji inwestycji, a następnie planuje złożenie wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.
- We wniosku przedstawiona będzie zaktualizowana koncepcja inwestycji i ostateczny zakres inwestycji towarzyszących, uzupełnione o zmiany wprowadzone w wyniku dialogu o inwestycji i uzgodnień z miejskimi jednostkami.
- Wniosek zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy. Każda osoba będzie mogła wnieść do niego uwagi za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.
- Następnie nad projektem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących głosować będą radni m.st. Warszawy.

Informacje

Inwestor i organizator dialogu o inwestycji

 ROBYG

Generalny projektant – Atelier 3

 ATELIER 3
GIRTLER & GIRTLER
www.atelier3.pl

Projektant przedszkola – WWAA

 WWAA

Koordinacja dialogu o inwestycji – Mediatorzy.pl, Robert Boch

Załączniki

Załącznik 1: prezentacja koncepcji

Załącznik 2: zestawienie pytań i uwag wraz z odpowiedziami