

RAPORT z dialogu o inwestycji dla osiedla Nowe Alternatywy w rejonie ulicy Indiry Gandhi w Warszawie

Załącznik 1 – Prezentacja koncepcji

DIALOG O INWESTYCJI DOTYCZĄCY: BUDOWY ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

Z FUNKCJĄ USŁUGOWĄ W PARTERACH NIEKTÓRYCH CZĘŚCI BUDYNKÓW ORAZ BUDYNKU USŁUGOWEGO, WRAZ
Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH: **BUDYNKU PUBLICZNEJ SZKOŁY SPECJALNEJ**, URZĄDZONEGO TERENU SPORTU I REKREACJI ORAZ DROGI PUBLICZNEJ.

OSIEDLE
NOWE
ALTERNATYWY





Jesteśmy firmą deweloperską o belgijskich korzeniach, działającą w Polsce od listopada 2010 roku. Aktualne portfolio zrealizowanych inwestycji obejmuje prawie 3400 mieszkań na terenie Warszawy oraz Krakowa.



KRAKÓW, ROGALSKIEGO, 34 mieszkania, 2021



WARSZAWA, NA OKRZEI, 124 mieszkania, 2025, mural Tytusa Brzozowskiego na jednej ze ścian



WARSZAWA, APARTAMENTY MARYMONT, 164 mieszkania, 2018



WARSZAWA, NA BIELANY, 369 mieszkań, 2024

Naszą dewizą jest hasło „Witamy w Okolicy” – wyraża naszą postawę, odpowiedzialność i wizję. Edu Pro jest częścią naszej grupy, powołaną do realizacji projektu na Ursynowie.

latergrupa

Jesteśmy warszawską pracownią architektoniczną założoną w 2016 roku, tworzoną przez zespół doświadczonych architektów działających kompleksowo. Każdy projekt traktujemy indywidualnie, uwzględniając uwarunkowania urbanistyczne, społeczne, kulturowe, ekonomiczne i środowiskowe.

Na podstawie naszych projektów zrealizowano kilkanaście zespołów mieszkaniowych obejmujących ok. 2000 mieszkań, a także obiekty usługowe, hotelowe, użyteczności publicznej oraz domy jednorodzinne. Projekty realizujemy głównie w Warszawie, a także m.in. w Gdańsku i Radomiu.



WARSZAWA, SADY ŻOLIBORZ, 112 mieszkań, 2025



GDAŃSK NOWOMIEJSKA, 243 mieszkania, 2025



WARSZAWA, NA BIELANY, 369 mieszkań, 2024



- ▭ GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- ▭ GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA SPECJALNEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ PUBLICZNEJ
- ▭ GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - REALIZACJA OBSZARU ZIELENI PUBLICZNEJ
- ▭ GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA DROGI PUBLICZNEJ

**TEREN INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ
TEREN BUDOWY
ULICY ROLNEJ**

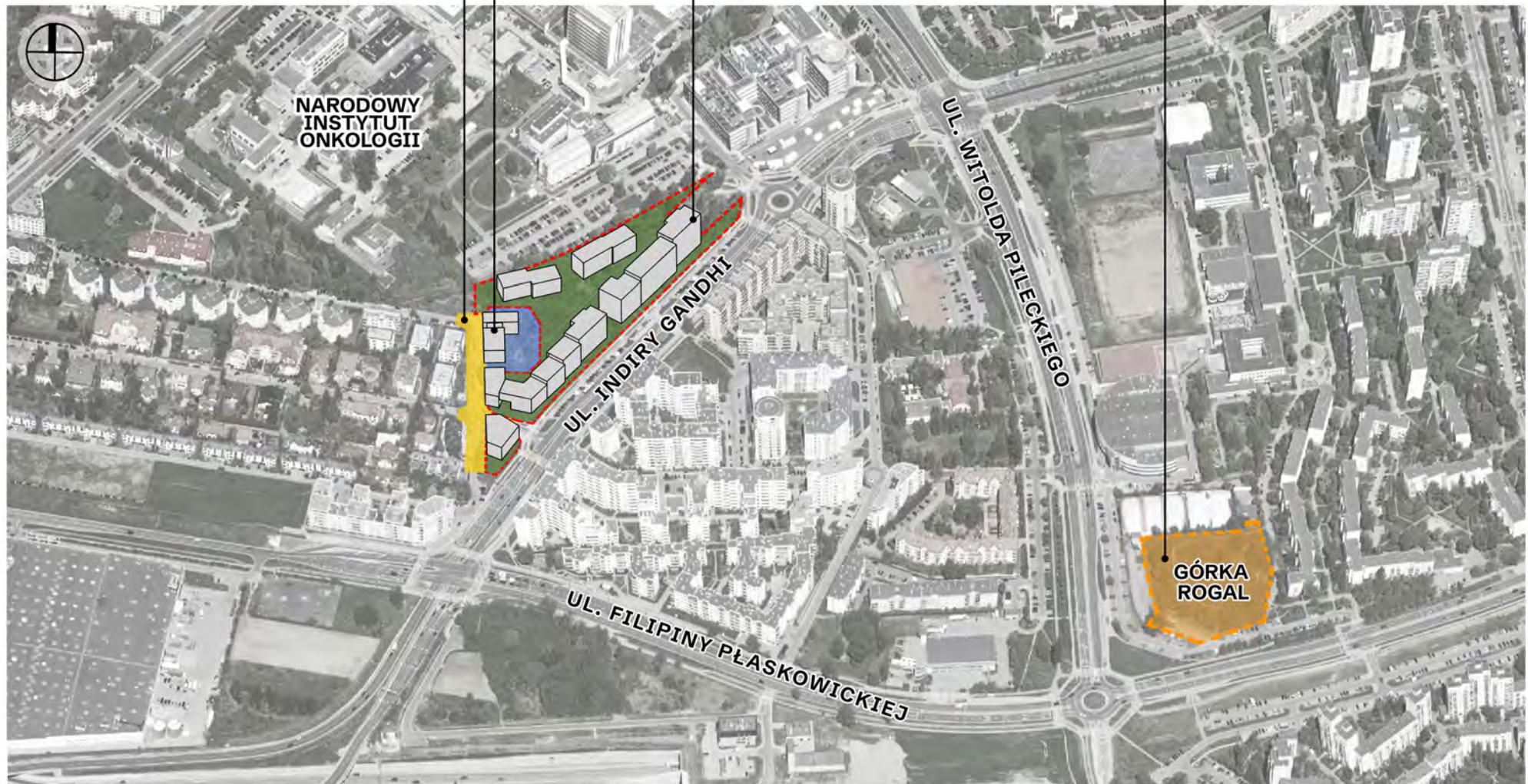
**TEREN INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
BUDOWA SZKOŁY SPECJALNEJ**
dla 48 uczniów z niepełnosprawnościami
sprężonymi z różnym stopniem
niepełnosprawności
POWIERZCHNIA
OK. 2 150M²

**TEREN INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ**

POWIERZCHNIA
OK. 17 240M²

**TEREN INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
URZĄDZONY TEREN WYPOCZYNKU ORAZ
REKREACJI I SPORTU**

POWIERZCHNIA =
OK. 8 700M²





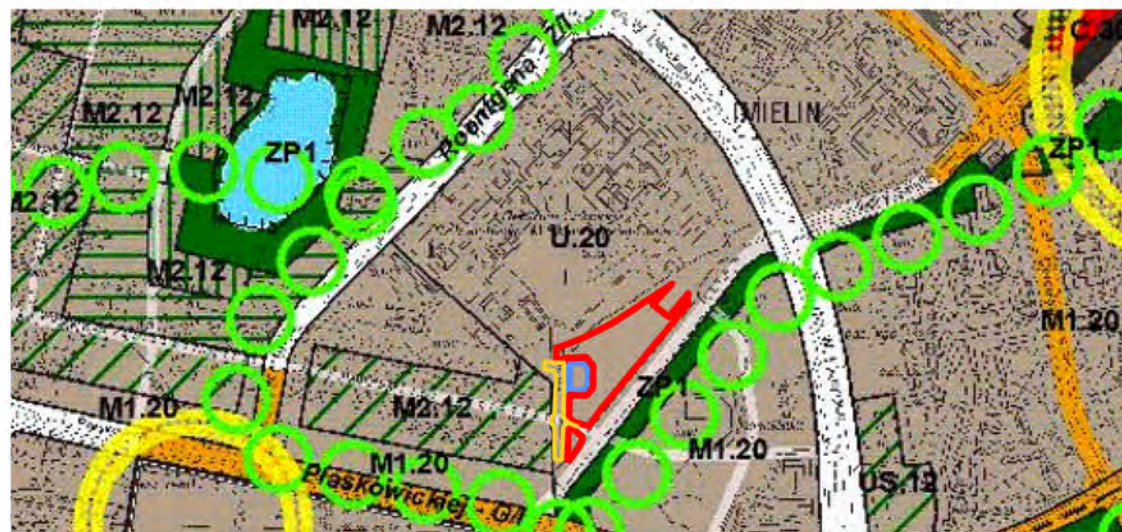
- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
- BUDOWA SPECJALNEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ
- GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
- BUDOWA DROGI PUBLICZNEJ



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Ursynowa Zachodniego - część wschodnia.
Znajduje się w dwóch obszarach planistycznych oznaczonych:
U - teren o funkcji usługowej oraz UO - teren usług oświaty

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Warszawy teren inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem U.20. Jest to teren o funkcji usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.



**SPECUSTAWA
MIESZKANIOWA**

**JAK JEST OBECNIE I
JAK CHCIELIBYŚMY TO ZMIEŃĆ
W DIALOGU Z LOKALNĄ
SPOŁECZNOŚCIĄ**



**DIALOG
O INWESTYCJI**



Ożywienie północnej strony ulicy Gandhi poprzez wprowadzenie **ciągów pieszych** z których dostępne będą usługi takie jak: apteka, piekarnia, fryzjer, czy osiedlowy sklep.

Różnorodność funkcji usługowych zlokalizowanych w partach budynków ułatwi codzienne życie i oszczędzi czas podróży mieszkańcom oraz lokalnej społeczności.

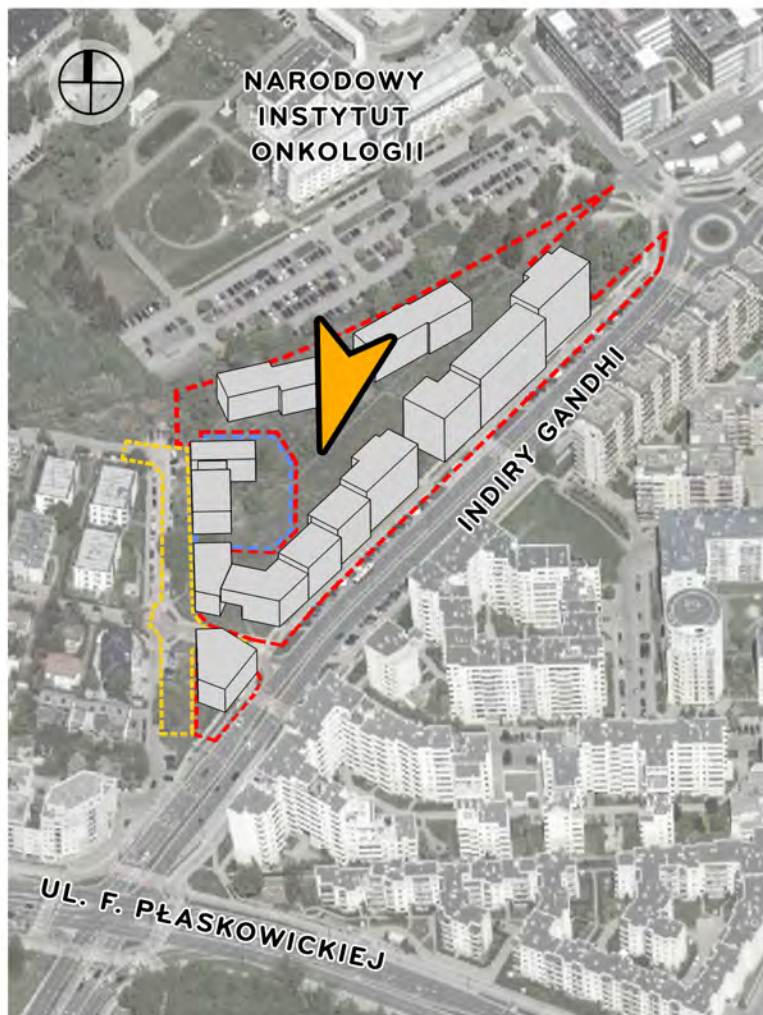


STAN ISTNIEJĄCY - WIDOK OD STRONY UL. ALTERNATYWY

KONCEPCJA







Wewnętrzna przestrzeń osiedla - **dostępna i otwarta** dla każdego zapewni **bezpieczne miejsce do spacerów, wypoczynku oraz zabaw dla dzieci.**

Zastosowane rozwiązania, takie jak oświetlenie, starannie wytyczone chodniki, wygodne ławki, bezpieczne place zabaw oraz stojaki rowerowe, uwzględnią **potrzeby lokalnej społeczności**, w tym osób starszych, z niepełnosprawnością oraz dzieci.

Dodatkowo miejsce zostanie uzupełnione o ozdobne **rabaty, łąki kwietne oraz drzewa.**



STAN ISTNIEJĄCY - WIDOK OD STRONY WNĘTRZA TERENU

KONCEPCJA







Realizacja inwestycji zakłada budowę **budynku publicznej podstawowej szkoły specjalnej** oraz jej nieodpłatne przekazanie miastu wraz z terenem (ok. 2 150m²). Obecnie w dzielnicy Ursynów nie ma szkół specjalnych.

Budynek szkoły o **nowoczesnej i eleganckiej architekturze** będzie zlokalizowany przy ulicy Rolnej.

Ponadto inwestor zamierza **zaprojektować i wybudować ulicę Rolną**, która obecnie ma nawierzchnię z płyt betonowych i kostki.



STAN ISTNIEJĄCY - WIDOK OD STRONY UL. MAKOLĄGWY NA UL. ROLNĄ

KONCEPCJA







Od strony terenu Instytutu Onkologii zabudowa będzie wyraźnie **niższa** (max. 4 piętra).

Wzdłuż niego powstanie ogólnodostępny **obszar zieleni o charakterze naturalnym**, z wytyczonymi ścieżkami spacerowymi, siedziskami oraz starannie zaprojektowaną zielenią i drzewami.

Różnorodna roślinność naturalna pod względem wysokości, sezonowości czy koloru wpłynie na **atrakcyjność miejsca** przez cały rok i stworzy **atmosferę parkowego zacisza**.



STAN ISTNIEJĄCY - WIDOK OD STRONY UL. MAKOLĄGWY NA INSTYTUT ONKOLOGII

KONCEPCJA







Skala planowanych budynków przy ul. Gandhi zmniejsza się stopniowo, co pozwala na **łagodne wpisanie zabudowy** w istniejący kontekst dzielnicy.

Pomiędzy budynkami zaprojektowano **szerokie przejście**, które pełni rolę czytelnego łącznika z pozostałą częścią dzielnicy.

Dodatkowo wzdłuż ulicy powstanie dodatkowy **szpaler drzew**, a lokale usługowe z wejściami od strony ulicy będą **zachęcać do spacerów i odpoczynku**, tworząc **przyjazną przestrzeń miejską**.

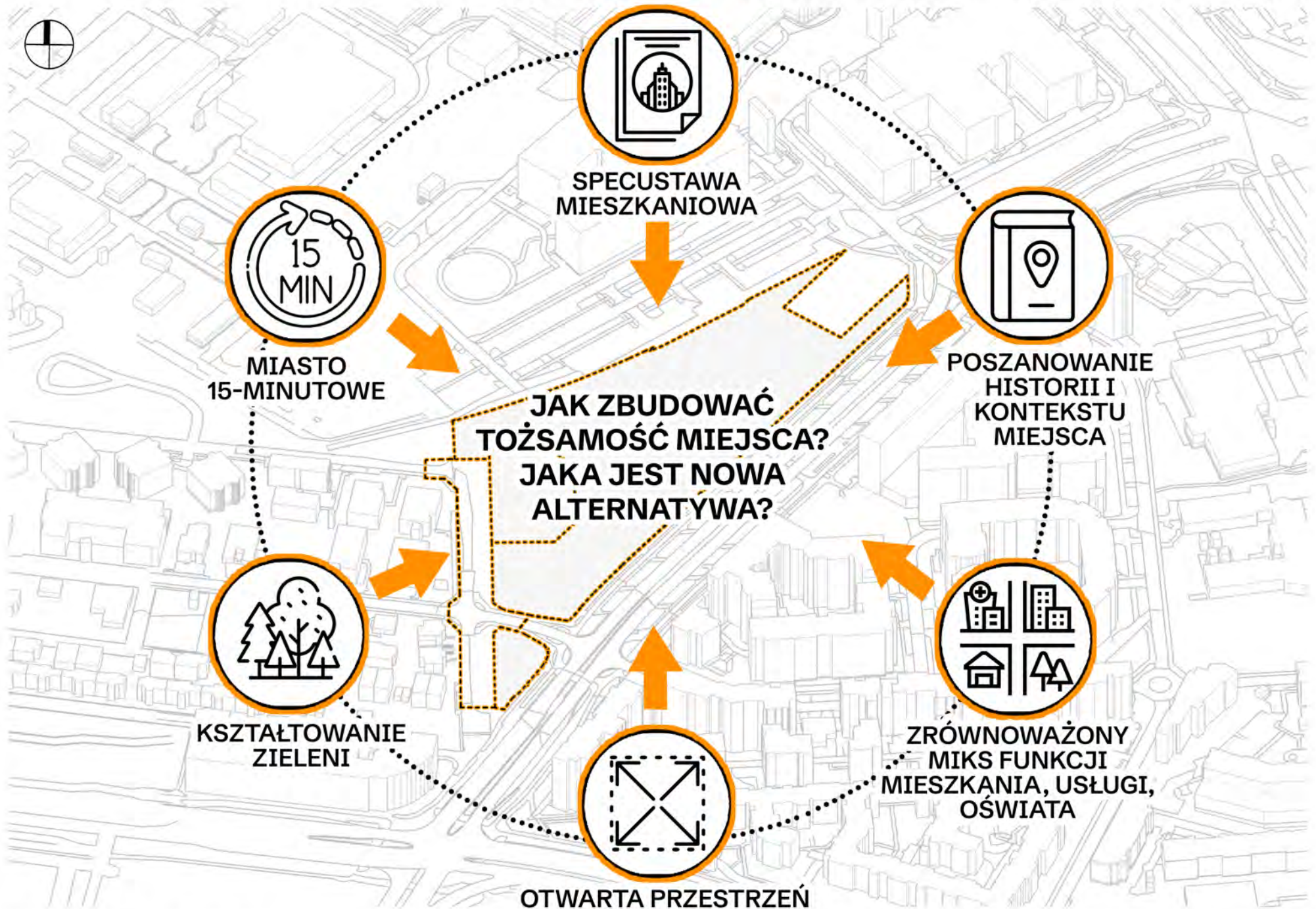


STAN ISTNIEJĄCY - WIDOK OD STRONY UL. GANDHI

KONCEPCJA









<http://mbarch.pl/osiedle-przy-pasazu-ursynowskim-w-warszawie/>



<http://mbarch.pl/osiedle-przy-pasazu-ursynowskim-w-warszawie/>

Inspiracją dla niniejszej koncepcji była architektura **Ursynowa Północnego**. Elementy charakterystyczne osiedli stanowiły **punkt wyjściowy** do stworzenia koncepcji Osiedla Nowe Alternatywy które zostało wymyślone z **poszanowaniem historii i charakteru** dzielnicy.

Główne założenia wykorzystane w koncepcji to:

- ZRÓŻNICOWANA I BUJNA ZIELEŃ
- PRZEJŚCIA BRAMNE
- KASKADOWA FORMA
- ZRÓŻNICOWANA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY



<http://mbarch.pl/osiedle-przy-pasazu-ursynowskim-w-warszawie/>



Narodowe Archiwum Cyfrowe, sygn: 40-W-62-12



<https://www.newsweek.pl/historia/ursynow-konczy-45-lat-lidia-pankow-opowiada-o-ursynowskich-reportazach-bloki-w-slonce/nr18m06>



Charakterystyczna zabudowa Ursynowa Północnego zakładała lokalizację budynków w bardzo charakterystyczny sposób. Była ona **inspiracją** dla koncepcji **osiedla Nowe Alternatywy**.

Budynki **mieszkalne** mają formę uskakujących brył które oddzielają **zielone dziedzińce** od ulic.

Budynki o funkcji **usługowej** zlokalizowano **na skrzyżowaniach i przy ulicach** o większym ruchu podobnie jak w koncepcji osiedla Nowe Alternatywy.

