

## Czarne chmury nad projektem Echo na Kabatach? Sąsiedzi: "Będziemy bardzo nieustępliwi"

data aktualizacji: 2020.10.07



**Ponad 1,8 tys. miejsc parkingowych planuje w swojej inwestycji na Kabatach deweloper Echo Investment. Ta skala przeraża sąsiadów. Podobnie jak trzy podziemne kondygnacje obiektu.**

Nowy właściciel działki z Tesco na Kabatach chce wyburzyć blaszak i postawić wielofunkcyjne centrum usługowo-handlowo-rozrywkowe z dwoma blokami mieszkaniowymi i "ogrodem na skarpie". [Wizualizacje przedstawione przez dewelopera spodobały się ponad 70% głosujących w ankiecie Haloursynow.pl.](https://www.haloursynow.pl)

Sąsiedzi z bloków po obu stronach alei KEN, którzy dwa lata temu doprowadzili do utracenia projektów wybudowania przez Tesco gigantycznej Galerii Kabaty, żądają przedstawienia szczegółów przez nowego inwestora. Podczas środowowego spotkania konsultacyjnego w internecie domagali się odpowiedzi na pytania m.in. o skalę planowanego obiektu.

### **Mieszkańcy: Będziemy bardzo nieustępliwi**

Deweloper, zgodnie z przepisami, nie wlicza trzech podziemnych kondygnacji do wskaźnika intensywności zabudowy, a właśnie o jego ograniczenie chodziło mieszkańcom. Tesco planowało galerię o powierzchni użytkowej ok. 60 tys. metrów kwadratowych. Echo unika odpowiedzi na pytanie ile wynosi całkowita powierzchnia użytkowa ich centrum.

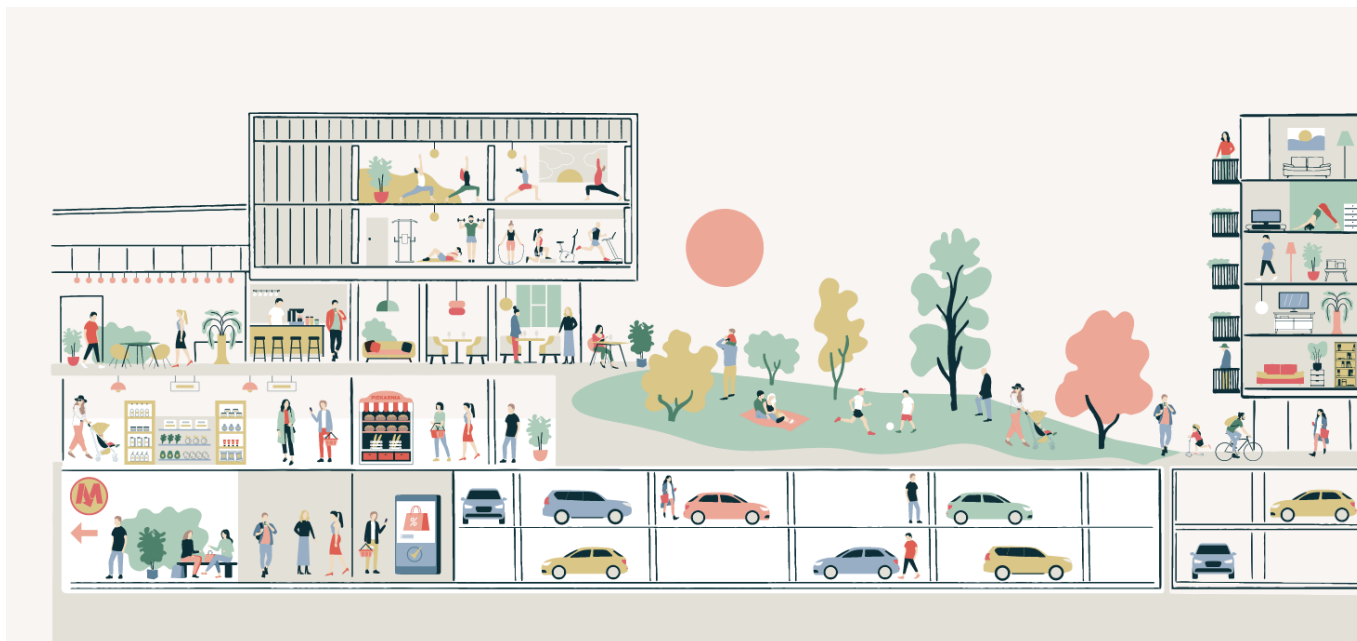
- Powierzchnia całkowita tej zabudowy niewiele różni się od tej w inwestycji Tesco. A to było naszym zasadniczym problemem, bo z tym wiąże się liczba wentylatorów, hałas i natężenie ruchu. Niestety, ta skala nas nie satysfakcjonuje. Będziemy bardzo nieustępliwi. Nie chcemy, aby ten obiekt nas przytłaczał - mówiła mieszkanka z Inicjatywy Kabaty, która grupuje sąsiadów przyszłej inwestycji.



Mieszkańcy skupieni w Inicjatywie zarzucali Echu, że tworząc skarpe, na której ma powstać ogród, deweloper chce sztucznie zaniżyć współczynniki zabudowy. Przypomnijmy, plan miejscowy dopuszcza wskaźnik 1,5, a Echo deklaruje 1,4. Ale bez podziemi, co sugeruje, że skala obiektu będzie dużo większa niż widać na wizualizacjach.

- Niczego nie chcemy ukrywać. Liczymy te wskaźniki tak, jak mówi prawo. Wydaje nam się to świetnym pomysłem, by nieatrakcyjne części chować pod ogrodem - odpowiadał Marcin Materny, członek zarządu Echo Investment odpowiedzialny za kabacki projekt.