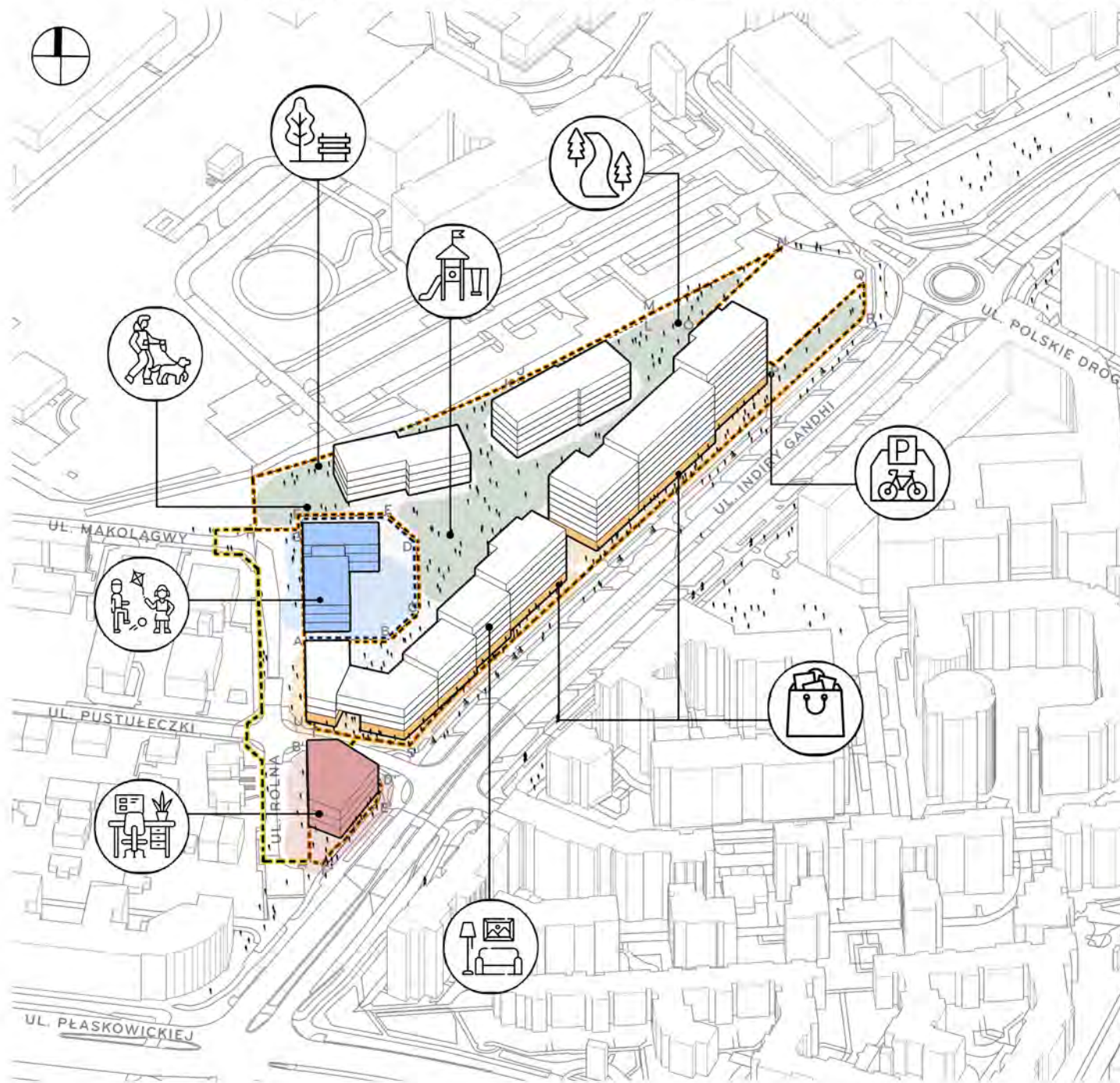
Funkcje społeczne - takie jak **szkoły** lokalizowane były wewnątrz kwartałów przy **mniejszych ulicach** gdzie ruch kołowy jest znacznie spokojniejszy.

Założenia te wprowadzają ład i są zgodne z proponowaną przez nas zabudową osiedla Nowe Alternatywy.

- FUNKCJA MIESZKANIOWA
- FUNKCJA USŁUGOWA
- FUNKCJA SPOŁECZNA
- WEWNĘTRZNE DZIEDZIŃCE / ZIELEŃ UPORZĄDKOWANA

TEREN
PLANOWANEJ
INWESTYCJI

<http://warpdpress.mbarch.pl/ursynow-polnocny-2/>



-  USŁUGI OGÓLNODOSTĘPNE
W TYM PUNKTY
GASTRONOMICZNE
-  WIATY ROWEROWE
-  MIESZKANIA
-  MIEJSCA PRACY
-  SZKOŁA
-  PRZESTRZEŃ SPACEROWA
-  PRZESTRZEŃ WYPOCZYNKOWA
-  PRZESTRZEŃ REKREACYJNA
-  MIEJSCA PRZYJAZNE
ZWIERZĘTOM

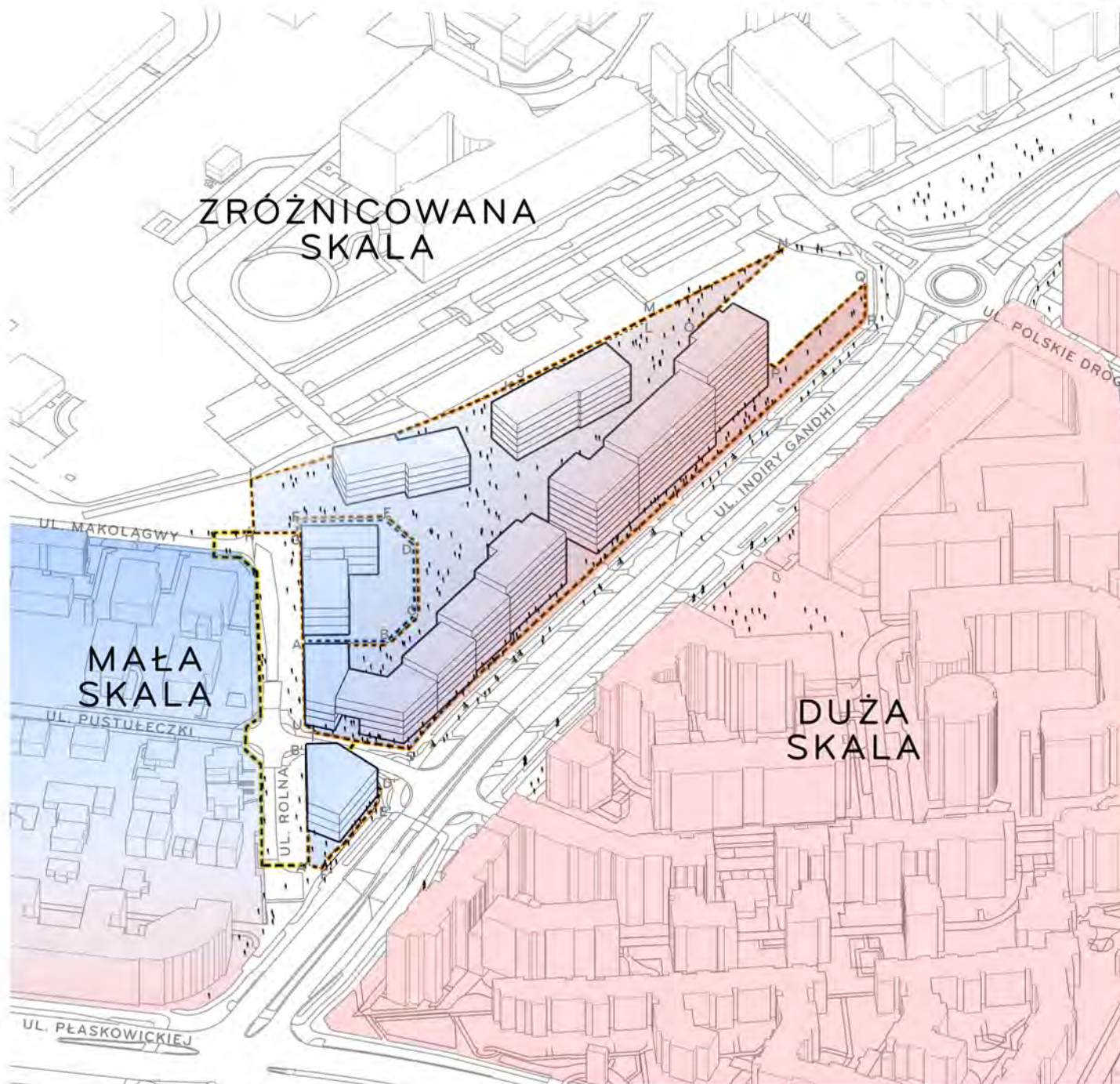
 GRANICA TERENU INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ

 GRANICA TERENU INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA
SPECJALNEJ SZKOŁY
PODSTAWOWEJ

 GRANICA TERENU INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA
DROGI PUBLICZNEJ

-  FUNKCJA MIESZKANIOWA
-  FUNKCJA USŁUGOWA
-  USŁUGI W PARTERZE
-  PROJEKTOWANA SZKOŁA





Planowana inwestycja mieszkaniowa z **poszanowaniem** koresponduje z zastanym sąsiedztwem. Celem koncepcyjnym było połączenie planowanego osiedla ze zróżnicowaną pod względem skali i wysokości istniejącą zabudową. **Planowane budynki staną się łącznikiem między dwoma sąsiadującymi obszarami.**

Najwyższy budynek znajdować się będzie w północno-wschodniej części osiedla, najbardziej wyeksponowanym narożniku ul. Gandhi - swoją wysokością nawiąże do wysokiej zabudowy po drugiej stronie ulicy. Skala zabudowy **zmniejszy się stopniowo** wzdłuż ulicy oraz wewnętrznego kwartału i korespondować będzie z niskimi budynkami od ulicy Rolnej.

 GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

 GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA SPECJALNEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ

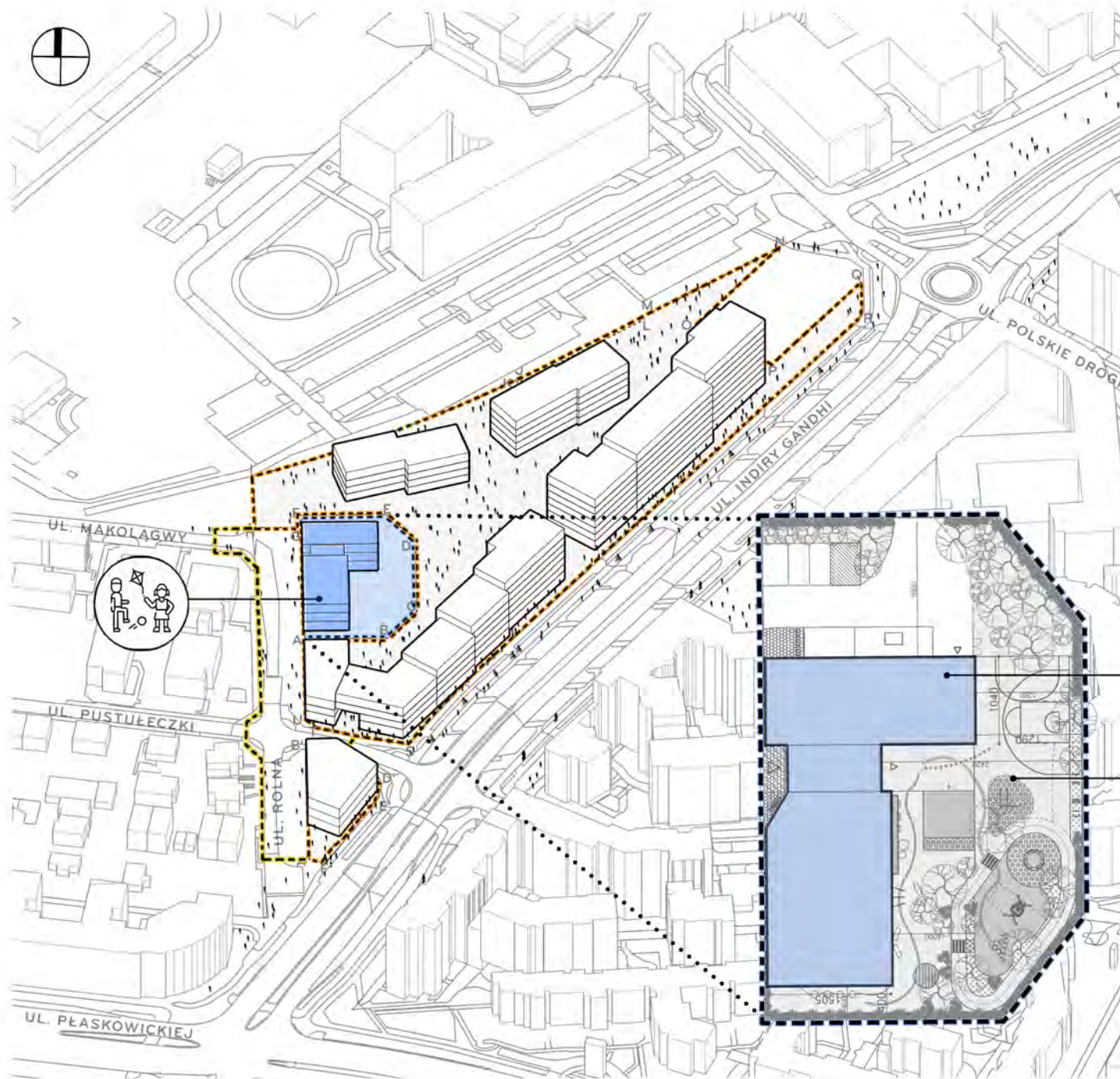
 GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA DROGI PUBLICZNEJ



Powyższy widok przedstawia zróżnicowanie skali pierzei ul. Gandhi. Budynki stopniowo obniżają się w kierunku ul. Rolnej. Stworzono ciekawy rytm uskakujących brył budynków o coraz mniejszej wysokości. *Pomiar wysokości budynków wykonany na podstawie serwisu mapowego "Warszawa ukośna".*



Powyższy widok przedstawia wylot ul. Alternatywy. Planowane budynki utworzą pierzeję przy skrzyżowaniu ulic, nadając temu miejscu miejski charakter, jednocześnie zachowując skalę sąsiadującej zabudowy przy ul. Rolnej i Pustułeczki. *Pomiar wysokości budynków wykonany na podstawie serwisu mapowego "Warszawa ukośna".*



SZKOŁA SPECJALNA
PUBLICZNA PODSTAWOWA SZKOŁA
SPECJALNA Z RÓŻNYM STOPNIEM
NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI

**OBSZAR SPORTU, REKREACJI I
EDUKACJI**
PLAC PODZIELONY NA
ZRÓŻNICOWANE STREFY,
DOSTOSOWANY DO POTRZEB DZIECI

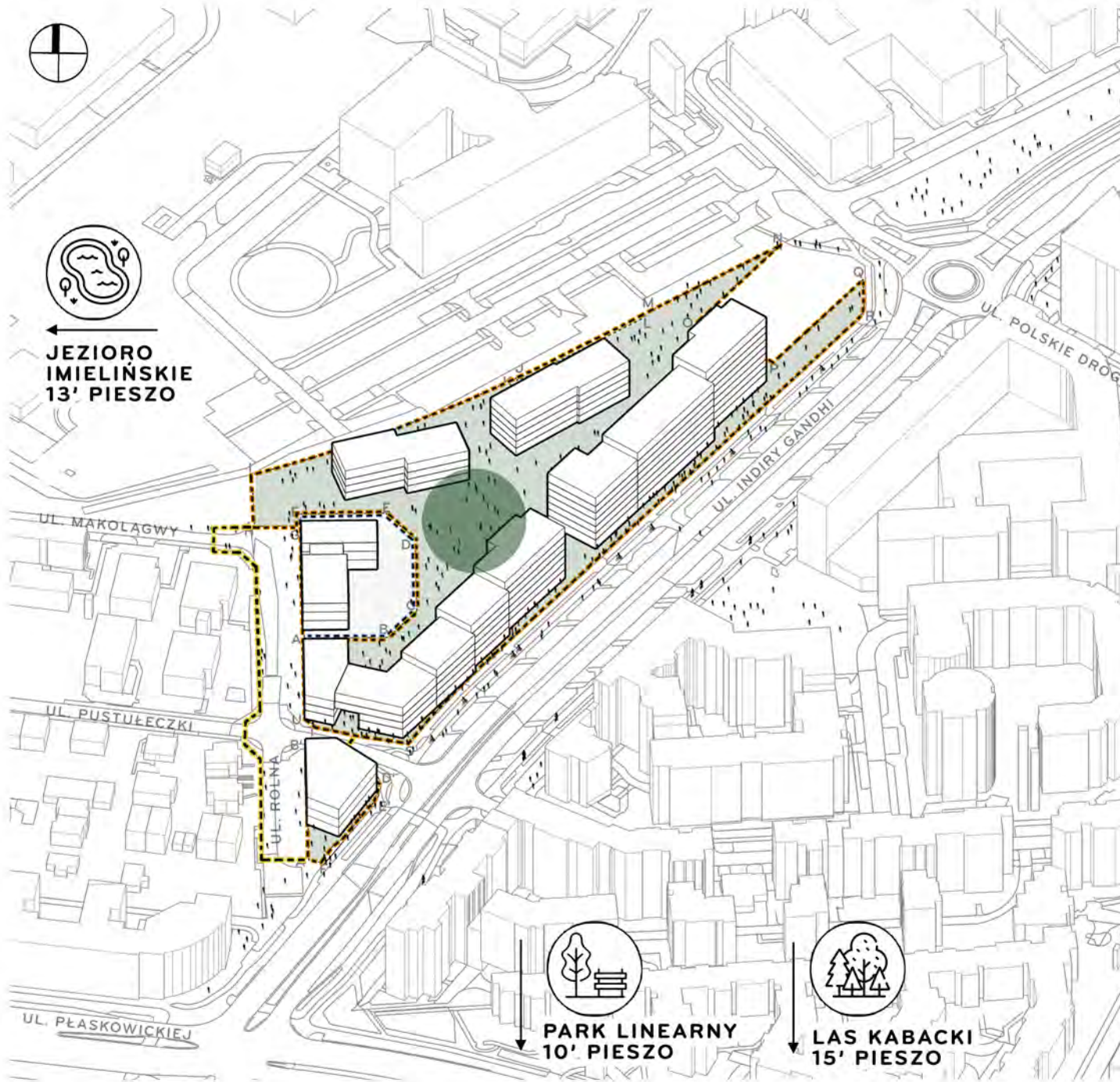
GRANICA TERENU INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ

GRANICA TERENU INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA
SPECJALNEJ SZKOŁY
PODSTAWOWEJ

GRANICA TERENU INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA
DROGI PUBLICZNEJ



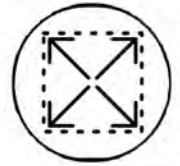
- OPRACOWANIE STANOWI WŁASNOŚĆ LATERGRUPA ARCHITEKCI SP. Z O.O. SP. K. I JEST UTWOREM W ROZUMIENIU USTAWY Z DNIA 4 LUTEGO 1994 R. O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH (DZ. U. NR 90, POZ. 631). ŻADNA JEGO CZĘŚĆ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECZNIANA LUB KOPIOWANA W JAKIKOLWIEK SPOSÓB BEZ PISEMNEJ ZGODY LATERGRUPA ARCHITEKCI SP. Z O.O. SP. K.



-  GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
-  GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ BUDOWA SPECJALNEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ
-  GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA DROGI PUBLICZNEJ
-  ZIELONY OTWARTY OBSZAR Z DRZEWAMI I MIEJSCEM DO REKREACJI



-  GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
-  GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ BUDOWA SPECJALNEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ
-  GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA DRÓGI PUBLICZNEJ
-  OTWARCIE PRZESTRZENNE
-  UPORZĄDKOWANA MIEJSKA ZIELEŃ WZDŁUŻ ULIC



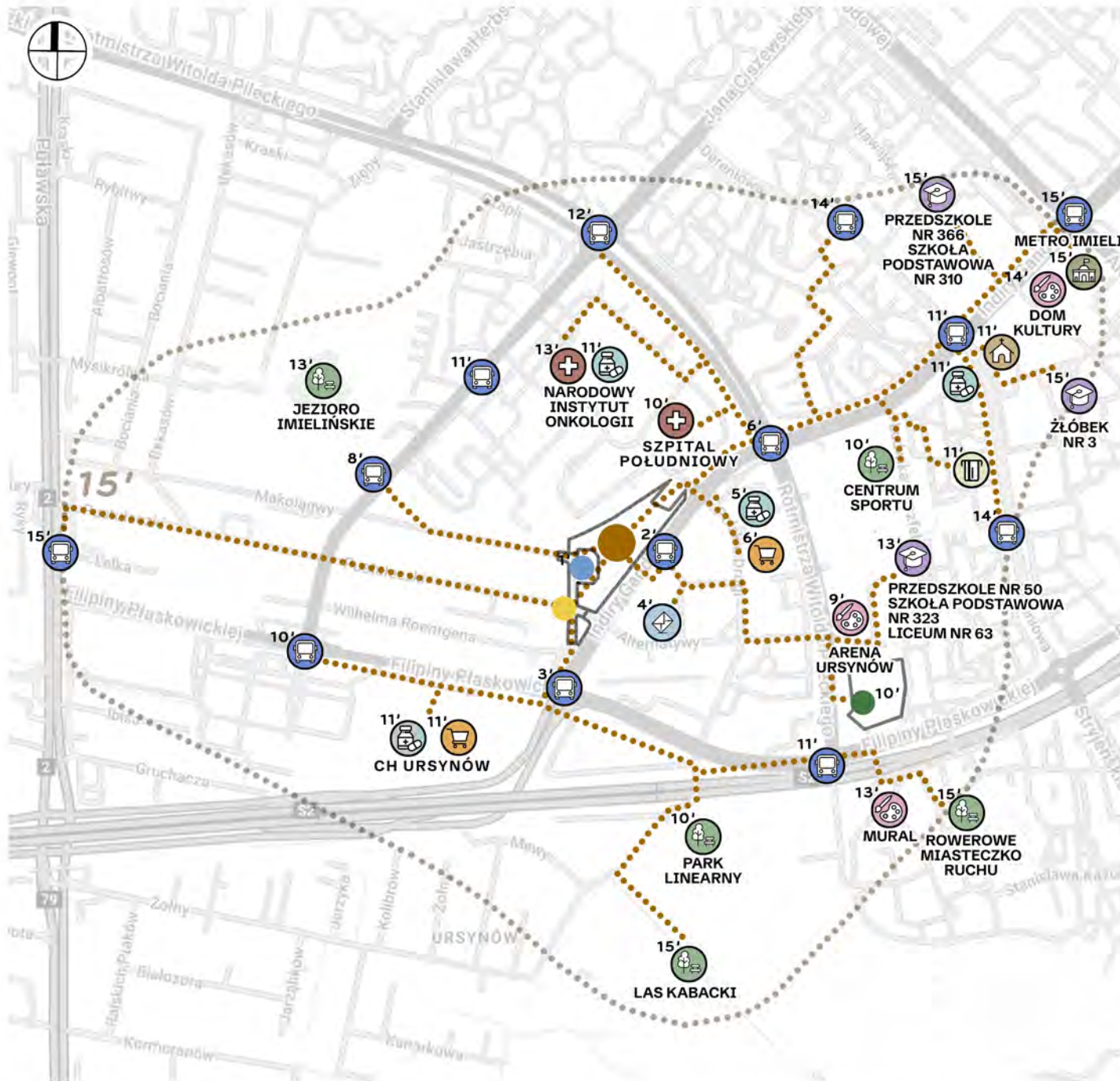
• **PRZESTRZEŃ OGÓLNODOSTĘPNA**
- SWOBODNE PORUSZANIE SIĘ

• **PRZESTRZENIE MIĘDZY
BUDYNKAMI** - LEKKOŚĆ W
ODBIORZE WIZUALNYM

 GRANICA TERENU INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ

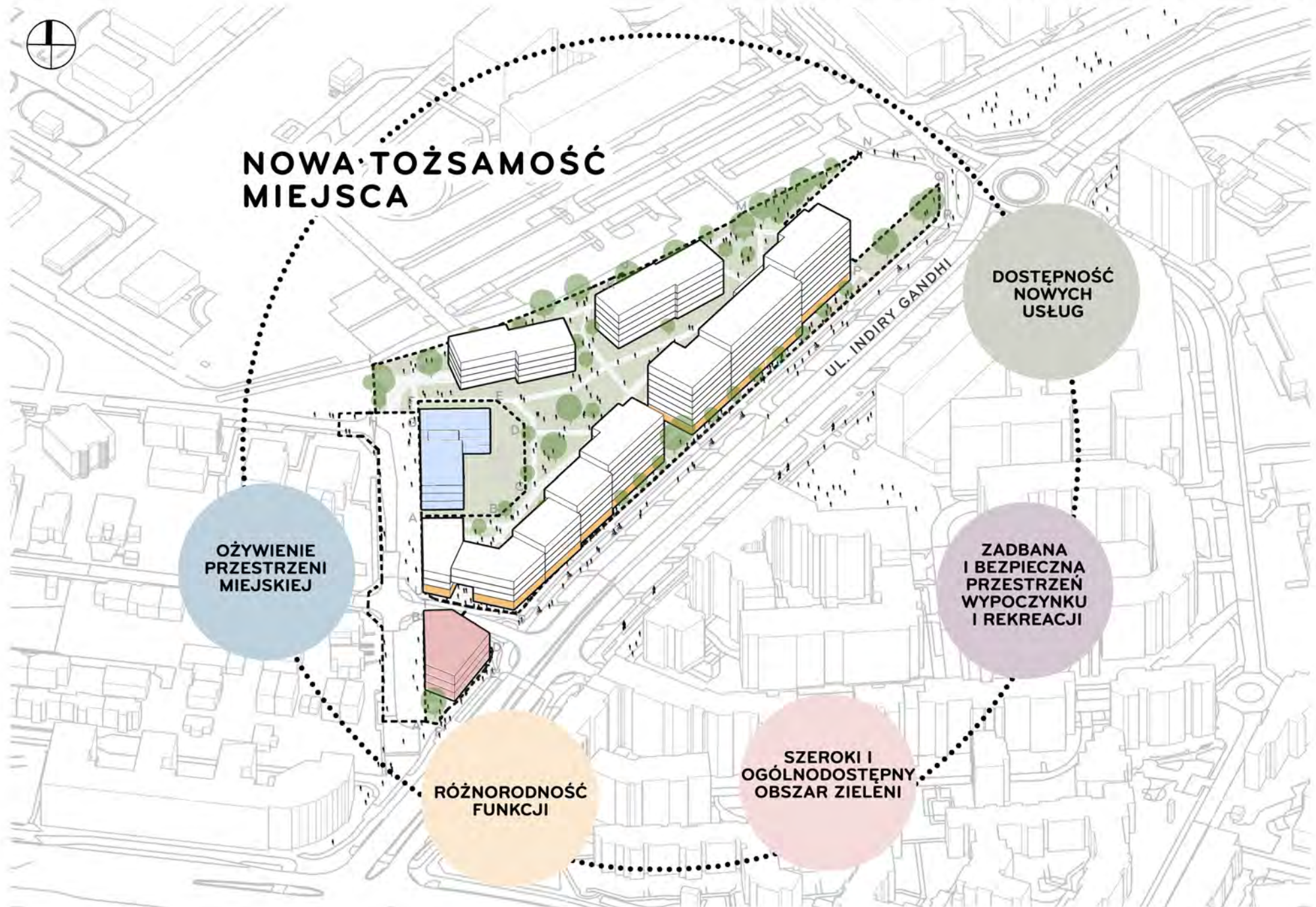
 GRANICA TERENU INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ BUDOWA
SPECJALNEJ SZKOŁY
PODSTAWOWEJ

 GRANICA TERENU INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA
DROGI PUBLICZNEJ

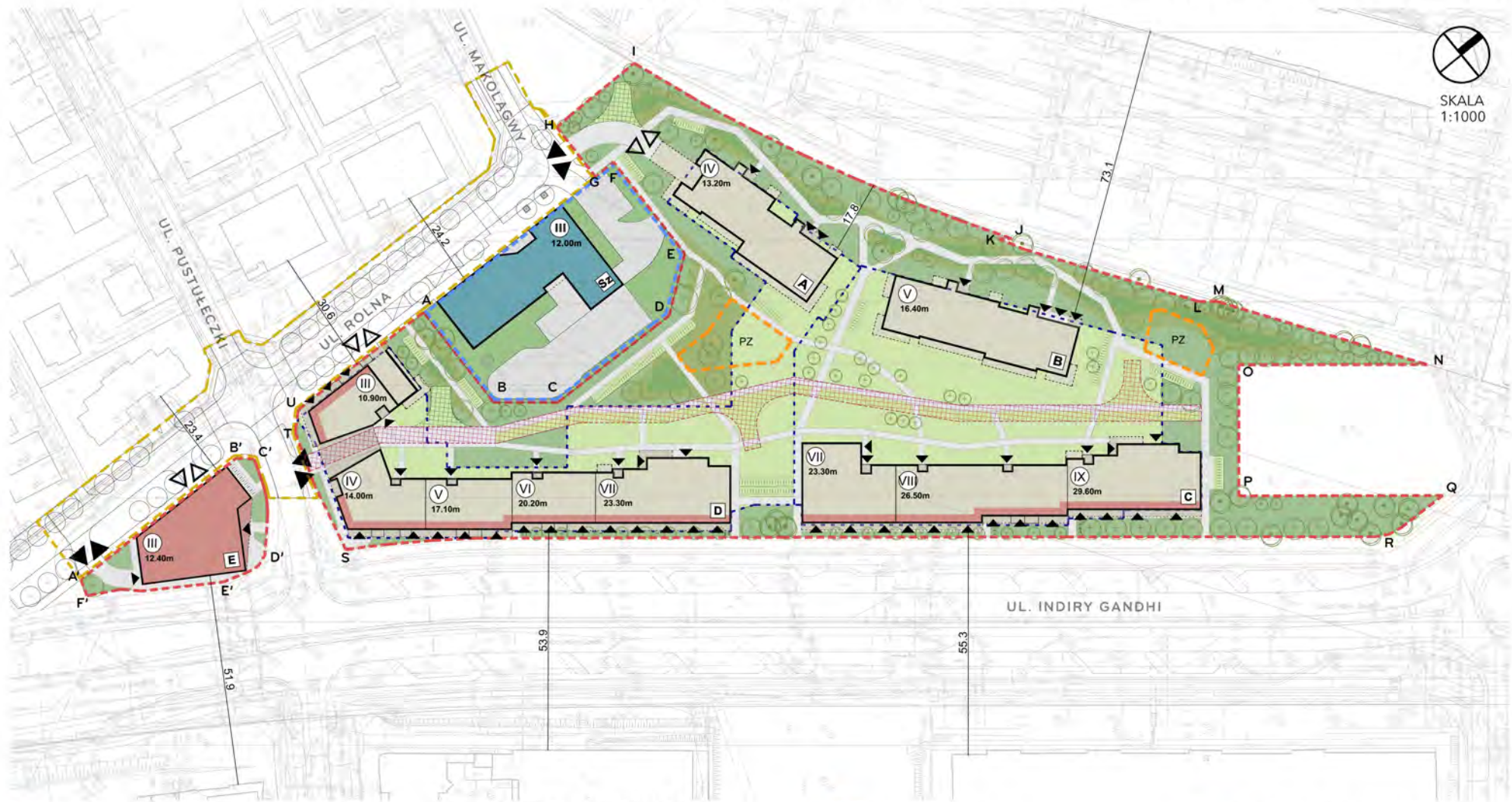


- TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- TEREN INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA SPECJALNEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ
- TEREN INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - REALIZACJA OBSZARU ZIELENI PUBLICZNEJ
- TEREN INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA DROGI PUBLICZNEJ

- SKLEPY
- OPIEKA MEDYCZNA
- KULTURA
- EDUKACJA
- TRANSPORT
- POCZTA
- TERENY REKREACJI
- URZĄD DZIELNICY URSYNÓW
- BANK
- APTEKA
- KOŚCIÓŁ







- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA SPECJALNEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ
- GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA DROGI PUBLICZNEJ
- D OZNACZENIA BUDYNKÓW

- III 12.40m LICZBA KONDYGNACJI/ WYSOKOŚĆ
- PLANOWANE BUDYNKI
- LOKALE USŁUGOWE NA PARTERZE
- LOKALE USŁUGOWE
- BUDYNEK SZKOŁY SPECJALNEJ
- OBRYŚ GARAŻU PODZIEMNEGO
- STOJAKI NA ROWERY

- PLAC ZABAW
- CHODNIKI
- DROGA POŻAROWA
- ▲ WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- ▽ WJAZD/WYJAZD DO/Z GARAŻU
- ▲ WJAZD/WYJAZD DO/Z TERENU INWESTYCJI
- ZATOKA MANEWRÓWA DLA POJAZDÓW TECHNICZNYCH

- ZIELEŃ URZĄDZONA NISKA I WYSOKA NA GRUNCIE ZGODNIE Z KONCEPCJĄ ZIELENI
- ZIELEŃ URZĄDZONA NISKA NA STROPODACHU
- DRZEWA ISTNIEJĄCE
- + DRZEWA PROJEKTOWANE

POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:

ok. 17240m²

POWIERZCHNIA OBSZARU POKRYTA ZIELENIA:

ok. 7700m²

POWIERZCHNIA OBSZARU POKRYTA ZIELENIA NA GRUNCIE RODZIMYM:

ok. 4400m²

POWIERZCHNIA OBSZARU POKRYTA ZIELENIA NA STROPODACHACH:

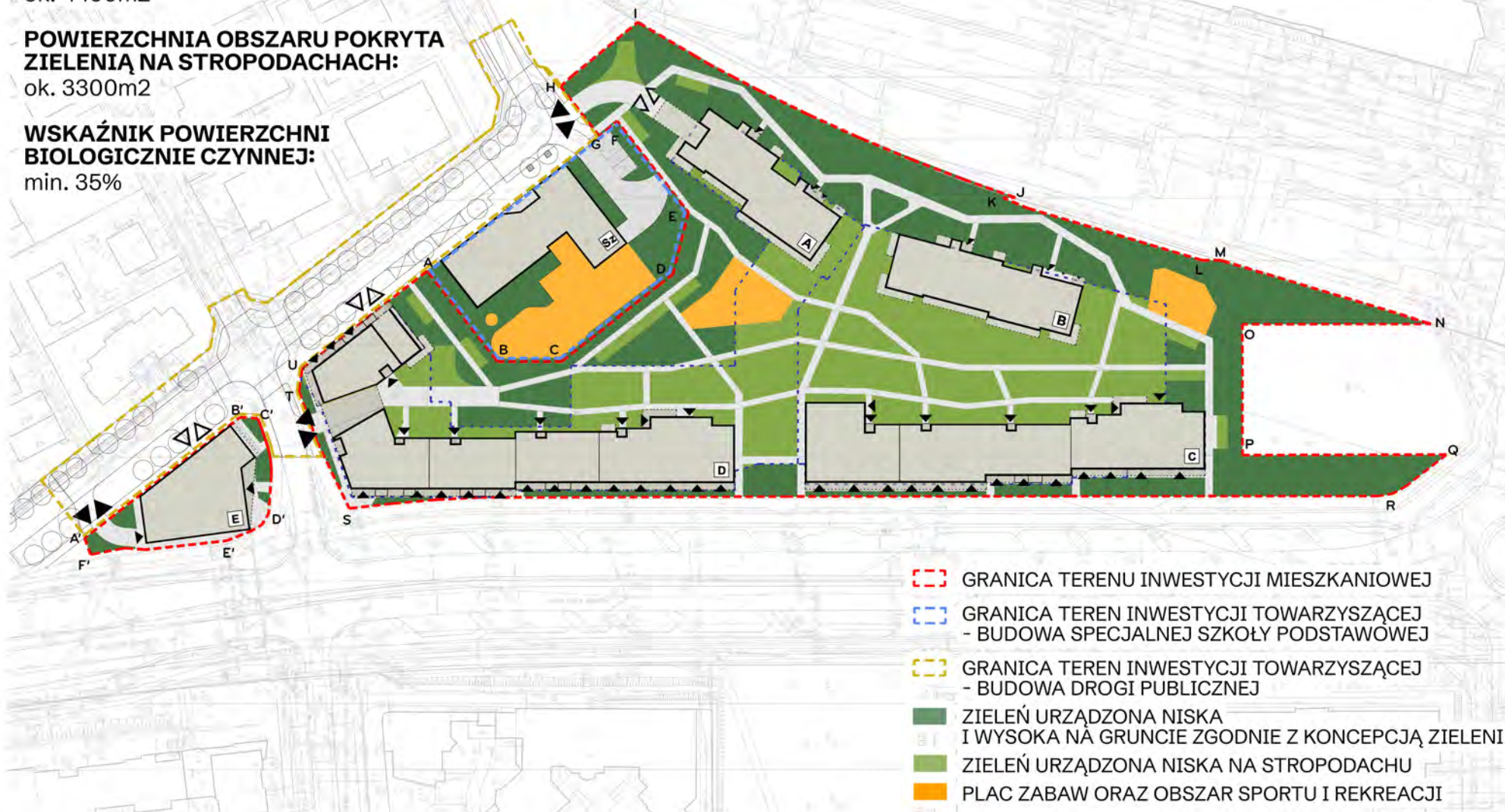
ok. 3300m²

WSKAŹNIK POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:

min. 35%



SKALA
1:1000





**POWIERZCHNIA TERENU
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

17240 m²

**POWIERZCHNIA OBSZARU
POKRYTEGO ZIELENIĄ**

ok. 7700 m²

POWIERZCHNIA ZABUDOWY

ok. 5000 m²

LICZBA MIESZKAŃ

260-332

**POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
LOKALI USŁUGOWYCH**

1400-3440 m²

LICZBA LOKALI USŁUGOWYCH

15-40

**LICZBA PLANOWANYCH
MIEJSC POSTOJOWYCH**

330-400

PUBLICZNA SZKOŁA PODSTAWOWA SPECJALNA JAKO INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA

OSIEDLE
NOWE
ALTERNATYWY



mamgusta

Autorskie biuro architektoniczne powstałe w 2018 roku w oparciu o doświadczenie zawodowe jego założyciela - Sebastiana Tabédzkiego. Zespół projektowy to grupa ludzi zaangażowanych, wykwalifikowanych, z wieloletnim doświadczeniem, oraz młodych ambitnych i pełnych energii.



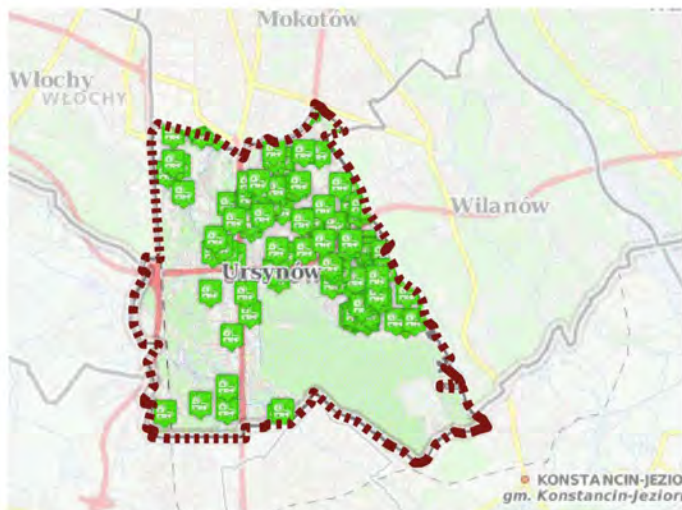
ZESPÓŁ SZKÓŁ SPECJALNYCH W PRUSZKOWIE, 2024, POWIERZCHNIA CAŁKOWITA: 9 091 m²



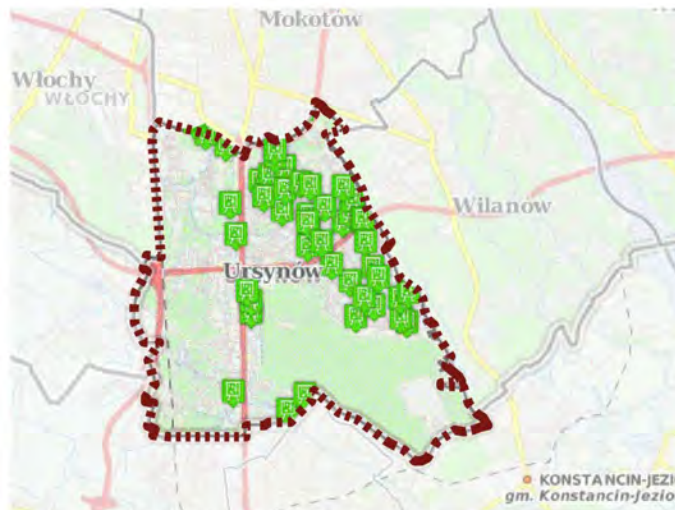
SZKOŁA PODSTAWOWA W ZĄBKACH, 2021, POWIERZCHNIA CAŁKOWITA: 13 714 m²



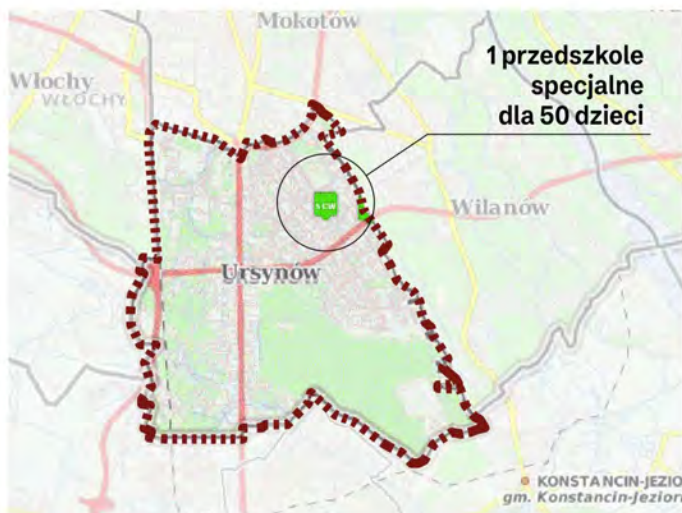
1) LOKALIZACJA PRZEDSZKOLI PUBLICZNYCH I NIEPUBLICZNYCH



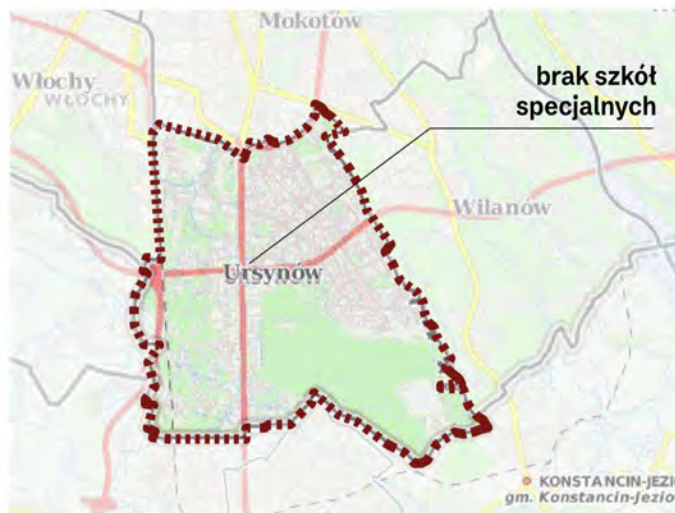
2) LOKALIZACJA SZKÓŁ PODSTAWOWYCH PUBLICZNYCH I NIEPUBLICZNYCH



3) LOKALIZACJA PRZEDSZKOLI SPECJALNYCH PUBLICZNYCH I NIEPUBLICZNYCH



4) LOKALIZACJA SZKÓŁ PODSTAWOWYCH SPECJALNYCH PUBLICZNYCH I NIEPUBLICZNYCH



ZESTAWIENIE SZKÓŁ I PRZEDSZKOLI NA URSYNOWIE

Liczba przedszkoli publicznych:
10

Liczba szkół podstawowych publicznych:
22

Liczba przedszkoli specjalnych:
1

Liczba szkół podstawowych specjalnych:
0

Liczba szkół podstawowych integracyjnych:
3

Liczba przedszkoli specjalnych w Warszawie
8

Liczba szkół podstawowych specjalnych w Warszawie:
24

Liczba nowych publicznych szkół specjalnych planowanych w najbliższych latach w Warszawie:
0

WNIOSEK:
Brak placówek kształcenia specjalnego na Ursynowie.