Dodawał, że obecne Tesco ma ok. 20 tys. m.kw. powierzchni handlowej, a nowe centrum będzie jej miało ok. 9 tys. z przypisanymi do niej 760 miejscami parkingowymi.



## Część miejsc parkingowych - dla mieszkańców

Deweloper - zgodnie z zapisami planu miejscowego - liczy osobno miejsca parkingowe dla każdej funkcji przyszłego obiektu. W sumie ma być ich ponad 1,8 tys. a więc ponad dwa razy więcej niż dziś ma Tesco na parkingu przez swoim blaszakiem.

Te liczby budziły wątpliwości i pytania mieszkańców. - *Czym de facto będzie się różnił ten obiekt od poprzedniego planowanego przez Tesco? Nie chcemy mieć tu centrum regionalnego, tylko centrum lokalne, ale nie widzimy tej lokalności. Świadczy o tym traffic do molocha z 1,8 tys. miejsc postojowych* - niepokoił się mieszkaniec Kabat, Robert Wróblewski.

Mieszkańcy obawiali się również likwidacji bezpłatnego obecnie parkingu przy Tesco. - *Jeśli nie będzie parkingu publicznego, to będziemy mieli - na moje oko - ok. 300 samochodów, które gdzieś muszą zaparkować* - mówił Krzysztof Poniatowski.

Marcin Materny z Echo uspokajał, że pewna pula bezpłatnych miejsc parkingowych jest przewidziana i jest to przedmiotem negocjacji z miastem.

Burmistrz Ursynowa Robert Kempa dodawał, że dzielnica zachęca inwestora do zorganizowania P&R w obrębie planowanego obiektu. Wspominał, że miasto planuje też postawienie parkingu "Parkuj i Jedź" na granicy Konstancina-Jeziornej i dzielnicy Wilanów oraz toczy bardzo wstępne rozmowy na temat wykorzystania terenu Ogrodu Botanicznego PAN w Powsinie na nieduży parking.

## "Przesunęliście wejście do metra"

Mieszkańcy pytali właściciela działki nie tylko o skalę inwestycji. Zwracali uwagę, że na wizualizacjach prawie hektarowy Plac Kabacki, który deweloper chciałby wybudować przy wejściu do metra Kabaty, nie znajduje się na działce dewelopera, tylko miasta.

- *Czy jest jakaś umowa, że miasto Wam ten teren sprzeda?* - dopytywał zaniepokojony Jeremi Czarnecki z organizacji Wygra Warszawa.

Okazuje się, że już na etapie wstępnych rozmów na temat projektu "Echo - Kabaty" władze miasta i dzielnicy zażądały włączenia do rewitalizacji terenów wokół inwestycji, będących w posiadaniu

samorządu.

- *To nasza oferta "offsetu" dla miasta i dla mieszkańców, który zaprojektujemy z mieszkańcami* - mówił Marcin Materny z Echo Investment. Zapowiedział wkrótce warsztaty z udziałem mieszkańców.

Kiedy inwestycja mogłaby ruszyć? Część mieszkaniowa - wzdłuż bloków przy Sępa-Szarzyńskiego jesienią przyszłego roku, po uzyskaniu wszystkich zgód. Ich budowa potrwałaby maksymalnie 12 miesięcy. Część komercyjna - z zieloną skarżą, budynkiem biurowym od strony Wąwozowej oraz mniejszymi i niższymi budynkami usługowo-handlowymi - ruszy później, po uzyskaniu zgód, decyzji środowiskowej (o którą deweloper już wystąpił) oraz końcowego pozwolenia na budowę.

## **Burmistrz: Ryzyko odszkodowań**

Wielu mieszkańców na czacie spotkania domagało się wprowadzenia zmian w planie miejscowym dotyczącym m.in. działki z Tesco. Chodzi o formalne zmniejszenie wskaźnika zabudowy, który w 2008 roku uchwalili radni miejscy. Miasto niedawno ruszyło z procedurą zmiany planu, co ma być środkiem nacisku na dewelopera, by porozumiał się z sąsiadami.

Burmistrz Kempa studził te zapędy, przypominając, że dyskusja o tym, co może powstać na prywatnej działce w sercu Kabat, mogła mieć miejsce kilkanaście lat temu.

- *Dziś chodzi też o to, by nie narazić podatników na ryzyko wypłaty odszkodowań dla właściciela, które mogą sięgnąć nawet 160 - 400 mln złotych. Przypomnę, że budowa kompleksu oświatowego przy ul. Zaruby to 40 mln złotych. Jeśli ktoś ma oczekiwania, że miasto będzie płacić właścicielowi tego terenu odszkodowanie za wpisanie w tym miejscu trawy lub terenu zielonego, to takich planów nie ma* - stwierdził burmistrz.

Również inwestorowi nie jest po drodze ze zmianami w planie. Marcin Materny przyznał, że rozpoczęcie inwestycji wydłużyłoby się wówczas do 4-5 lat, co oznacza, że przez taki czas działałby jeszcze stary blaszak Tesco.

W interesie mieszkańców, miasta oraz inwestora jest więc dogadanie się i zaprojektowanie miejsca, które zadowala wszystkich. Temu mają służyć warsztaty projektowe dla chętnych, które na przełom listopada i grudnia zapowiedziało Echo. Powstanie też makieta koncepcji centrum, która ma dać lepsze wyobrażenie o jego skali.

## **ZOBACZ: Zapis spotkania konsultacyjnego z Echo Investment**

Źródło:

<https://haloursynow.pl/artykuly/czarne-chmury-nad-projektem-echo-na-kabatach-sasiedzi-bedziemy-bardzo-nieustepliwi,15732.htm>