RODZAJ PLACÓWKI:

- publiczna szkoła podstawowa specjalna,
- dla 48 uczniów (klasy 1-8)
- z różnym stopniem i rodzajem niepełnosprawności

PORÓWNANIE POWIERZCHNI

- SZKOŁA PODSTAWOWA SPECJALNA
pow. około 45m²/ 1 ucznia
- SZKOŁA PODSTAWOWA
pow. około 13m²/ 1 ucznia



NOWA
SZKOŁA
SPECJALNA

URSYNÓW

PODSTAWOWE PARAMETRY SZKOŁY SPECJALNEJ:

Powierzchnia terenu inwestycji:
2156 m²

Maksymalna powierzchnia zabudowy:
700 m²

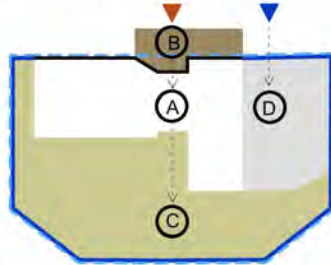
Min. powierzchnia biologicznie czynna:
38%

Maks wskaźnik intensywności zabudowy:
0,93

Maksymalna wysokość zabudowy:
12m

Liczba uczniów w szkole:
48

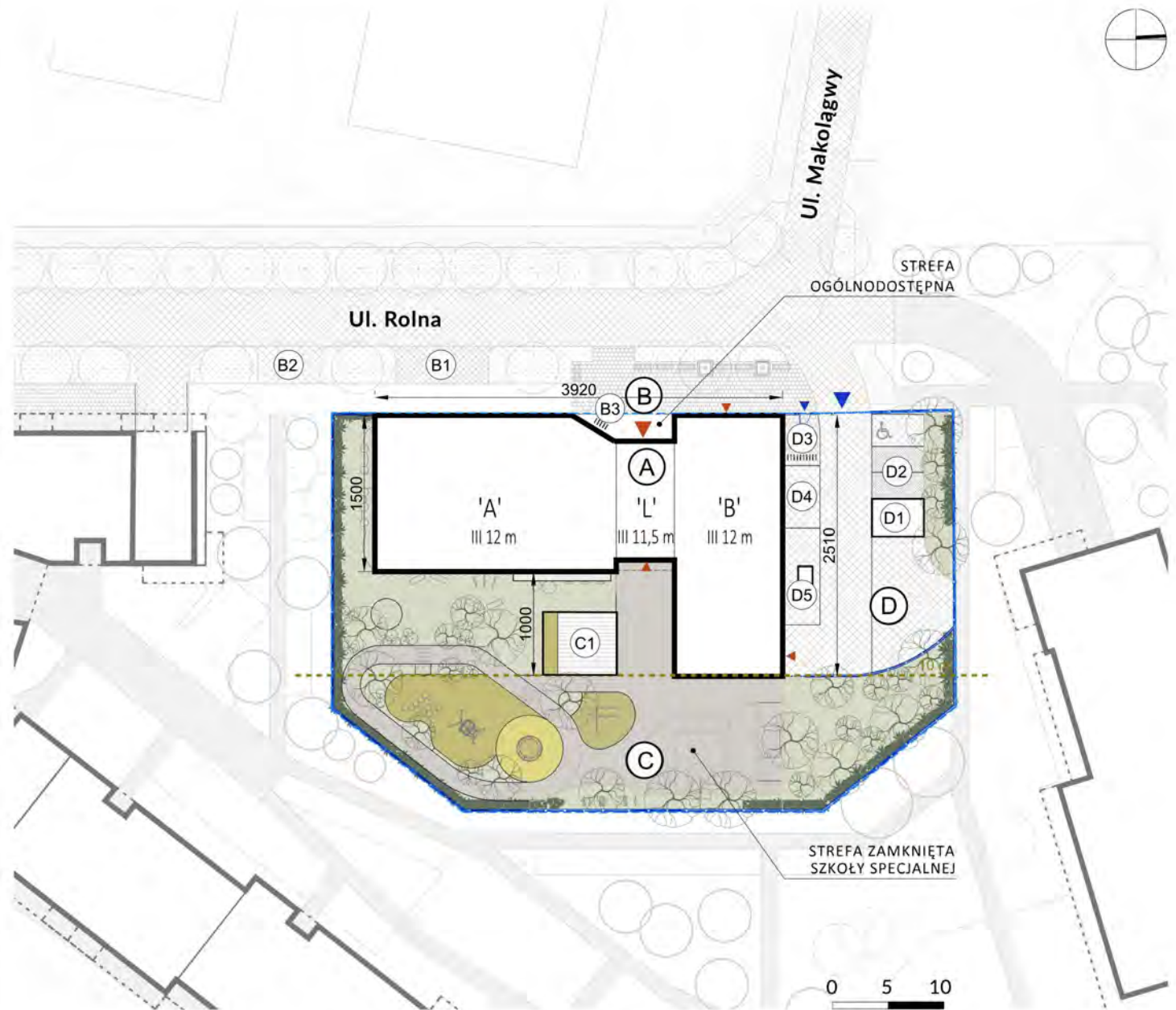
SCHEMAT FUNKCJI ZEWNĘTRZNYCH



LEGENDA:

- A - budynek szkoły**
- B - plac wejściowy**
- C - teren 'Sportu, Rekreacji i Edukacji'**
- D - strefa techniczna**

- Granica działki szkolnej
- Ogrodzenie
- ▶ Wejście główne do budynku
- ▶ Pozostałe wejścia do budynku
- ▶ Wjazd /wejście do strefy technicznej
- (B1) Miejsce postojowe dla minibusu szkolnego w planowanej ulicy Rolnej
- (B2) Miejsce postojowe dostosowane do osób niepełnosprawnych w planowanej ul. Rolnej
- (B3) Stojaki rowerowe zadaszone - 5 miejsc
- (C1) Zewnętrzna sala lekcyjna
- (D1) Altana śmietnikowa
- (D2) 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych
- (D3) Stojaki rowerowe 10 miejsc
- (D4) Miejsce postojowe tymczasowe (dostawa, serwis)
- (D5) Wjazd do stacji trafo





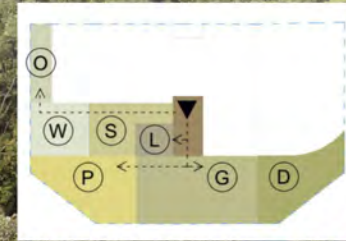
**ZESTAWIENIE
POWIERZCHNI:**

Maks. pow. zabudowy:
700 m²

Maks. pow. całkowita
kond. podziemnych
700 m²

Maks. pow. całkowita
kond. nadziemnych
2010 m²

Łączna pow.
pomieszczeń
ok. 1930 m²



- ▶ strefa wyjścia
- (G) strefa sportu i gier
- (P) plac zabaw
- (L) salka lekcyjna
- (S) ogród sensoryczny
- (O) strefa ogrodnicza
- (W) strefa wyciszenia
- (D) teren zadrzewiony

INSPIRACJE:**ELEMENTY ARANŻACJI:****SPORT - STREFA SPORTU I GIER NA POSADZCE:**

- G1 - swobodne strefy do gry w piłkę
- G2 - swobodne strefy gier na posadzce
- G3 - sensoryczna ścieżka zdrowia

REKREACJA - PLAC ZABAW:

- P1 - plac zabaw wg konceptu 'free play'
- P2 - huśtawka integracyjna
- P3 - karuzela integracyjna
- P4 - pionizator zewnętrzny

EDUKACJA - SALKI LEKCYJNE :
L-zadaszona zewnętrzna salka lekcyjna wielofunkcyjna**EDUKACJA I TERAPIA - OGRÓD SENSORYCZNY:**

- S1 - elementy dźwiękowe
- S2 - elementy dotykowe i wizualne
- S3 - elementy zapachowe
- S4 - naturalny ogród sensoryczny

EDUKACJA I TERAPIA - STREFA OGRODNICZA:

- O1 - ogródek warzywno-kwiatowy
- O2 - zewnętrzne ujście wody

STREFA WYCISZENIA I ODOŚOBNIENIA:

- W1 - altanka-czytelnia
- W2 - ławki w strefie cichej
- D - strefa zadrzewiona





- ZACHOWANIE NATURALNEGO, ZIELONEGO CHARAKTERU MIEJSCA
- DOMINACJA PRZYRODY NAD ELEMENTAMI WYPOSAŻENIA I ZAGOSPODAROWANIA
- POSZANOWANIE DLA WARTOŚCI EKOLOGICZNEJ (MIEJSCA LĘGOWE, OBSZAR ŻEROWANIA PTAKÓW)

 GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

Google, Google Maps [dostęp: 10.11.2023]



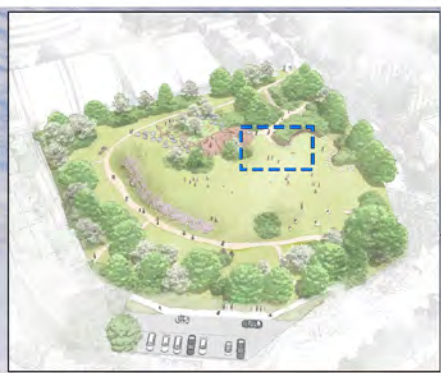


Google, Google Maps [dostęp: 10.11.2023]









TEREN BUDOWY ULICY ROLNEJ JAKO INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA

OSIEDLE
NOWE
ALTERNATYWY





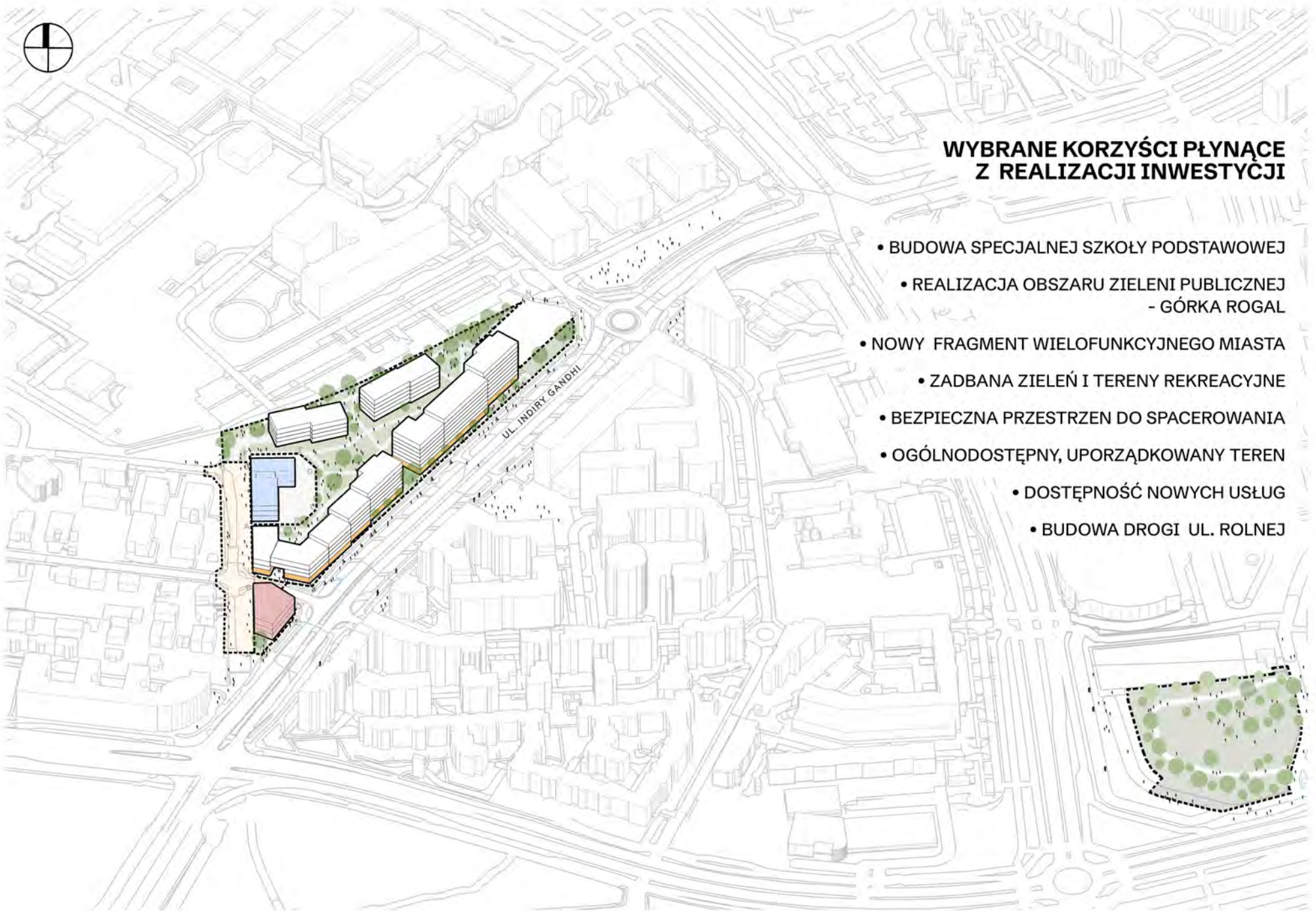


Koncepcja układu drogowego ulicy Rolnej oraz Pustuleczki zakłada wykonanie **nowej, szerszej nawierzchni drogowej**. Dodatkowo założono **chodniki, latarnie oraz szpalery drzew** po obu stronach jezdni.

- [] GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA DROGI GMINNEJ (UL. ROLNEJ) I PRZEBUDOWA CZĘŚCI DROGI GMINNEJ (UL. PUSTULECZKI)
- [] GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- [] GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ - BUDOWA SPECJALNEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ
- PLANOWANA JEZDNI
- PLANOWANE CHODNIKI
- ⊕ DRZEWIA PLANOWANE NA GRUNCIE
- ⊕ DRZEWIA PLANOWANE W DONICACH
- DRZEWIA ISTNIEJĄCE
- ▽△ WJAZD/WYJAZD DO/Z GARAŻU
- ▼▲ WJAZD/WYJAZD DO/Z TERENU INWESTYCJI

WYBRANE KORZYŚCI PŁYNĄCE Z REALIZACJI INWESTYCJI

- BUDOWA SPECJALNEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ
- REALIZACJA OBSZARU ZIELENI PUBLICZNEJ
- GÓRKA ROGAL
- NOWY FRAGMENT WIELOFUNKCYJNEGO MIASTA
- ZADBANA ZIELEŃ I TERENY REKREACYJNE
- BEZPIECZNA PRZESTRZEN DO SPACEROWANIA
- OGÓLNODOSTĘPNY, UPORZĄDKOWANY TEREN
- DOSTĘPNOŚĆ NOWYCH USŁUG
- BUDOWA DROGI UL. ROLNEJ



DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ

OSIEDLE
NOWE
ALTERNATYwy



Szanowni Państwo,

dziękujemy za wszystkie pytania i uwagi. W tabeli znajdą Państwo odpowiedzi na nie. Aby dokument był bardziej czytelny przygotowaliśmy krótkie wprowadzenie. Prosimy, aby zapoznać się z nim w pierwszej kolejności.

Dla inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących na terenie m.st. Warszawy obowiązuje szereg aktów prawnych i dokumentów. Poniżej ich lista oraz linki.

Specustawa mieszkaniowa

ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20250001754>

Lokalne standardy urbanistyczne m.st. Warszawy (LSU)

Uchwała nr LXXIII/1973/2018 z 2018-08-30 ws. określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy wraz z uchwałą zmieniającą

Link do tekstu jednolitego:

<https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xxxvii-1145-2020-z-2020-09-24-4526646-5545291-1413122-1549998-5881703>

Zarządzenie ws. wydawania zaświadczeń o możliwości przyjęcia dzieci w szkole

Zarządzenie nr 1072/2020 z 2020-08-26 w sprawie szczegółowych zasad i trybu oceny wniosków o wydanie zaświadczenia o spełnieniu przez planowaną inwestycję mieszkaniową warunków lokalizacyjnych określonych w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wraz z zarządzeniem zmieniającym

Link do tekstu jednolitego

<https://bip.warszawa.pl/web/prezydent/-/zarzadzenie-nr-868-2022-z-2022-05-23-568125-3611563-9769318>

Zarządzenie ws. podziału kompetencji dot. inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących pomiędzy poszczególne komórki urzędu m.st. Warszawy

Zarządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

<https://bip.warszawa.pl/web/prezydent/-/zarzadzenie-nr-126-2019-z-2019-01-30-8641807-5455413-9392305>

Instrukcja dot. dialogu o inwestycji

Instrukcja z 2022-04-13 Prezydenta m.st. Warszawy dot. zasad prowadzenia dialogu o inwestycjach, wnioskowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

<https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/48556391/Instrukcja+Dialog+dost%C4%99pna.pdf/c5a6236c-5831-6e60-8007-abacfa60323?t=1650026307794>

Instrukcja dot. negocjacji w zakresie budowy placówek oświatowych w przypadku inwestycji mieszkaniowych, które nie uzyskały zaświadczenia o możliwości przyjęcia dzieci w szkole

Instrukcja z 2022-04-13 Prezydenta m. st. Warszawy dot. negocjacji z inwestorami prywatnymi dot. spełnienia standardu edukacyjnego zgodnie z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (wersja nr 3)

<https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/48556391/Instrukcja+Edukacyjna+dost%C4%99pna.pdf/f97bf391-b08c-ff2f-e7db-f9ea7b8041d3?t=1650026308073>

Często poruszany przez Państwa tematem jest konieczność zwiększenia **liczby miejsc postojowych** na terenie planowanej szkoły.

W zakresie miejsc do parkowania, zarówno dla inwestycji mieszkaniowych, jak i towarzyszących (w tym szkoły), obowiązują wskaźniki wynikające z lokalnych standardów urbanistycznych m.st. Warszawy (w skrócie: LSU). W wielu przypadkach są to wskaźniki albo maksymalne, albo określone konkretną liczbą (nie jako minimalne).

W praktyce oznacza to brak możliwości wykonania większej liczby miejsc na terenie szkoły czy zwiększenia liczby miejsc dla samych mieszkań.

Poniżej wyciąg ze wspomnianego dokumentu.

LSU dzielą Warszawę na 4 strefy w zakresie zasad dot. wskaźników miejsc parkingowych:

- strefę śródmieścia funkcjonalnego – podstrefy Ia i Ib,

- strefę śródmieścia funkcjonalnego – poza strefami Ia i Ib,
- strefę miejską,
- strefę przedmieść.

Planowane przez EDU PRO inwestycje znajdują się w strefie miejskiej.



W strefie miejskiej obowiązują następujące przepisy dot. parkowania:

- § 1 ust. 1 pkt 6 lit. d tiret pierwsze LSU – dla mieszkań

Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w strefie miejskiej: dla lokali do 60 m² powierzchni użytkowej włącznie – 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny; dla lokali od 60 m² powierzchni użytkowej do 120 m² włącznie – 1 miejsce parkingowe na 60 m² powierzchni użytkowej (wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla grupy takich lokali w danym budynku należy określić dzieląc sumę powierzchni użytkowych tych lokali przez 60 m²); dla lokali powyżej 120 m² powierzchni użytkowej – 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny.

- § 1 ust. 1 pkt 7 LSU

Wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej lokalizowanej w strefie miejskiej i strefie przedmieść należy powiększyć o min. 5% z przeznaczeniem na parkowanie ogólnie dostępne

- § 1 ust. 1 pkt 8 lit. c LSU – dla usług

Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową: dla inwestycji lokalizowanej w strefie miejskiej – nie więcej niż 2,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji

- § 2 ust. 2 pkt 3 w tabeli – dotyczący szkół

2 mp – 3 mp/100 dzieci na zmianę i jednocześnie nie mniej niż 3mp

- § 2 ust. 2 pkt 7 w tabeli – dotyczący terenów zieleni urządzonej

min. 1 mp/1000 m² powierzchni terenu

Ważnym tematem jest także **kompozycja urbanistyczna planowanego osiedla**, w tym wysokość jego zabudowy. Instrukcja prezydenta m.st. Warszawy określa wskazania urbanistyczno- architektoniczne dla inwestycji mieszkaniowych (s. 5). W oparciu o te właśnie wytyczne, a także uzgodnień z Biurem Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy powstała koncepcja prezentowana Państwu podczas spotkań.

W naszej ocenie planowana zabudowa wpisuje się istniejącą tkankę miejską. Od ulicy Rolnej nawiązuje do niskich budynków, a od ulicy Gandhi do tych wyższych po jej drugiej stronie. Taka kompozycja urbanistyczna, stanowiąca kompromis pomiędzy dwoma różnymi skalami zabudowy w otoczeniu planowanego osiedla, jest nie tylko zgodna z wytycznymi zawartymi w instrukcji, ale także odnosi się do zasad planowania urbanistycznego.

Nie widzimy zatem powodu do zmiany wysokości budynków mieszkalnych do wysokości określonej w obowiązującym planie miejscowym. Dokument ten określa wysokość 12 m dla funkcji oświatowej. W tym zakresie koncepcja jest zgodna – planowana szkoła ma właśnie 12 m wysokości.

WYBRANE WSKAZANIA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNE DLA INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ZAWARTE W INSTRUKCJI DOT. DIALOGU (s. 5)

- Inwestor powinien jasno określić w jaki sposób planowana zabudowa nawiązuje skalą i gabarytami do istniejącej zabudowy w najbliższym sąsiedztwie. W przypadku bardzo zróżnicowanej sąsiedniej zabudowy, należy szukać rozwiązań harmonizujących różnice. Każda sytuacja wymaga indywidualnej analizy, jednak najczęściej sprawdza się kształtowanie nowej zabudowy w parametrach średnich lub najczęściej występujących w danym kwartale.

- W parterach zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż ulic, ogólnodostępnych przestrzeni publicznych czy wewnątrzsiedlowych, należy wprowadzać ogólnodostępne usługi i handel. Funkcje te powinny mieć znaczący udział w parterach.
- Wjazdy do garaży należy sytuować w obrysie budynku. W przypadku problemów technicznych z taką lokalizacją wjazdu, należy uzasadnić inne przyjęte rozwiązania. Nie należy wyносить płyty garaży ponad poziom istniejącego terenu, należy unikać "ślepych" ścian garaży wzdłuż ulic i ciągów pieszych.
- W zagospodarowaniu terenu należy wprowadzać różnorodne formy zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej – w tym szczególnie zieleni na gruncie rodzimym, ale także na płytach garaży i na dachach, a także inne formy np. pergole, trejaże, nasypy, zbiorniki wodne, zielone ściany.
- W ramach projektu uwzględniać indywidualną tożsamość miejsca/ jego historyczny.

Uwaga: mail – uwagi mailowe
(pisownia oryginalna)

online – uwagi zgłoszone na spotkaniu online

stacjonarne – uwagi zgłoszone na spotkaniu stacjonarnym

źródło	uwaga	odpowiedź
stacjonarne	Jak Państwo sobie wyobrażacie punktową przebudowę ulicy Rolnej pod drogę wyjazdową z osiedla na 400 samochodów, gdzie w ruchu lokalnym obecnie funkcjonuje drugie tyle, mniej więcej, zliczając budynki wzdłuż ulicy Makolągwy i Rolnej. I te samochody między godziną 7 a 9 rano będą wyjeżdżać, między 17 a 18 będą wracać, a w międzyczasie jeszcze mamy 50 samochodów plus minus przywożących dzieci do szkoły. Ten ruch powoduje, że na Rolnej będzie permanentny korek i pytanie, jak Państwo zamierzacie rozwiązać tę kwestię. Druga sprawa, wyjazd z tego garażu umiejscowiony w tym miejscu powoduje, że dla mieszkańców nowego osiedla jedyną możliwością wyjazdu na miasto jest skręcenie w Makolągwy, która jest osiedlową, wybrukowaną, nieasfaltowaną uliczką, zastawioną samochodami co czyni ją praktycznie ulicą jednokierunkową. Ulica Rolna jest również ulicą małą, osiedlową, dla której ruch, który Państwo planujecie jest nie do udźwignięcia. Będzie permanentny korek na wyjeździe na Gandhi, permanentny korek na wyjeździe na Roentgena. Jak Państwo zamierzacie do tego podejść? Nazywanie tego, co tutaj jest dialogiem jest dla mnie śmieszne z prostej przyczyny, że każda uwaga jest przykrywana tym, że Państwo dokonali pełnego procesu dialogu z władzami tejże dzielnicy, które my wybieramy i my będziemy o tym pamiętać. Natomiast pokazujecie, dziękuję za oświecenie mnie, że będą dwa wyjazdy, oba skierowane na ulicę Rolną, jak tutaj widzę, w zasadzie rzecz biorąc korkujące całkowicie ten wyjazd. Ja absolutnie nie zgadzam się z Państwa opinią. Ja zrobię wszystko, żeby wymusić na Państwie przebudowę tego typu rozwiązania, bo jest ono kosmicznie uciążliwe, niewykonalne i mające negatywny wpływ dla kilkuset ludzi mieszkających w tym kwartale. To tyle.	Przeprowadzenie dialogu o inwestycji poprzedziło uzyskanie pozytywnej opinii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego (BAiPP) do koncepcji planowanych inwestycji oraz pozytywnych opinii m. in. Biura Zarządzania Ruchem Drogowym (BZRD), Zarządu Dróg Miejskich (ZDM), Wydziału Kształtowania Przestrzeni Publicznej w Biurze Architektury (WKPP), Biura Edukacji (BE) oraz właściwych wydziałów Urzędu Dzielnicy Ursynów. Dodatkowo koncepcje zostały zaprezentowane Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Wszystkie powyżej wymienione jednostki wnoszą w toku opiniowania uwagi i sugestie do założeń przyjętych w koncepcji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, w granicach swoich kompetencji i szerokiej wiedzy na temat ładu przestrzennego i możliwości prawidłowego funkcjonowania nowej zabudowy. Oznacza to, że pod względem merytorycznym koncepcja była weryfikowana przez bardzo szerokie grono jednostek miejskich i modyfikowana pod kątem ich wytycznych, niezależnie od rozwiązań proponowanych przez inwestora. Prezentowana koncepcja jest efektem wprowadzenia konkretnych wytycznych ze strony Miasta. W kontynuacji uzyskanych opisanych powyżej opinii i uzgodnień, planowana inwestycja towarzysząca – budowa drogi publicznej ul. Rolnej została przekazana do zaopiniowania odpowiednim jednostkom miejskim. W protokole z posiedzenia tych jednostek wskazano konieczność wykonania mikroanaliz ruchu dla rejonu planowanej przebudowy. Szczegółowe wytyczne do analiz inwestor uzyskał od BZRD. Mikroanalizy wykazały, że układ komunikacyjny wykazuje w okresach szczytów komunikacyjnych przeciążenia w wariantie inwestycyjnym – analogicznie jak w wariantie bezinwestycyjnym (stanie istniejącym), co oznacza, że nowa inwestycja nie wpłynie zasadniczo na aktualne potoki ruchu na okolicznych ulicach.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		Niemniej jednak inwestor pracuje nad wdrożeniem dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, które mogłyby polepszyć warunki drogowe w okolicy, m.in. sprawdza możliwości zaprojektowania skrzyżowania z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi oraz prowadzi rozmowy z Urzędem Dzielnicy Ursynów w sprawie wybudowania w porozumieniu z innym inwestorem przedłużenia ul. Lelka od skrzyżowania z ul. Roentgena do skrzyżowania z ul. Rolną. Wychodząc naprzeciw obawom mieszkańców ul. Makolągwy, inwestor rozważa także zaproponowanie stałej organizacji ruchu na ul. Rolnej, zakładającej nakazy wyjazdu z terenu inwestycji mieszkaniowej w kierunku ul. Pustułeczki i Gandhi, tak aby zminimalizować ryzyko zwiększenia ruchu na ul. Makolągwy. Powyższe rozwiązania inwestor zamierza przedstawić do zaopiniowania zarządom dróg na dalszych etapach projektowania, jednakże należy podkreślić, że decyzja o ich wdrożeniu nie należy do inwestora, tylko do jednostek miejskich w ramach ich kompetencji.
stacjonarne	Nazywam się Marcin Najgrodzki i jak usłyszałem o projekcie budowy szkoły specjalnej na Ursynowie, to powiem Państwu, że bardzo się ucieszyłem, że ktoś wreszcie zwrócił uwagę na to, że ta dzielnica od lat nie ma miejsca dla osób niepełnosprawnych. Ja wiem, że grupa 50 rodziców 50 dzieci to wyborczo jest niewielki elektorat, po który niewiele ugrupowań sięgnie bez naszych radnych dzielnicowych, natomiast przez te wszystkie lata dzieci niepełnosprawne były dowożone po całej Warszawie. Mówię to Państwu z takim lekko ściśniętym głosem, bo od wielu, wielu lat zajmujemy się niepełnosprawnymi dziećmi. I po raz pierwszy jestem dumny z tego, że samorząd chce zrobić coś dla niepełnosprawnych w swojej dzielnicy. Oczywiście Pan Burmistrz współpracuje z nami i mamy kilka już wspólnych sukcesów. Jako ojciec niepełnosprawnego dziecka, moje dziecko już jest dorosłe, już nie potrzebuje szkoły podstawowej, natomiast miałem przyjemność być wiceprezesem szkoły dla dzieci niepełnosprawnych na Mokotowie i pełniąc tę funkcję byłem osobą, która skreślała z listy dzieci, które kandydowały do naszej szkoły z powodu braku miejsca. Nasza szkoła na ulicy Głogowej zajmuje się 50 dziećmi i my dzieci z Ursynowa musieliśmy wysyłać na Żoliborz. Państwo, jeżeli nie macie niepełnosprawnych dzieci, to nie zdajecie sobie sprawy, co to znaczy dla matek, dla ojców, którzy się tym problemem zajmują. I chciałem tylko... Już postawię kropkę. Jestem dumny z tego przedsięwzięcia. Dziękuję bardzo.	Bardzo dziękujemy za ten głos. To potwierdza, że przy wsparciu władz Dzielnicy Ursynów ma szansę powstać wartościowa i potrzebna placówka

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Jestem z Fundacji Świat Wspólnych Możliwości, która działa na Ursynowie. Zajmujemy się aktywizacją osób z niepełnosprawnością w wieku szkolnym i gromadzimy też starsze osoby, które kończą edukację. Też jestem bardzo zachwycona tym pomysłem, że będzie szkoła specjalna, bo do tej pory niestety nie ma tutaj rozwiązań, które wspierają te osoby w wieku szkolnym, więc tutaj gratuluję pomysłu. Jeśli mogę coś podpowiedzieć jeszcze, to nasza młodzież dużo rzeczy robi na zewnątrz: uczy się jeździć często na trójkołowych rowerach, więc można by było poszerzyć troszeczkę może właśnie tę strefę, która pomoże im być bardziej samodzielnymi. Dużo rzeczy robi się też na zewnątrz, czyli fajnie mieć jakiś taras, gdzie mogą być przedstawienia i to jest takie coś, co bardzo często jest wykorzystywane w naszych szkołach czy miejscach właśnie takich, jak teraz prowadzimy w Fundacji. To pozwala robić różnego rodzaju spotkania, przedstawienia, ale też otwierać szkołę, czy robić koncerty, więc myślę, że to mogłoby być coś fajnego. Zastanawiam się też, czy przed szkołą nie ma za mało miejsc parkingowych. W przyszłości zapraszam też do stworzenia Centrum Aktywności Zawodowej i Aktywności Osób z Niepełnosprawnością, bo włączenie ich w życie społeczne uważam, że jest niezbędne i w przyszłości będzie coraz więcej osób, również starszych, które będą wymagały tego wsparcia i będą też osobami niepełnosprawnymi, więc służę wsparciem i pomocą. Dziękuję.	Bardzo dziękujemy za Pani głos i cenne sugestie dotyczące zagospodarowania strefy zabaw i boisk. Koncepcja jest na wczesnym etapie i mamy możliwości wprowadzenia szeregu zmian i ulepszeń odpowiadających na potrzeby dzieci z niepełnosprawnościami.
stacjonarne	Pan projektant wspomniał o miejscach postojowych przed szkołą, których tam nie ma - są zaprojektowane dwa plus jedno dla busa. Pan, który zabrał głos w sprawie drogi dojazdowej, która jeden wjazd na olbrzymi, 400-miejscowy parking podziemny ma zabezpieczyć dojazd do tego osiedla i o drogach komunikacyjnych Makolągwy, Pustułeczki i tutaj przez Rolną. Ja jestem mieszkańcem ulicy Makolągwy. Jeden wjazd do garażu obsługuje dwa budynki, w którym łącznie są 32 lokale. I tych wjazdów jest kilka i zdarzają się momenty, w których musimy się przepuszczać nawzajem, bo się robi korek. Udrożnienie ulicy Makolągwy, żeby obsługiwała ruch wyjazdowych, spowoduje przeprojektowanie tej ulicy jako dwupoziomowej, czyli zniknie 50 miejsc parkingowych, które w tej chwili są udostępnione na ulicy Makolągwy i które są jak najbardziej legalne. W całym osiedlu nie ma zaprojektowanych żadnych miejsc parkingowych dla osób, które będą odwiedzały te osoby, które tam będą mieszkały. Więc zniknie w tej chwili około 50 miejsc. Pojawią się goście całego osiedla, no założmy 1/3, czyli powiedzmy 75 osób. Gdzie pomieścimy 150 samochodów, skoro w tej chwili są problemy w okolicy?	Prezentowana koncepcja nie zakłada likwidacji żadnych legalnych miejsc postojowych, ani na terenie ul. Rolnej, która nie jest obecnie drogą publiczną, ani tym bardziej na ul. Makolągwy, której koncepcja nie obejmuje. Obecne problemy z ruchem na ul. Makolągwy najprawdopodobniej wynikają z tego, że jeden z pasów zajęty jest już teraz w całości na parkowanie, co nie jest w żaden sposób związane z terenem naszej inwestycji. W toku prowadzonych rozmów i uzgodnień nie padła też nigdy sugestia ze strony jednostek miejskich, żeby likwidować jakiegokolwiek miejsca w ul. Makolągwy. Koncepcja zagospodarowania ul. Rolnej jest wynikiem prowadzonych wyprzedzająco rozmów z jednostkami miejskimi i powstała na podstawie ich wytycznych. Etap opiniowania tej koncepcji trwał prawie rok i obejmował różne warianty, w tym także z większą liczbą miejsc postojowych w ul. Rolnej. Jesteśmy gotowi na rewizję koncepcji terenu ul. Rolnej, ale decyzja co do zmian będzie leżała po stronie jednostek miejskich. Dementujemy stwierdzenie, że jest jeden wjazd z parkingu inwestycji oraz że nie ma miejsc dla gości odwiedzających nowych mieszkańców osiedla. Koncepcja zakłada dwa wyjazdy z garażu podziemnego: jeden przy skrzyżowaniu z ul. Makolągwy, a drugi blisko skrzyżowania z ul. Pustułeczki. Na terenie parkingu podziemnego znajdzie się 15-19 miejsc postojowych ogólnodostępnych, z

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		których mogą korzystać zarówno goście przyjeżdżający do mieszkańców, jak i obecni mieszkańcy okolicznych budynków. Nie są to miejsca dedykowane żadnej konkretnej grupie użytkowników. Ponadto należy podkreślić, że wzdłuż ul. Gandhi znajduje się około 80 miejsc postojowych ogólnodostępnych, a w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się duże parkingi płatne ogólnodostępne na terenie Instytutu i Szpitala. Parkingi te są dostępne całą dobę i zapewniają dużą liczbę miejsc (około 1000) do parkowania okazjonalnego.
stacjonarne	Jestem mieszkanką Ursynowa i jestem również mamą chłopca z niepełnosprawnością, który obecnie uczęszcza do przedszkola specjalnego nr 213 na Ursynowie. No powiem tak, dla nas rodziców szkoła specjalna publiczna jest naprawdę wielkim marzeniem. Rzeczywiście dochodzi do tego, ja obecnie jestem tuż przed rekrutacją do szkoły podstawowej specjalnej, a mój syn akurat jest z niepełnosprawnością sprzężoną i faktycznie wygląda na to, że być może będzie konieczność, żeby dziecko po prostu codziennie dowozić do dzielnic takich jak Żoliborz. Naprawdę daleko, daleko położonych. Brak szkół specjalnych w południowych dzielnicach, jak właśnie Ursynów, Wilanów, jest bardzo dla nas bolesny i wiążemy tutaj z tą inwestycją duże nadzieje. Natomiast też chciałabym zaznaczyć, że taka szkoła wymaga rozważenia zaplanowania tych miejsc parkingowych. Państwo tutaj przedstawicie to w perspektywie, że my przywozimy dzieci, ale co gdy w momencie w szkole jest jakieś wydarzenie, zebranie rodziców. Wtedy jest konieczne, żeby większa ilość rodziców zaparkowała samochód na dłuższy czas. Także jest to ważna sprawa. Jak widzę na projekcie brakuje takich miejsc parkingowych tuż przy szkole podstawowej, więc tutaj duży, duży plus za pomysł, ale jest potrzeba również jeszcze trochę pracy.	Podzielamy Państwa obawy, co do niewystarczającej liczby miejsc postojowych w ul. Rolnej, jednak jak już zostało wspomniane wcześniej, liczba miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Rolnej wynika z wytycznych i opinii uzyskanych od jednostek odpowiedzialnych za ustalanie zasad, jakim podlega projektowanie dróg publicznych. Ze swojej strony inwestor jest gotowy do zmiany koncepcji, jeśli jednostki miejskie wyrażą taką zgodę. Podkreślamy, że spółka EDU PRO jest zobligowana (jak każdy inwestor) do stosowania się do wytycznych Miasta, a decyzje o finalnym zagospodarowaniu pasa drogowego nie należą do nas jako inwestora tego przedsięwzięcia. Ta kwestia nie zostanie rozstrzygnięta przed uzyskaniem uchwały w trybie specustawy, ponieważ dopiero po jej uzyskaniu będziemy mogli przystąpić do dalszych prac projektowych. Natomiast odnosząc się do miejsc postojowych na terenie szkoły, ich liczba wynika z obowiązujących przepisów. Ta liczba została ustalona w Lokalnych Standardach Urbanistyczne m.st. Warszawy (LSU), a koncepcja szkoły musi być z nimi zgodna. Zgodnie z zapisami standardów na terenie szkoły planowanej do realizacji na terenie strefy miejskiej, należy zapewnić (...) „2 mp – 3 mp/100 dzieci na zmianę i jednocześnie nie mniej niż 3mp”(…). Prezentowana koncepcja uwzględnia maksymalną możliwą do realizacji zgodnie z przepisami liczbę miejsc postojowych. Jednocześnie wychodząc naprzeciw Państwa postulatowi, inwestor sprawdzi możliwość zlokalizowania dodatkowych miejsc postojowych na terenie inwestycji mieszkaniowej, dla których zostałaby ustanowiona służebność na rzecz Miasta do korzystania przez użytkowników szkoły.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Jestem mieszkańcem osiedla przy ulicy Makolągwy. Przychylam się do opinii przedmówców, jeśli chodzi o istniejące problemy związane z ruchem, parkowaniem, przemieszczaniem się ulicą Makolągwy. Dzisiaj ten problem jest istniejący, w związku z tym przyszła inwestycja na pewno nie może pogarszać, a wręcz powinna rozwiązywać ten problem. Rozwiązania komunikacyjne, które są zaprojektowane, właściwie nie trzeba dużo analiz przeprowadzać, żeby stwierdzić, że to wpłynie negatywnie na obecną sytuację. Więc to właściwie tutaj, to co już słyszymy od Państwa, że zostały przeprowadzone analizy, były konsultowane z Wydziałem Drogowym, nie jest dla nas jako mieszkańców przekonujące, że względu na to, że ten problem dzisiaj istnieje i on na pewno będzie spotęgowany nową inwestycją. Dla pełnego zrozumienia, jak ta inwestycja nabrała tego kształtu, który dzisiaj obserwujemy, czy jest możliwość, żebyśmy się dowiedzieli, jaka jest struktura własnościowa tego terenu? W jakim udziale miasto tutaj partycypowało, jeśli chodzi o program tej inwestycji, ponieważ plan miejscowy, który dzisiaj obowiązuje właściwie dla całego tego kwartału, przewiduje jedną funkcję - funkcję usług oświaty. Zatem szkoła i bardzo dobrze, że ta funkcja tutaj się znalazła, jest ona bardzo potrzebna. Dla niej jest potrzebny właściwie ten cały kwartał, a nie tylko taki fragmencik. Ta skala budynków w stosunku do terenu, na którym ma być ta aktywność, aktywizacja, integracja tych osób jest tak mikroskopijna w stosunku do tych terenów mieszkaniowych, że ta społeczność jest niemalże zepchnięta na taki margines zupełny. I jeszcze tych 50 rodziców, które będą tutaj przyjeżdżać codziennie, dowożąc dzieci niemalże w jednym czasie. To też jest problem komunikacyjny. Jak to wszystko pogodzić? Plus budynek biurowy bez garażu, do którego też będą przyjeżdżać klienci tych usług. To wszystko wydaje się nie zaprogramowane w taki sposób, jakby można było się spodziewać. Prosiłbym o informacje w zakresie tych kwestii własnościowych, w zakresie budowania tego programu, ale również w zakresie dalszej procedury, zmiany i zatwierdzenia tego planu inwestora. Co do procedury, chciałbym zrozumieć, czy to dzisiejsze spotkanie jest tylko takim krokiem formalnym, żeby go odhaczyć w doświadczeniu do finalnego rozstrzygnięcia? Czy my dzisiaj dyskutując, podejmując pewne kwestie możemy mieć nadzieję, że pewne sugestie będą uwzględnione i jak możemy w tych dalszych krokach jeszcze próbować walczyć o to, żeby na przykład ten ruch kołowy został poprawiony? Albo może właśnie w ramach terenu inwestycji pewne potrzeby parkingowe zostały jednak zaprojektowane i żeby to osiedle realizowało te potrzeby parkingowe gości, rodziny, która przyjeżdża do tych osób z osiedla. Ponieważ obawiamy się, że naprawdę zostaniemy zablokowani, jeśli chodzi o możliwość korzystania z tych dróg, Makolągwy i ulicy Rolnej	Kwestie związane z rozwiązaniami drogowymi zostały już szeroko wyjaśnione powyżej. Odnosząc się do pytania o kwestie własnościowe, w większości teren objęty koncepcją został nabyty na własność przez spółkę EDU PRO. Część nieruchomości jest zabezpieczona poprzez umowy przedwstępne, a dwie działki należą do m.st. Warszawy. Inwestor zamierza zawrzeć z m.st. Warszawa umowę zamiany działek, na mocy której działki miasta znajdujące się w zakresie inwestycji mieszkaniowej zostaną przekazane spółce, a działki spółki znajdujące się na terenie szkoły zostaną przekazane Miastu. W obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego większa część terenu inwestycji przeznaczona jest pod usługi oświaty. Zgodnie z zapisami Planu jest możliwość zrealizowania dużej szkoły na tym terenie, na około 1000 dzieci z parkingiem podziemnym na około 420 samochodów, halą sportową oraz boiskiem typu „orlik” z możliwością rozgrywania meczy także w godzinach wieczornych. Szacowana powierzchnia zabudowy takiej szkoły przy 3 kondygnacjach naziemnych to około 10600m². Byłaby to szkoła prywatna, realizowana w ramach standardowego pozwolenia na budowę, przy czym nie ma podstaw do założenia, że przy realizacji takiej szkoły koncepcja budowy ul. Rolnej wyglądałaby inaczej niż aktualnie. Zasadniczą różnicą byłoby to, że przy realizacji inwestycji na podstawie obowiązującego planu informowane są tylko strony postępowania o pozwolenie na budowę, a nie szeroko pojęta opinia publiczna. Taka szkoła nie byłaby publiczną placówką (plan nie określa usług oświaty jako inwestycji celu publicznego), Miasto nie ma narzędzi prawnych ani też intencji wynikających z aktualnych potrzeb w zakresie oświaty, aby zrealizować tam szkołę publiczną. Należy również pamiętać, że obowiązujący plan był uchwalany ponad 18 lat temu, a zapotrzebowanie na pełnoskalowe placówki oświatowe zmieniło się od tamtego czasu. Proponowana szkoła dla dzieci z niepełnosprawnościami odpowiada na obecne, realne potrzeby Dzielnicy. Nie jest prawdą, że budynek usługowy nie ma parkingu. Pod tym budynkiem również został zaplanowany niezależny parking podziemny.
-------------	--	---

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Ja przede wszystkim dziękuję za poprzednią wypowiedź i jeszcze wypowiedź Pani wcześniej na temat tego, że Pani się zgadza, że na ulicy Rolnej i na tym projekcie jest za mało miejsc. No powiem szczerze, że trochę mnie zatrważa, że przedstawiciele dewelopera przyznają, że tych miejsc jest za mało i jak rozumiem w domyśle jesteście Państwo gotowi tych miejsc zrobić więcej. A tymczasem polityka miasta jest taka, żeby te miejsca likwidować. Więc absolutnie zachęcam wszystkich nas tak naprawdę, żeby te uwagi zgłaszać. No bo widać, że ten zespół negocjacyjny jest kompletnie oderwany od rzeczywistości i nie zna potrzeb mieszkańców, tylko wymyśla sobie jakieś zasady, żeby usuwać miejsca z przestrzeni ogólnodostępnych, co jest absurdalne w tym miejscu. Natomiast chciałem wrócić tutaj do wątku, który Pan wcześniej poruszył o planie miejscowym. Bo faktycznie ten plan miejscowy przewiduje usługi oświaty, aczkolwiek doprecyzuję, że ten plan dosyć szeroko definiuje zakres funkcji towarzyszącej w postaci usług na przykład sportu, które oczywiście w pierwotnym zamyśle były usługami towarzyszącymi oświaty. No i moje pytanie, trochę pytanie, a trochę wniosek jest taki, że jeśli ta koncepcja zostaje zrealizowana, no to de facto tracimy, w cudzysłowie, jako mieszkańcy cały teren, który mógł być na oświatę i sport. I z jednej strony pytanie, skąd pomysł tego Rogala, kto go zaproponował, bo wydaje mi się, że to jest tak naprawdę zupełnie niepotrzebne w takiej skali i nie ma powodu, dla którego miasto by nie mogło czy dzielnica sama tego zrobić. Szkołę specjalną, z której zresztą ja też się bardzo cieszę, walczyłem o nią od lat, więc w pełni popieram. Natomiast szkoła specjalna z natury swojej nie będzie miała ogólnodostępnych dla mieszkańców terenów sportowych, bo taka jest charakterystyka szkoły specjalnej. Więc czy nie dałoby się uwzględnić tej koncepcji jednak jakiegoś obiektu, na przykład boiska, z którego mogliby korzystać mieszkańcy, ponieważ w całym tym kwartale takich obiektów nie ma. Najbliższe są dopiero przy Ursynowskim Centrum Sportu i Rekreacji i szkole na Hirszfelda. W ten sposób można by było też być bliżej tej koncepcji planu miejscowego, jaka przyświecała na początku i zrealizować usługę, która będzie przydatna notabene również i potencjalnym klientom, którzy będą od państwa kupować mieszkania, więc to nawet dla państwa jest pewna korzyść. Więc ja ze swojej strony apeluję, żeby wrócić jeszcze do tych założeń i zastanowić się, czy jednak może zamiast inwestować w tego Rogala, to nie zainwestować w obiekt sportowy na terenie osiedla.	Objęcie Górki Rogal inwestycją towarzyszącą wynika z tego, że planowana inwestycja mieszkaniowa musi mieć zapewniony zgodnie z obowiązującymi przepisami dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Odległość inwestycji mieszkaniowej od takiego terenu określają Lokalne Standardy Urbanistyczne (LSU). Ponadto teren musi być ogólnodostępny i nie może być własnością prywatną. W toku rozmów z Urzędem Dzielnicy Ursynów teren Górki został nam wskazany jako spełniający powyżej wymienione kryteria. Koncepcja inwestycji mieszkaniowej nie zakłada na chwilę obecną realizacji boisk na terenie wewnętrznego dziedzińca. Zaplanowane zostały dwa place zabaw z ich zagospodarowaniem dostosowanym do różnych kategorii wiekowych użytkowników. Wychodząc naprzeciw Państwa sugestiom, inwestor rozważa zamianę jednego z nich na boisko, jeżeli pozwolą na to przepisy i warunki terenowe. Będzie to zmiana niezależna od realizacji elementów zagospodarowania terenu na Górcie Rogal.
stacjonarne	Mieszkam na osiedlu, który jest na styku Makolągwy, Pustułeczki i Rolnej, więc vis a vis tego osiedla. I zanim jeszcze zadam pytanie, to chciałbym, żeby ktoś z państwa mógł na którymś ze slajdów wskazać jednoznacznie, gdzie jest drugi wyjazd z garażu dla osiedla planowany. Mam pytanie takie, czy te garaże podziemne dla osiedla będą wewnętrznie połączone? I jaka jest struktura tych miejsc postojowych, w tym północnym bardziej i w tym bardziej południowym wyjeździe?	Koncepcja inwestycji mieszkaniowej zaprezentowana podczas dialogu przewiduje dwa wyjazdy z garażu podziemnego. Jeden jest zlokalizowany przy skrzyżowaniu z ul. Makolągwy, a drugi bliżej skrzyżowania z ul. Pustułeczki. Garaż składa się z dwóch wewnętrznie połączonych hal garażowych. Oznacza to, że z każdego miejsca w garażu jest możliwość wyjechania na zewnątrz obydwoma wyjazdami.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	W tym momencie już na ulicy Rolnej, która ma płyty, funkcjonuje kolejnych pewnie średnio 10 po jednej stronie, 10 po drugiej stronie, być może na dziko, ale jednak miejsc postojowych dla ludzi z okolicznych osiedli, którzy z nich korzystają. No więc też bym był jednak za tym, żeby te miejsca były, jeżeli jest taka możliwość, utrzymane. I dwa, ode mnie też ten argument, jak wyglądają te ulice, Pustułeczki czy Makolągwy. Ja wspieram panów, którzy przede mną się wypowiadali, bo one faktycznie w tym momencie już są jednokierunkowe w takiej strukturze komunikacyjnej organizacji ruchów, jaka jest obecnie. I już teraz wyjeżdżając w tych godzinach porannego albo popołudniowego szczytu czasem na mijankach jest faktycznie problem, bo one już się korkują przy tych kilku wyjazdach, które w tym momencie tam są. Czy te analizy ruchu są dostępne dla nas, bo ich nie znalazłem, ale śmiem się nie zgodzić, że to nie zakorkuje osiedli. Moim zdaniem to będzie miało bardzo istotny wpływ na komunikację na tych osiedlach. Drugi punkt, chciałem zwrócić uwagę, to nie wybrzmiało chyba tutaj wcześniej, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obojętnie, jaki miał charakter ten teren, to cały ten obszar był do 12 metrów, jak dobrze pamiętam, wysokości. Więc to też jest istotnie różne od tego, co było pierwotnie planowane. I trzecia rzecz, to jest taki absolutnie margines, ale jednak: na górze Rogal pan powiedział, że ta funkcja np. dla dzieci zjazdów saneczkowych będzie zachowana. Natomiast z tego, co ja widziałem na którymś obrazku, to akurat na tym stoku tam są nasadzenia planowane, więc pytanie, czy to faktycznie tak będzie.	Wątek nr 1 – miejsca postojowe w ul. Rolnej Obecnie ul. Rolna nie jest drogą publiczną, a istniejący prowizoryczny przejazd po płytach betonowych w większości znajduje się na terenie inwestora, tak jak i nielegalne miejsca do parkowania. Oznacza to, że w kwestii parkowania aktualnie nie obowiązują tam żadne przepisy dotyczące wyznaczenia miejsc postojowych, takie jak np. odległości od przejść dla pieszych. Z tego powodu mogłoby się wydawać, że taka sama liczba obecnie chaotycznie zaparkowanych aut mogłaby parkować na wyznaczonych legalnie miejscach na drodze publicznej zaprojektowanej i wybudowanej zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych. Planowany do realizacji odcinek ul. Rolnej pomiędzy ul. Makolągwy i ul. Pustułeczki ma około 70m długości, a przy obu skrzyżowaniach znajdują się przejścia dla pieszych. Dodatkowo z ul. Rolnej po jej wschodniej stronie planowane są wjazdy na teren inwestycji, co też wyklucza zlokalizowanie tam miejsc postojowych. Niemniej jednak inwestor podejmował próby zaprojektowania w ul. Rolnej kilku dodatkowych miejsc postojowych, co nie spotkało się jak do tej pory z akceptacją jednostek opiniujących układ drogowy. Jako priorytet wskazano obustronne szpalery drzew zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu. Państwa uwagi i sugestie zgłaszane podczas dialogu o inwestycji pokazały wyraźnie, jak bardzo istotna jest dla Państwa kwestia parkowania na ul. Rolnej. Liczymy na to, że ten głos będzie wzięty pod uwagę przez jednostki miejskie opiniujące koncepcję i w związku z tym zamierzamy na kolejnych etapach projektowania ponownie przedstawić do opiniowania wariant układu drogowego uwzględniający dodatkowe miejsca postojowe w ul. Rolnej. Proszę mieć jednak na uwadze, że decyzja o ich wprowadzeniu do finalnej wersji zagospodarowania nie należy do nas. Wątek nr 2 – wysokość zabudowy Odpowiadając na pytanie dotyczące wysokości zabudowy w obowiązującym planie miejscowym, przypominamy, że plan zakłada wysokość właściwą dla placówek oświatowych, dlatego jest to tylko 12m. Specustawa mieszkaniowa daje możliwość realizacji zabudowy niezależnie od ustaleń planu miejscowego zarówno w zakresie funkcji terenu, jak i parametrów zabudowy. Dodatkowo dopuszczalną wysokość nowej zabudowy określają Lokalne Standardy Urbanistyczne (LSU), zgodnie z którymi: (...)
-------------	--	--

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

			4) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych; 5) jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 1 pkt 4), wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie; (...) Te zapisy pozwalają na realizację zabudowy o wysokości równej budynkom zlokalizowanym po drugiej stronie ul. Gandhi, czyli do 8 pięter. Mamy jednak świadomość, że w okolicy planowanej inwestycji istnieją również niskie budynki i warto wziąć pod uwagę również tę mniejszą skalę. Dlatego też koncepcja zakłada stopniowanie zabudowy od 8 pięter w okolicy ronda Pelczara do 2 pięter przy ul. Rolnej i Pustułeczki. Taki zabieg jest poszanowaniem dla dwóch skali okolicznej zabudowy i odpowiada założeniom urbanistycznym, o którym mowa na stronie 5 Instrukcji Prezydenta m. st. Warszawy. Wątek nr 3 – górka saneczkowa na Górcie Rogal. Podtrzymujemy twierdzenie, że koncepcja Górki Rogal nie zakłada likwidacji przestrzeni wykorzystywanej do jazdy na sankach. Nasadzenia widoczne na wizualizacjach to rośliny cebulowe sadzone w ramach budżetu obywatelskiego po sezonie zimowym. Nie kolidują z aktywnościami zimowymi.
--	--	--	---

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Dzień dobry państwu, Jakub Berent, zastępca burmistrza dzielnicy Ursynów. Chciałem z całą mocą powiedzieć, że w temacie tej koncepcji jeszcze absolutnie wszystko jest możliwe, bo nie zapadły żadne decyzje. Jak państwo już wspomnieli, chodzi o twierdzenia o tym, że wszystko jest uzgodnione z miastem. Faktycznie, mamy do czynienia z projektem, nad którym już dość długo prace trwały po to, żeby państwu pokazać te koncepcje. Wszak ta koncepcja zawiera zarówno zabudowę mieszkaniową, jak również obiekt oświatowy, szkołę specjalną, obejmuje układ drogowy, obejmuje również teren zieleni. Więc faktycznie jest wiele jednostek w mieście, które w tym procesie uczestniczyły, ale uczestniczyły po to, żeby pokazać koncepcję. Koncepcję, którą dzisiaj omawiamy właśnie po to, by można było tę koncepcję dostosować do potrzeb i oczekiwań. Porozumienie, które musi zostać podpisane przed realizacją dalej tego procesu, nie zostało podpisane. Zgodę na realizację inwestycji w tym trybie muszą również wyrazić radni miejscy. Co więcej, dowód tego, że tego typu koncepcje realizowane czy przygotowywane w tym trybie mogą ulec dość znaczącym zmianom, mamy na Ursynowie. Jakiś czas temu widzieliśmy się z częścią państwa zapewne też tu w tej sali, gdy dyskutowaliśmy na temat inwestycji, która będzie realizowana na Kabatach i przyznają państwo, że pomiędzy tą koncepcją, która została zaprezentowana tu w tej sali pod koniec 2024 roku, a tym co będzie realizowane, zachodzą istotne zmiany. Więc chciałem panów uspokoić. Rozmawiamy nie po to, żeby spędzić tutaj miło czasu, ale po to, żeby wypracować dobre rozwiązania, które będą dostosowane do potrzeb i oczekiwań. Pozwolę sobie też odnieść się do wątku, który pojawił się nieco wcześniej. Muszę zaprotestować, że w dzielnicy nic się nie dzieje, co byłoby adresowane do osób z niepełnosprawnościami. Przypominam, że jednak przy ulicy Belgradzkiej powstał ośrodek wsparcia integracji. Przypominam, że powstało Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne. To są duże inwestycje realizowane w ostatnich latach. Przypominam również, że wspieramy aktywnie organizacje pozarządowe, które wspierają osoby z niepełnosprawnościami. Faktycznie obiektu w postaci szkoły specjalnej brakuje. Zdajemy sobie z tego sprawę od lat.	Dziękujemy za wyrażoną opinię
-------------	--	-------------------------------

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Panie burmistrzu, ja bardzo dziękuję, że Pan jest tutaj z nami na tym spotkaniu. Pana głos wybrzmiał. Naprawdę chciałbym, żeby Pan mnie dobrze zrozumiał. Ja bardzo doceniam Państwa działalność. Współpracujemy z Państwem. Pani prezes jest bardzo zadowolona z tej współpracy. Nasza fundacja w tej chwili zajmuje się opieką prawie setki dzieci i działamy głównie dzięki temu, że są tacy ludzie jak Pan. Także bardzo dziękujemy. Niech ten głos będzie wyraźny. Natomiast mój głos był tutaj głosem tego, że Ursynów nie ma tej szkoły od 50 lat. I tylko o tym mówię. Natomiast chciałbym, żebyście Państwo wiedzieli, że ten problem społeczny istnieje. I tylko to miał wyrazić mój głos, że dzieci jeżdżą aż na Żoliborz, co wydaje się dzisiaj trudne. Tym bardziej, że ruch w mieście jest cały czas blokowany, że ten transport jest coraz... Jest metro, ale niepełnosprawne dzieci, metro, zjazd i tak dalej. Wiecie Państwo, że to się odbywa samochodami i jest to bardzo trudne. Panie burmistrzu, bardzo dziękujemy za Pana działalność w tej dzielnicy.	Dziękujemy za wyrażoną opinię
stacjonarne	Ja tylko chciałem doprecyzować te uwagi, które zostały zgłoszone. Gdzieś tam w reinterpretacji było podsumowane, że mamy uwagi do ruchu drogowego, czy do źle zaprojektowanych ulic. Wydaje mi się, że ulice zostały zaprojektowane świetnie, bo spełniają naprawdę standardy estetyczne i funkcjonalne. Natomiast są uwagi do tego, że w ramach projektowanego terenu brakuje u Państwa zaprojektowanych miejsc na terenie. Tutaj podzielę się też doświadczeniami, obserwacjami i badaniami, że mimo zaprojektowanych miejsc w garażach podziemnych, użytkownicy wolą korzystać z miejsc naziemnych i nawet próby zachęcania, czy nawet zmuszania zjazdu do garażu powoduje, że zastawiają miejsca na terenie. Także okoliczne uliczki będą zastawiane samochodami, które potencjalnie przyjadą do tego osiedla, więc zachęcam do tego, żeby zrewidować ten projekt po kątem właśnie organizacji miejsc terenowych na potrzeby tego osiedla.	Propozycja zlokalizowania parkingu naziemnego na terenie inwestycji jest dla nas dużym zaskoczeniem, zwłaszcza w kontekście dużej liczby głosów, które wyrażały zdecydowany sprzeciw przeciwko zabudowywaniu terenu zielonego, nazywając inwestycję kolejną „betonozą”. Nie planowaliśmy żadnej formy dodatkowego utwardzenia na terenie właśnie dlatego, że ta koncepcja zakłada wygospodarowanie jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ogólnodostępnej, przyjaznej nowym mieszkańcom i okolicznym użytkownikom. Planowany teren pokryty zielenią to około 7700m2 starannie zaplanowanych nasadzeń, ścieżek i nowych mikrohabitatów dla lokalnych drobnych zwierząt. Zaproponowaliśmy wprowadzenie wszystkich miejsc postojowych pod ziemię, aby nie utwardzać terenu zewnętrznego i nie wprowadzać na teren dziedzińca wewnętrznego ruchu kołowego. Niemniej jednak rozumiejąc zgłaszane potrzeby związane z miejscami parkingowymi dla szkoły, pracujemy nad rozwiązaniami, które pozwoliłyby na parkowanie użytkowników szkoły na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Ja ponownie w sprawie tych miejsc garażowych nieszczęsnych. Są dwa wjazdy, tak? Dwa wjazdy z ulicy Rolnej. No właśnie, więc źle to odczytałem, bo wydawało mi się, że to jest ten rejon bardziej północny w okolicach ronda, a tam nie jest zaprojektowany ten wjazd. Czyli pomimo tego, że są dwa wjazdy na parking, obydwa są realizowane przez ulicę Rolną. I przez ulicę Rolną będzie wjazd i wyjazd. No to tutaj potwierdzam, że to będzie taki mały armagedon. I jedno pytanie jeszcze, bo wspomina Państwo, że będą w garażu podziemnym miejsca ogólnodostępne. Natomiast na stronie internetowej, która prezentuje inwestycje jest taki zapis. Zapewniamy 330-400 miejsc parkingowych, w tym 15-19 ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów. Moglibyście się Państwo ustosunkować do tego zapisu, który jest na Waszej stronie internetowej prezentując zalety tego osiedla? Gdzie one będą zlokalizowane?	Miejsca postojowe ogólnodostępne są zlokalizowane w garażu podziemnym, blisko wjazdów. Podana na stronie liczba miejsc postojowych 330-400 oznacza wszystkie miejsca postojowe dostępne w garażu, na co składają się miejsca dla mieszkańców osiedla, miejsca dla lokali usługowych oraz miejsca ogólnodostępne. Aktualnie pracujemy nad mechanizmami, które umożliwiłyby przekazanie miejsc ogólnodostępnych jednemu operatorowi, który zarządzałby parkowaniem na tych miejscach.
stacjonarne	Pierwsza sprawa to jest Górka Rogal. Rozmawiałem z mieszkańcami, którzy są sąsiadami tego obszaru i podczas rozmów oni podnieśli wątpliwości dotyczące zasadności ingerowania w ten teren. Nie uważam, żeby ten projekt był jakiś specjalnie inwazyjny. Na pewno nie tak, jak przy tak zwanej Psiej Górze swego czasu był pomysł, żeby ingerować w teren przy ulicy Rosoła i Gandhi. Natomiast większość z nich wyraziła taki głos, że najchętniej chcieliby, żeby ta góra została w takiej postaci, w jakiej jest, niezmieniona. Czyli bez żadnego rodzaju uduźnień i jakichś dodatków. W związku z tym chciałbym zwrócić uwagę na to, że może niekoniecznie jest to najlepszy kierunek. I mam od razu pytanie, czy Państwo orientujecie się, jaki byłby koszt rewitalizacji tej góry? I czy być może nie warto byłoby wydać tych samych pieniędzy na coś innego? Nie wiem, czy jest to możliwe z punktu widzenia formalno-prawnego. Natomiast chociażby z terenu ulicy Gandhi te chodniki po obu stronach czekają na remont, w tej części bliżej metra. Jest parę innych wydatków, które w mojej ocenie są trochę mniejsze. Druga sprawa to miejsca postojowe. I tutaj zarówno na tej wizualizacji, którą Państwo teraz wyświetlacie, ten parking, który w tej chwili już istnieje, jest oznaczony na dole, jako kończący się mniej więcej na szczycie tego zakrętu, który jest przy górze Rogal. Jeżeli dobrze rozumiem, to pozostały obszar w kierunku Areny Ursynów, czyli tutaj z lewej części tego slajdu, jest już przewidziany pod rozbudowę areny Ursynów i nie przewiduje się tam parkowania. Natomiast w kwestii miejsc postojowych przy szkole specjalnej. Z samej budowy szkoły specjalnej bardzo się cieszę i myślę, że tutaj super, że taki cel będzie realizowany. Ale uważam, że trzy miejsca postojowe, tak jak tutaj już padło, to jest zdecydowanie za mało. Zwłaszcza, że domyślam się, że osoby, które są rodzicami dzieci z niepełnosprawnościami mają na pewno napięty harmonogram, więc ten dojazd samochodem jest tym bardziej dla nich wygodnym rozwiązaniem. Więc tutaj jeszcze raz apeluję o to, żeby tę liczbę miejsc postojowych zwiększyć. Również do Pana burmistrza. Wiem, że jest Pan człowiekiem dialogu, więc na pewno swoimi wpływami będzie Pan mógł dużo wywrzeć.	Tak jak zostało wspomniane już wcześniej, objęcie Górki Rogal inwestycją towarzyszącą wynika wprost z konieczności spełnienia Lokalnych Standardów Urbanistycznych w zakresie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz sportu lub rekreacji. Nie mamy możliwości rezygnacji ze spełnienia tego standardu, a w okolicy nie ma innego terenu spełniającego wymagane kryteria. Nie likwidujemy żadnych istniejących miejsc postojowych w sąsiedztwie tego terenu, a miejsca, które realizujemy w ramach tej inwestycji zlokalizowane są na ogrodzonym terenie obecnie wykorzystywanym na skład surowców. Oznacza to, że finalnie miejsc postojowych będzie o 10 więcej względem stanu istniejącego. Nie mamy też wiedzy co do planów rozbudowy Areny Ursynów i związanych z tym potencjalnych zmian w zakresie parkowania na tym terenie.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Koledzy poruszyli już te tematy miejsc parkingowych. Ja tylko chcę dobitnie i dosadnie powiedzieć. Pan burmistrz, który jest tutaj z nami, oczywiście zawsze jest bardzo dostępny do wszelkich negocjacji. Natomiast dziwię się urzędowi miasta, bo skoro Państwo przechodziliście już przez ten cały proces i Państwo jako deweloper, jeden z niewielu, zrobiliście wskaźnik miejsc parkingowych jeden, czy nawet powyżej jednego, to już pokazuje pełną klasę i elegancję. Natomiast dziwię się miastu stołecznemu Warszawa, że negocjując, czy wkładając w ten projekt szkołę specjalną, uwzględnił tylko trzy miejsca parkingowe. A ja chcę Państwu powiedzieć, że wszystkie urzędy teraz, wszystkie biura rzeczników pracują nad tak zwaną dostępnością dla osób niepełnosprawnych. Wszystko jest dostosowywane dla osób niepełnosprawnych, żeby faktycznie osobom z niepełnosprawnościami, przepraszam, żyło się godnie i tak jak wszystkim nam powinno się żyć dookoła. I nagle przychodzimy na spotkanie i okazuje się, że szkoła dla osób z niepełnosprawnościami ma mieć trzy zewnętrzne miejsca postojowe. Proszę Państwa, standardy teraz obecne są takie, że pod tą szkołą powinien być już zaplanowany i budowany parking. Rodzice jak przywiozą dzieci do szkoły, to nie w deszczu będą wyciągać wózek, przekładać dziecko w deszczu, tylko normalnie w godziwych warunkach, tak jak pozostali mieszkańcy będą wjeżdżać do parkingu podziemnego. Także dziwię się miastu stołecznemu Warszawa, że nie podjął tematu parkingu podziemnego pod szkołą. Teraz tak naprawdę, proszę Państwa, przy braku miejsc postojowych mamy sytuację taką, że wszystko co budujemy, bez względu na to czy to są usługi, czy to cokolwiek budujemy, wszystko powinno mieć pod spodem parking. To jest jedna rzecz. Druga rzecz, jeśli chodzi o ten teren Górki Rogala tak zwanej. Na ostatniej sesji złożyłem wniosek, po poparciu i współtworzeniu takiej koncepcji, żeby ten teren objąć jako Skwer Krwiodawców Polskich, honorowych dawców krwi oraz dawców szpiku. Więc być może będziemy jeszcze rozmawiać z Państwem o pewnej zmianie koncepcji, żeby w jakiś sposób to krwiodawstwo na tym terenie zaznaczyć i być może te nasadzenia mogły być np. nasadzone w krople krwi czy w jakiś inny sposób, czy fontanną w krople krwi uhonorowany ten teren. Jeśli oczywiście Rada Dzielnicy dojdzie do wniosku, że ten skwer tak się powinien nazywać. Tylko pokrótce jeszcze powiem, że w okolicy mamy IHiT, mamy ulicę Hirszfelda, gdzie Ludwik Hirszfeld bardzo się wstawił, jeśli chodzi o grupy krwi. Dziękuję serdecznie.	Odnosząc się do miejsc postojowych na terenie szkoły, ich liczba wynika z obowiązujących przepisów. Ta liczba została ustalona w Lokalnych Standardach Urbanistycznych m.st. Warszawy (LSU), a koncepcja szkoły musi być z nimi zgodna. Zgodnie z zapisami standardów na terenie szkoły planowanej do realizacji na terenie strefy miejskiej, należy zapewnić (...) „2 mp – 3 mp/100 dzieci na zmianę i jednocześnie nie mniej niż 3 mp” (...). Prezentowana koncepcja uwzględnia maksymalną możliwą do realizacji zgodnie z przepisami liczbę miejsc postojowych.
-------------	---	---

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Chciałam zapytać Pana burmistrza, czy w ogóle pamiętano o głosach, które zgłaszano dotyczące szkół technicznych dla młodzieży z Ursynowa? Bo wielokrotnie w trakcie, kiedy Matexi rozmawiała o tym terenie, zgłaszaliśmy tę informację zarówno jako rodzice ze szkoły Hirszfelda, jak i z innych szkół. Nigdy nie otrzymaliśmy odpowiedzi, że taka szkoła nie powstanie i otrzymaliśmy również nadzieję, że ten teren będzie przeznaczony właśnie na takie potrzeby. Mieliśmy też udzielone informacje, że ten teren może być przeznaczony na park, ze względu na fakt, że cała ulica Makolągwy, Pustułeczki, Rolna i sąsiednie zostały odcięte z powodu braku kładki nad obwodnicą od lasu. Tak samo mieliśmy obiecanie, że będziemy mieć dostęp do Jeziora Imielińskiego. Do tego Jeziora również dostęp został odcięty. W związku z tym nie mamy tak naprawdę w tej chwili ani terenów zielonych dla siebie, ani fajnych skwerów sąsiedzkich, ani na teren przeznaczony pod technika na przykład. I drugie pytanie, jaką mamy gwarancję, że w momencie, kiedy powstanie to osiedle, zawiąże się wspólnota, wspólnota nie zdecyduje, że postawi ogrodzenie i odetnie nas po prostu od przejścia do szpitala, do metra, do sklepów i do pobliskiego bazarku na przykład. Jeszcze chciałam zapytać, czy macie Państwo świadomość, że w projekcie, który jest związany z rozbudową Centrum Onkologii, jest również wskazane, że wyjazd awaryjny, który jest w tej chwili zamknięty przy Instytucie Hematologii, jest również wyprowadzony na ulicę Makolągwy w tym miejscu, gdzie planujecie wyjazd z garażu.	Koncepcja osiedla nie zakłada grodzenia i taki zapis też znajdzie się we wniosku o uchwałę w trybie specustawy. Aktualnie pracujemy nad narzędziami, które ograniczą taką możliwość po zawiązaniu się wspólnoty (np. odpowiednie zapisy w aktach notarialnych, ustanowienie służebności przejścia itd.). Teren planowanej inwestycji co do zasady ma być ogólnodostępny. Niemniej do czasu realizacji inwestycji nie jest wykluczone, że ogrodzimy nasz teren. Jest to spowodowane nawracającymi uciążliwościami związanymi z koniecznością wywożenia z naszego terenu wyrzucanych tam śmieci oraz planowanym rozpoczęciem badań gruntowych. Nie mieliśmy dotychczas informacji o konieczności uwzględnienia wyjazdu awaryjnego z terenu Instytutu bezpośrednio na naszą nieruchomość w rejonie ul. Rolnej. Niemniej jednak, jeżeli na dalszym etapie projektowania będzie taka potrzeba, to jest na to miejsce i zostanie to uwzględnione w koncepcji bez żadnych problemów.
stacjonarne	Ja bardzo krótko odpowiem na pytania o to, czy szkoła techniczna, czy specjalna. Chciałem zwrócić uwagę na to, że mamy do czynienia z gruntem, który nie jest gruntem miejskim, tylko należy do podmiotu prywatnego. Ten podmiot prywatny przyszedł z propozycją zbudowania w ramach inwestycji towarzyszącej szkoły specjalnej. I w moim odczuciu to jest propozycja w punkt, także w nawiązaniu do tego, co już Państwo wcześniej mówili	Dziękujemy za komentarz

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Jestem mieszkańcem bloku przy ulicy Makolągwy. Ja tylko chciałem dodać taką uwagę komunikacyjną, że wyjazd nawet przez Rolną na Gandhi nie rozwiązuje problemu wyjazdu z tego osiedla na wschód. Bo z ulicy Gandhi wyjeżdżając nie da się skręcić w lewo. Następnie nie da się skręcić w lewo w Płaskowickiej, bo tam też jest zakaz. Więc wszyscy, którzy będą chcieli z osiedla wyjechać na wschód, czyli tak naprawdę na Ursynów, będą musieli przejechać osiedlowymi ulicami Makolągwy lub Pustułeczki. A te ulice faktycznie są osiedlowe, to trzeba sobie wyobrazić, że jak jedzie śmieciarka, to ona tę ulicę blokuje na około 20 minut w obie strony. Ona się zatrzymuje co blok i robi co tam trzeba. I wjeżdżając w tę ulicę, wracając do domu samochodem, ja wiem, że jak widzę śmieciarkę na końcu, to muszę pojechać alternatywnie, czyli w tym wypadku na przykład przejechać Pustułeczki. Jeszcze może chciałbym trochę skali dodać. Na ulicy Makolągwy znajduje się około 120-140 mieszkań. Czyli jeżeli państwo chcą dobudować 330 do 400, to to jest ekstremalnie duża skala. Na Pustułeczki jest ich jeszcze mniej, bo tam jest sporo domów jednorodzinnych.	Jak już zostało powiedziane wcześniej, jesteśmy w trakcie analizowania możliwości realizacji lewoskrętu z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, jak również jesteśmy w trakcie ustalania zakresu budowy dodatkowej drogi na przedłużeniu ul. Lelka aż do skrzyżowania z ul. Rolną. Pracujemy również nad innymi alternatywnymi rozwiązaniami. Na chwilę obecną nie możemy jednak zagwarantować, w jakim zakresie będziemy mogli je wdrożyć. Uzyskanie uchwały lokalizacyjnej nie kończy uzgodnień drogowych, lecz tak naprawdę je rozpoczyna, ponieważ uzyskanie uchwały lokalizacyjnej dla osiedla oraz szkoły, drogi i Górki Rogal jest warunkiem dla rozpoczęcia pełnego procesu projektowego wszystkich tych inwestycji.
stacjonarne	To ja jeszcze komentarz do tego ewentualnego hipotetycznego lewoskrętu z Pustułeczki w Gandhi na północ. Ja akurat byłem na spotkaniu wiele lat temu, jak ta rozbudowa na Gandhi dojazdowa do obwodnicy była projektowana. I tam z kolei padł taki kontrargument, że akurat tu skrzyżowania nie będzie i nie może być, bo podobno jest za blisko skrzyżowania z Płaskowickiej, które jest na południu. No i te światła, wtedy to dokładnie było wyartykułowane, były po prostu za blisko, co by w jakiś sposób było niezgodne i kolidowało ze strukturą ruchu tutaj. Więc to jest bardzo ważna kwestia i warto by było ją jednoznacznie wyjaśnić.	Wariant zakładający lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi jest w trakcie analizowania w porozumieniu z właściwymi jednostkami miejskimi, podobnie jak inne alternatywne rozwiązania. Nie możemy jednak zagwarantować, w jakim zakresie finalnie wprowadzimy je do koncepcji osiedla.
stacjonarne	Chciałbym jeszcze prosić, o ile jest to wszystko w koncepcji planistycznej i możliwa byłaby jakakolwiek zmiana, żeby przeanalizować te dwa wjazdy do garażu z ulicy Rolnej. Być może dałoby się jeden z wjazdów umieścić od ulicy Gandhi albo gdzieś w okolicach ronda. Co prawda tamten fragment działki na północy nie jest własnością Matexi, jest wydzielony. Ale może wjazdy powinny być z różnych lokalizacji, a nie umiejscowione w zasadzie w jednym końcu całego kwartału i jednej ulicy.	Jedna z koncepcji obsługi komunikacyjnej inwestycji, którą przedstawiliśmy do opiniowania, zakładała lokalizację zjazdu w ul. Gandhi. Nasza propozycja nie została zaakceptowana. W opinii Biura Architektury została natomiast wskazana lokalizacja obu zjazdów w rejonie ul. Rolnej. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno-Negocyjacyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Szanowny inwestorze, ja tutaj słuchałem z wielką radością głosu radnego, który wspominał o tym, że szkoła mogłaby mieć parking. Ja mam świadomość, że państwa inwestycja dwóch tysięcy PUM-u to jest koszt kilkunastu milionów złotych, więc pewnie budowa garażu za kolejne kilka milionów może się Państwu nie zmieścić w budżecie. I może to już jest za późny etap projektu szkoły, aby taki wniosek zgłaszać. Gdyby został rozpoznany pozytywnie, zgodnie z głosem pana radnego, byłoby pewnie super. Natomiast Państwo wspomnieliście o parametrach garażu, że macie 70 wolnych ogólnodostępnych miejsc. Może jako inwestor moglibyście rozważyć taką opcję, że część tych miejsc byłaby przypisana do szkoły w Waszym garażu, z jakąś służebnością dojścia. Może byłoby dość blisko szkoły. Myślę pewnie w przyszłości 15 ogólnodostępnych dla mieszkańców, ale pan architekt wspominał o 70 miejscach. Panie architekcie, ja w ogóle nie chcę ingerować w ten projekt szkoły. Ja tylko pomyślałem sobie, tak głośno myśląc, że jeżeli macie wskaźnik parkingowy ponad 1 miejsca na mieszkanie, to może jako inwestor, niezależnie od zapisów ustawy Lex Developer, zdecydowalibyście się biznesowo, aby np. 10 miejsc z waszego bilansu miejsc, które macie w sprzedaży, zostało przez was подарowane miastu, w celu zapewnienia lepszego bilansu dla szkoły, dla istniejącego projektu szkoły. I te miejsca mogłyby służyć nam, rodzicom przyjeżdżającym do takiej szkoły, a może też nauczycielom, nie wiem, czy 10 czy 15. Nie chcę Państwu tej liczby wskazywać, na pewno macie lepszych ekspertów ode mnie do tego, ale rozważcie takie rozwiązania. Wtedy będzie tak zwany wilk syty, owca cała i wszyscy zadowoleni	Nie mamy zaplanowanych 70 miejsc ogólnodostępnych w garażu podziemnym. Jest ich od 15 do 19. Pozostałe miejsca są przeznaczone dla mieszkańców osiedla i lokali usługowych. Na terenie szkoły zgodnie z przepisami (Lokalne Standardy Urbanistyczne) mogą być maksymalnie 3 miejsca postojowe, które w koncepcji są zlokalizowane na poziomie terenu. Budowanie garażu podziemnego dla 3 samochodów jest ekonomicznie nieuzasadnione i nie bierzemy takiego rozwiązania pod uwagę. Niemniej analizujemy możliwość zaprojektowania dodatkowych miejsc ogólnodostępnych na terenie inwestycji mieszkaniowej, z myślą o przeznaczeniu ich na potrzeby użytkowników szkoły. Jesteśmy na etapie sprawdzania możliwości prawnych dla takiego rozwiązania.
stacjonarne	Dzień dobry Państwu, ja mieszkam po sąsiedzku z Górką Rogala. I ja jestem przekonany, że o ile o gospodarowaniu terenie inwestycji mieszkaniowej powinni decydować sąsiedzi, to o sposobie zagospodarowania tej góry powinni jak najbardziej decydować bardziej sąsiedzi tutaj z tych przyległych terenów. Po prostu ich głos ma być bardziej znaczący. I w mojej ocenie i w ocenie tych sąsiadów, z którymi rozmawiałem, Państwa koncepcja zaprezentowana wydaje się zbyt daleko idąca. I szczególnie w kontekście zmiany koncepcji w kierunku, nie wiem, jakichś transferów, miejsc postojowych dla szkoły i tak dalej, to myślę, że spokojnie mogliby Państwo zrezygnować z części tej koncepcji dla Górki Rogala. Ja mam takie obawy, że żeby sposób zagospodarowania tej góry nie był skonsultowany w postaci konsultacji głównej inwestycji, był tylko załącznikiem. Czy mają Państwo jakieś pomysły? Szczególnie, że usłyszałem, że na zmiany koncepcji jest bardzo mało czasu, żeby te uzgodnienia jednak skierować do bardziej docelowej grupy w jak najbliższym czasie i żeby rzeczywiście mieszkańcy bezpośredniego sąsiedztwa mogli się tym temacie wypowiedzieć, żeby Państwo jeszcze mogli dokonać niezbędnych korekt.	Koncepcja Górki Rogal powstała w oparciu o wytyczne uzyskane z Urzędu Dzielnicy Ursynów i zakłada bardzo niewielką ingerencję w obecne zagospodarowanie. Planowane są nowe nasadzenia drzew i krzewów w ramach już istniejącej zieleni, prace pielęgnacyjne, elementy naturalnej strefy zabaw, poidło, toaletę publiczną, domki dla owadów. Uwzględnia także (nie ingerując w nie) nasadzenia w ramach budżetu obywatelskiego, o którym przecież decydowali mieszkańcy. Nie zakładamy żadnych wycinek, poza ewentualnymi cięciami pielęgnacyjnymi i sanitarnymi. W dalszym ciągu Górka Rogal zachowa swój naturalny charakter i pozostanie ogólnodostępna dla okolicznych mieszkańców. Nie ma też żadnych założeń w kierunku lokalizowania w tej okolicy miejsc postojowych dla szkoły, to są dwie różne i niezależne inwestycje. Jesteśmy otwarci na Państwa sugestie, w związku z czym analizujemy ograniczenie do minimum naszej ingerencji w ten teren.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Ja mam dwa pytania. Pierwsze to jest takie, ile było zaplanowanych miejsc parkingowych przy tej ulicy Rolnej oryginalnie, które zostały usunięte? Drugie pytanie dotyczy odbioru śmieci z osiedla. Jak jest planowany?	Nie powstała nigdy ostateczna koncepcja zakładająca większą liczbę miejsc postojowych w ul. Rolnej. Przedstawiliśmy do opiniowania jednostkom miejskim kilka wariantów zagospodarowania pasa drogowego ul. Rolnej w zakresie min. szerokości pasa drogowego, miejsc postojowych i zieleni. Pozytywną opinię uzyskał jedynie wariant, który zaprezentowaliśmy w ramach dialogu o inwestycji. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Odbiór śmieci ma odbywać się z terenu wewnętrznego osiedla. Wjazd techniczny na teren został zaplanowany z ul. Pustuleczki przez przejazd bramowy oraz analogicznie na zakończeniu ul. Rolnej, gdzie zaplanowano miejsce dla śmieciarki. Budynek usługowy ma własny wjazd techniczny na teren w celu odbioru odpadów. Proponowane rozwiązania mają ograniczyć postój pojazdów technicznych na jezdniach okolicznych dróg.
stacjonarne	To ja mam jeszcze pytanie o potencjalny czas budowy. No bo zakładam, że pewnie mniej więcej dwa lata, trzy pewnie taka budowa by trwała. Ale co w tym czasie będzie się komunikacyjnie działo, z tym sprzętem, który tam będzie podróżował w jedną i w drugą stronę. Jak to będzie organizacyjnie zrobione, którędy on będzie jeździł, jak będzie wjeżdżał. A drugie pytanie, czy analizowaliście Państwo pod kątem zieleni ten teren taki od północnej strony Makolągwy. Tam są takie jakby chaszcze w tym momencie na dużym obszarze między tą inwestycją a hotelem przy Centrum Onkologii. I czy to jest teren, czy to jest miasta?	Szacujemy, że budowa może potrwać 3-4 lata. Na chwilę obecną jest za wcześnie, żeby rozmawiać o szczegółach organizacji zaplecza budowy oraz organizacji ruchu na czas budowy. Wspomniany teren zielony w rejonie skrzyżowania ul. Makolągwy i ul. Rolnej należy do osób prywatnych, w związku z czym nie możemy brać go pod uwagę w naszej koncepcji.
stacjonarne	Pytanie dotyczące procedury. Państwo wspomnieli o tym, że czas się kończy w związku z tą ustawą w czerwcu. I chciałem zrozumieć, jaki jest czas na odrobienie pracy domowej przez zespół Matexi po tym i kolejnym spotkaniu online? Jak to wygląda w dalszych pracach, jeżeli chodzi o przygotowanie raportu, w którym będą odpowiedzi na nasze pytania. I dalej zakładając, że dostalibyście Państwo zgodę Rady Miasta, jaki może być harmonogram realizacji inwestycji	Dialog o inwestycji został zaplanowany od 31.01.2026 do 22.02.2026. W tym czasie odbywały się spotkania z mieszkańcami oraz trwało zbieranie uwag do prezentowanych koncepcji. W niniejszym raporcie z dialogu są zawarte pytania, które padły w całym procesie oraz odpowiedzi, które uwagi mogą być uwzględnione, a które nie i dlaczego. Następnym etapem jest złożenie kompletnego wniosku o uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, co zgodnie z obowiązującymi przepisami musi nastąpić do końca czerwca tego roku. Na podjęcie uchwały jest maksymalnie 90 dni i to Rada Miasta decyduje, czy uchwała zostanie podjęta. Dopiero po uzyskaniu uchwały będziemy mogli przygotować projekty budowlane i złożyć wnioski o pozwolenie na budowę. To będzie już w roku 2027.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Pojawiły się plakaty na klatkach mówiące o tym dzisiejszym spotkaniu i o spotkaniu online. Chciałem zapytać, bo widzę Państwo z Pustułeczki, Makolągwy są tutaj obecni, co widać po wypowiedziach. Czy w Alternatywy, w tych starych Alternatywach te plakaty również się pojawiły? A, czyli Państwo z Alternatywy również tutaj jesteście. Dobrze, to tylko chciałem wiedzieć. Dziękuję.	Plakaty zostały rozwieszone również w rejonie ulicy Alternatywy
stacjonarne	To ja jeszcze tylko korzystając ze slajdu, który jest wyświetlony, tego rzutu. Właśnie taki case praktyczny odnośnie konieczności ponownej analizy tego układu komunikacyjnego. Tam jest Lidl. On pewnie jakieś 100-150 metrów od północnych zabudowań nowego osiedla się znajduje. Ja wiem jak to jest, ale proszę mi pokazać jak te wszystkie osoby samochodem będą z tego osiedla do tego Lidla dojeżdżały. Ja rozumiem, że to jest to wyzwanie, nad którym państwo będziecie musieli się pochylić	Nie znamy preferencji naszych przyszłych klientów w kwestii wyboru sklepów, w których robią lub będą robić zakupy. W okolicy są różne sklepy, w tym sklep wielkopowierzchniowy Auchan. To sprawa indywidualna i nie jesteśmy w stanie sprawdzić wszystkich możliwości.
stacjonarne	Rozumiem, że nie państwo decydujecie. Rozumiem, że tutaj decyduje miasto. Ja się zwracam do zarządców naszej dzielnicy i miasta, żeby pamiętali o nas. A co do meritum. Zostawiając ten układ komunikacyjny i odpowiadając na pytanie sąsiada jest bardzo proste. Dojazd do Lidla to jest wzdłuż ulicy Makolągwy, a potem Roentgena. To jest jedyny dojazd. Więc mieszkańcy ulicy Makolągwy mogą być bardzo szczęśliwi. Zrobienie skrzyżowania ze światłami na ulicy Ghandi jest pomysłem, który zablokuje ten ruch absolutnie. Jedynym ewentualnym wyjściem byłoby tam rondo, ale pewnie jest tam brak miejsca. I kolejne moje pytanie. Dlaczego nie jest rozpatrywana koncepcja wyjazdu z osiedla w kierunku Polskie Drogi na rondo Pelczara, gdzie możliwy byłby rozjazd we wszystkie kierunki wszystkich samochodów z osiedla?	Jak już wspominaliśmy w komentarzu do jednego z powyższych pytań, pracujemy nad rozwiązaniami, które poprawią komunikację w tym rejonie. Realizacja lewoskrętu w ul. Gandhi z ul. Pustułeczki z pewnością odciąży ul. Makolągwy, a dojazd do Lidla przy ul. Pileckiego będzie możliwy poprzez ul. Gandhi i ul. Polskie Drogi poprzez prawoskręt na rondzie Pelczara. Działka przy rondzie jest własnością osób prywatnych a nie spółki EDU PRO w związku z czym nie mogliśmy uwzględnić jej w koncepcji obsługi komunikacyjnej
stacjonarne	To jeszcze taki postulat. Ponieważ polityka przestrzenna, struktura budowania tkanki miejskiej, to właśnie to, co kolega wcześniej powiedział odnośnie tego skrótu i połączenia drogowego, to właśnie tutaj jest siła władz miasta, służb odpowiadających za planowanie przestrzenne i to, żeby właśnie projektować i planować tak, żeby nie robić skrótów albo takich prób rozwiązania komunikacji jak w tym projekcie. Trzeba sprawdzić tę możliwość ustanowienia służebności przez działkę nawet prywatną, ale to są kwestie rozmów i negocjacji z właścicielami. To jest miasto i to jest struktura miejska, więc potrzeby społeczne, to są potrzeby wyższe i tutaj w ramach budowania tkanki miejskiej również trzeba wykorzystać również te metody.	Na ustanowienie służebności wymagana jest zgoda właściciela nieruchomości.
stacjonarne	Możemy jeszcze, do czego Państwa jako radny i jako Wasz sąsiad zachęcam, żebyśmy Państwu wysłali te wszystkie nasze obiekcje, obawy i propozycje, które padają z naszych ust.	Przyjmujemy komentarz

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

stacjonarne	Jeszcze tylko mam komentarz a propos tego planowanego ewentualnego skrzyżowania z ulicą Gandhi. Chciałem powiedzieć, że mieszkańcy ulicy Alternatywy byli przeciwni temu skrzyżowaniu wcześniej, bo baliśmy się, że ulica Alternatywy stanie się ulicą przelotową. I jesteśmy nadal przeciwni.	Nie planujemy budowy skrzyżowania ul. Pustułeczki z ul. Gandhi z możliwością jazdy na wprost w ul. Alternatywy
stacjonarne	Chciałem się spytać, czy w ramach przebudowy ulicy Rolnej jest też plan, żeby w ulicy pociągnąć sieć grzewczą, który w tej chwili nie ma po tej stronie Gandhi. Czy to w ogóle było dyskutowane i jest częścią tego planu?	W trakcie prac nad koncepcją uzyskaliśmy informacje techniczne o możliwości przyłączenia do sieci ciepłej. Veolia potwierdziła, że dla wszystkich budynków, w tym szkoły, jest techniczna możliwość przyłączenia. Szczegóły dotyczące parametrów i usytuowania sieci zostaną sprecyzowane na etapie wydania warunków technicznych, jednak na chwilę obecną możemy założyć rozbudowę sieci w kierunku ul. Rolnej
online	Już teraz wszystkie istniejące miejsca postojowe są praktycznie cały czas zajęte, obok jest szpital, dojdą nowe lokale usługowe, gdzie planują Państwo nowe miejsca postojowe. Obecnie istniejące to zdecydowanie za mało na obsługę nowego osiedla i lokali użytkowych.	Wszystkie miejsca postojowe dla osiedla usytuowane będą w planowanym garażu podziemnym. Znajdą się tam też oddzielnie miejsca dla nowych lokali usługowych oraz miejsca ogólnodostępne. Szpital i Instytut posiadają na swoim terenie własne parkingi na około 1000 miejsc, a wszystkie legalne miejsca wzdłuż dróg publicznych pozostają bez zmian.
online	Dzień dobry, czy inwestycją towarzyszącą jest przebudowa ulic Makolągwy i Pustułeczki i likwidacja wszystkich miejsc parkingowych wzdłuż nich? Obecnie są to uliczki osiedlowe, z kostki brukowej, bez żadnej infrastruktury publicznej, z miejscami parkingowymi dla mieszkańców, z bardzo małym ruchem. Proszę o wskazanie jaka liczba samochodów według wykonanych analiz na które Państwo się powołujecie, będzie przejeżdżać w ciągu doby ulicami Rolną, Pustułeczki i Makolągwy po zasiedleniu inwestycji i uruchomieniu szkoły prosimy o udostępnienie Państwa danych z analizy ruchu w tym obszarze, które przedstawili Państwo miastu Czy potencjalni kupujący będą przez Państwa informowani o problemach z przepustowością pobliskich uliczek osiedlowych, korkach na tych uliczkach, problemach z dojazdem i wyjazdem z osiedla oraz o braku naziemnych miejsc parkingowych? Czy rodzice dzieci szkoły specjalnej zostaną poinformowani o jedynie dwóch miejscach parkingowych przy szkole, problemach z parkowaniem w najbliższej okolicy i w związku z tym o konieczności dowożenia dzieci do szkoły komunikacją publiczną lub pieszo? Czy odpowiedzi na nasze pytania będą dostępne w formie pisemnej? Czy zapis tego spotkania będzie dostępny na YouTube?	Planowana inwestycja nie zakłada żadnej ingerencji w ul. Pustułeczki i Makolągwy z wyjątkiem rejonu skrzyżowań z ul. Rolną, a tym bardziej likwidacji żadnych miejsc postojowych przy tych ulicach. Inwestycją towarzyszącą objęta jest tylko budowa ul. Rolnej na długości inwestycji mieszkaniowej i oświatowej. Droga jest planowana do realizacji w trybie specustawy drogowej (ZRID). Spółka EDU PRO jest właścicielem większości terenu przeznaczonego pod tą drogę, pozostałe działki zostaną wywłaszczone na mocy decyzji ZRID Wykonane analizy ruchu są dokumentacją wewnętrzną techniczną wymaganą przez właściwe merytorycznie jednostki miejskie. Nie są elementem dialogu o inwestycji, a w związku z tym nie są udostępniane. Należy tu podkreślić, że zgłaszane problemy w ul. Makolągwy nie wynikają z liczby pojazdów, tylko z organizacji ruchu, tzn. przede wszystkim z braku możliwości ruchu w obu kierunkach z uwagi na parkujące pojazdy samych mieszkańców oraz braku miejsc na terenie do obsługi komunalnej i obsługi dostaw, co w naszej inwestycji jest rozwiązane. Przed podjęciem decyzji o zakupie mieszkania klienci sami bardzo wnikliwie analizują wszystkie czynniki, które mają wpływ na podjęcie takiej decyzji. Indywidualne preferencje są bardzo różne i na obecnym etapie nie możemy zakładać co będzie problemem dla przyszłych klientów. Odpowiedzi na Państwa pytania są zawarte w raporcie z dialogu.
online	Czy nastąpiły jakiegokolwiek ustalenia z ZDM, BZRD i GDDKiA odnośnie możliwości realizacji skrzyżowania Makolągwy, Alternatywy i Indiry Gandhi w formie umożliwiającej skręt w	Przebudowa układu drogowego jest zagadnieniem złożonym i wymagającym jeszcze wielu uzgodnień. Prezentowana koncepcja powstała w oparciu o

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	lewo z Makolągwy w Gandhi, w formie skrzyżowania z sygnalizacją lub ronda? Czemu to skrzyżowanie nie jest proponowane jako Inwestycja Towarzysząca, np. zamiast Rogala?	wytyczne jednostek miejskich, ale nie jest to jeszcze finalny projekt z pozwoleniem na budowę. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno-Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Ulica Makolągwy nie przylega bezpośrednio do ul. Gandhi, więc zapewne w pytaniu chodziło o ul. Pustułeczki. Na obecnym etapie koncepcji nie jest znany finalny zakres przebudowy układu drogowego, ponieważ wciąż trwają prace i rozmowy na ten temat. Niezależnie od zakresu przedstawionego w koncepcji w ramach dialogu o inwestycji, jesteśmy zobowiązani uwzględnić ustalenia Zespołu Konsultacyjno-Negocyjnego jak również opinie i uzgodnienia na późniejszym etapie projektowania układu drogowego. Na chwilę obecną zakładamy, że będzie to dodatkowo lewoskręt w ul. Gandhi oraz przedłużenie ul. Lelka, ale zakres robót nie jest jeszcze finalnie potwierdzony. Docelowy zakres drogi będzie przedmiotem umowy z art.16, która zostanie zawarta niezależnie od złożenia wniosku w trybie specustawy. Dlatego też w ramach dialogu o inwestycji prezentujemy zakres, który wynika bezpośrednio z potrzeby zapewnienia dostępu do drogi publicznej a nie zakres finalny, który jeszcze się zmienia.
online	Skąd pomysł na Rogala, czemu akurat taka inwestycja i przez kogo jest pożądana? Czy spełnia jakieś wymogi ustawy lub rozporządzeń prezydenta, które nie są dla publiczności oczywiste?	Objęcie terenu Górki Rogal inwestycją towarzyszącą wynika z konieczności zapewnienia inwestycji mieszkaniowej dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Jest to wymóg zawarty w Lokalnych Standardach Urbanistycznych. W okolicy planowanej inwestycji mieszkaniowej nie ma innego terenu zielonego, który spełniałby wymagania przepisów i był w odpowiedniej odległości od planowanej zabudowy mieszkaniowej.
online	Kiedy planowana jest budowa budynku usługowego, jak ma być zagospodarowany (pod kątem jakiego rodzaju usług) i jaki jest ekonomiczny sens jego realizacji w ramach tej inwestycji?	Budynek usługowy będzie realizowany łącznie z budynkami mieszkaniowymi w ramach jednej inwestycji. Jeżeli chodzi o rodzaj usług, to nie przewiduje się tam żadnych usług uciążliwych. Nie wiemy, na jaki profil usług zdecydują się przyszli właściciele tego budynku. Mogą to być biura, ale także klub fitness, przychodnia, restauracja itd.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

online	1. Ustawa nakazuje zapewnienie miejsc w szkołach podstawowych dla "dzieci przeliczeniowych" - czy budowa szkoły specjalnej załatwia tę kwestię, czy też inwestor spodziewa się "decyzji oświatowej"? czy będziecie Państwo publikować zaświadczenie? 2. Jak społeczność rodziców potencjalnych uczniów widzi realizację dojazdów / dowożenia ich do szkoły? Czy oczekiwany jest MTON albo wsparcie Miasta, czy też rodzice planują dowożenie dzieci osobiście? Transportem prywatnym czy publicznym? 3. Jak projektanci mamgusta planowali ten codzienny proces - dojazd i odbiór uczniów? Prosimy o pokazanie przy użyciu rzutu terenu, gdzie osoby i ewentualne pojazdy i w jaki sposób / w jakiej liczbie mają się poruszać po terenie i otoczeniu? 4. Cemu pod szkołą nie ma garażu? 5. Cemu dwa place zabaw a nie jeden większy?	Ad.1 Uzyskaliśmy zaświadczenie oświatowe o spełnieniu standardu dla „przeliczeniowej” liczby dzieci z nowej inwestycji. Zaświadczenie będzie dołączone do wniosku o uchwałę i będzie opublikowane. Ad.2 Koncepcja nie narzuca jednego sposobu dowożenia dzieci do szkoły. Jest zaplanowane miejsce dla busa MTON oraz miejsce postojowe dla osób odwożących dzieci samochodami bezpośrednio przy wejściu do szkoły. Miejsca postojowe ogólnodostępne w liczbie około 80 szt. znajdują się także wzdłuż ul. Gandhi. Dodatkowo w odległości około 200m od szkoły, przy ul. Gandhi jest przystanek komunikacji miejskiej. Jest to odległość mierzona wzdłuż ul. Gandhi, Pustuleczki i Rolnej, natomiast przechodząc przez nowe osiedle to odległość około 150m. Ad. Nie mamy wiedzy na temat stopnia i rodzaju niepełnosprawności dzieci, które kiedyś będą uczniami tej szkoły oraz o preferencjach i możliwościach rodziców co do transportu do szkoły. W związku z tym na etapie koncepcji nie jesteśmy w stanie określić, jak będzie przebiegał taki proces. Szkoła jest planowana dla około 48 dzieci, czyli po 6 osób w klasie. Ze względu na specyficzny charakter tej szkoły można założyć, że plan lekcji również nie będzie standardowy. Ad.3 Zgodnie z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi dla szkół przewiduje się max 3 miejsca w strefie miejskiej na 100 dzieci. Nie ma podstaw ekonomicznych realizacji garażu na 3 samochody, jeśli bez problemu mieszczą się na terenie zewnętrznym. Ad.4 Na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistycznej zasugerowano nam, że brakuje zorganizowanego terenu dla starszych dzieci. W związku z tym podzieliliśmy place zabaw, aby móc zaproponować program dla różnych kategorii wiekowych.
online	Czym jest motywowana przerwa pomiędzy budynkami wzdłuż Indiry Gandhi, czy to wynika z jakichś wymogów prawnych i planistycznych?	Przerwa nie jest podyktowana wymogami prawnymi. Dzieląc pierzeję na dwie części dajemy szerszą możliwość poruszania się po terenie w różnych kierunkach, zamiast obchodzenia całego kwartału. Długie budynki nie są przyjazne dla pieszego użytkownika miasta.
online	Prosimy o pokazanie proponowanych przez Miasto ostatnio zapisów, a raczej graficznej reprezentacji stref, Planu Ogólnego i wyjaśnienie, czemu skorzystanie z nich przez ZPI nie jest pożądanym przez inwestora rozwiązaniem?	Projekt Planu Ogólnego m.st. Warszawy zawiera zapisy wskazujące na konieczność zmiany funkcji tego terenu, poprzez dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej oraz większą maksymalną intensywność zabudowy. Rozmowy i prace przy prezentowanej inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej trwają od kilku lat. Mamy świadomość, że planowana budowa szkoły specjalnej jest bardzo potrzebna. Dlatego też jesteśmy gotowi do realizacji zamierzeń w obowiązującej procedurze specustawy mieszkaniowej. Nie widzimy powodów do

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		niepotrzebnego przedłużania realizacji inwestycji, poprzez przejście na tryb zintegrowanego planu inwestycyjnego (w skrócie ZPI), zwłaszcza mając świadomość, że szkoła dla dzieci niepełnosprawnych powinna powstać jak najszybciej. Wierzymy, że sprawę zmiany obsługi komunikacyjnej osiedla jesteśmy w stanie uzgodnić z Dzielnicą w terminie obowiązywania specustawy mieszkaniowej.
online	Czy możemy prosić o rzuty parterów i rozmiary proponowanych lokali usługowych w budynkach o przeważającej funkcji mieszkalnej? Czy możemy zobaczyć rzuty kondygnacji podziemnych / garażowych? Mowa była o jakiejś liczbie miejsc postojowych naziemnych, możemy prosić o wskazanie ich na rzutach zagospodarowania powierzchni terenu inwestycji?	Całe partery budynków zlokalizowanych wzdłuż ul. Gandhi będą przeznaczone pod lokale usługowe. Koncepcja zakłada dość elastyczne kształtowanie powierzchni tych lokali. Jeśli będzie zapotrzebowanie na większe lokale, takie zostaną finalnie zaprojektowane. Na obecnym etapie nie udostępniamy rzutów budynków. Miejsca postojowe na terenie były zaproponowane w ramach jednej z wersji koncepcji, która zakładała możliwość wjazdu bezpośrednio z ul. Gandhi. W wersji zaprezentowanej w ramach dialogu nie przewiduje się miejsc postojowych naziemnych. W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, jaką załączymy do wniosku uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, zostaną zamieszczone poglądowe rzuty kondygnacji. Należy jednak zastrzec, że ostateczna struktura wszystkich lokali zostanie ustalona na etapie projektu budowlanego i może ona różnić się od tych przedstawionej we wniosku.
online	Jaki wstępny harmonogram przewiduje inwestor, tj. kiedy złoży wniosek, kiedy oczekuje decyzji Rady, kiedy wniosek o i kiedy PnB, kiedy start sprzedaży i kiedy finisz? Czy będzie przewidziane jakieś etapowanie, czy cała realizacja i komercjalizacja jednocześnie?	Dialog o inwestycji został przeprowadzony od 31.01 do 22.02 i jego podsumowaniem jest niniejszy raport. Następnym etapem jest złożenie kompletnego wniosku o uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, co zgodnie z obowiązującymi przepisami musi nastąpić do końca czerwca tego roku. Na podjęcie uchwały jest maksymalnie 90 dni i to Rada Miasta decyduje, czy uchwała zostanie podjęta. Dopiero po uzyskaniu uchwały będziemy mogli przygotować projekty budowlane i złożyć wnioski o pozwolenie na budowę. To będzie już w roku 2027. Sprzedaż rozpocznie się po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Na chwilę obecną planujemy realizować i komercjalizować inwestycję mieszkaniową w dwóch etapach. Szkoła i zagospodarowanie Górki Rogal musi zakończyć się przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie pierwszego etapu inwestycji mieszkaniowej, czyli najprawdopodobniej w 2029 r.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

online	Ile osób brało udział w spotkaniu UCK, a ile obecnie jest / było z nami uczestników online? I, drodzy Państwo, żeby było jasno, przy takich liczbach jakie widzę to konsultacje odbędą się tradycyjnym trybem, grupa wkurzonych ludzi sobie pokrzyczy, że "dogęszczanie" i że "nie mieszczą się auta" i odfajkowane. Żeby Miasto pocisnęło o zmiany projektu musi pojawić się strach przez reakcją wyborców, a to wymaga mobilizacji dosłownie tysięcy osób. Jeśli nikt tu nie jest na to gotowy, to bierzemy uwagę w grze o dziadka kalesony :)	W spotkaniu stacjonarnym wzięło udział 50 osób. W spotkaniu online na platformie Zoom wzięło udział 29 osób, a transmisja ze spotkania do zakończenia dialogu została wyświetlona 286 razy. Otrzymaliśmy także 30 wiadomości przesłanych mailem.
online	czy coś - jest linia przerywana mniej więcej pośrodku terenu, teoretycznie "obrys garażu podziemnego" - jak rozumieć tę łamaną linię przez środek?	Łamana przerywana linia widoczna na dziedzińcu, to wstępny podział hali garażowej.
online	Większość Państwa pytań jest do Miasta, które nie jest uczestnikiem ani stroną dzisiejszej rozmowy. Żeby taka rozmowa z Miastem nastąpiła, musiałaby się silna grupa Mieszkańców zorganizować i to wytupać.	Przyjmujemy komentarz
online	@moderatorka ma Pani możliwość spytać, czy ktoś z rodziców lub reprezentujących tę społeczność osób jest na sali i może lepiej przybliżyć tę perspektywę tym z nas, dla których jest całkowicie obca?	Przyjmujemy komentarz
online	@Marta - to nie do inwestora pretensje, inwestor robi tyle, ile wymusi Miasto. To są wszystkie wąty do Miasta, z którym dziś nie rozmawiamy. Porozmawiamy, jeśli będzie nas kilkaset / kilka tysięcy i Miasto zostanie k'temu zmuszone. Wypada, ale to do Miasta wąty, jeszcze raz mówię, że ta rozmowa jest ciekawa ale jałowa, kluczowa jest rozmowa Mieszkańców z Miastem. A ta nie jest przewidziana. Dokładnie tak, tak nasz genialny "Ustawodawca" przewidział w ustawie. Także dziś pierwsza i ostatnia okazja, żeby się zebrać do kupy i zmusić Miasto do rozmowy. Rozmowa z MATEXI nie jest zbyt przedmiotowa, zmusza ich do tego ustawa ale nie jesteśmy dla nich stroną, stroną jest Miasto. Ale rozmawiamy cały czas Z MIASTEM bez jego uczestnictwa. Miłe Panie z MATEXI mogą też zanotować i iść gadać z Miastem, gdzie mają zero biznesu żeby cisnąć o interes mieszkańców, bo to nie ich biznes. Developer jest od tego, żeby zarabiać. Miasto od tego, żeby możliwość zarabiania nie szkodziła mieszkańcom. Wąty są do Miasta, nie do developera, że chce zarobić. Tak, ustawa i jej interpretacja przez organy UMStW są idiotyczne, zdajemy sobie z tego sprawę. Tak (z dialogu powstanie raport), ale dla decyzji Rady Warszawy i ew. zmian w projekcie nie ma on znaczenia. Jako i te uwagi. Rada Warszawy nie ma żadnego obowiązku przed głosowaniem nawet zapoznawać się z tym raportem. Ostatnio głosujący radni podczas wystąpień mieszkańców powtarzających takowe uwagi z konsultacji zapoznawali się z pierogami w bufecie. Gwoli ścisłości - w projekcie na Kabatach zaszły zmiany NA SZKODĘ okolicznych Mieszkańców. Stąd protesty. Nie wszyscy, Małgośka np. czy Bożena Kowalska niespecjalnie, z urzędu wchodzi z list KO nie są aktywne nawet w czasie kampanii wyborczej	Przyjmujemy komentarz

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

online	@inny uczestnik Przepraszam, ale wydaje mi się to oczywiste. Miasto konkretnie ustala przy pomocy takich narzędzi jak MPZP wielkość, kształt i funkcje budynków na wszystkich działkach. Chętnie wyjaśnię więcej	Przyjmujemy komentarz
online	Oraz, nie zgadzając się z Panią Martą - to jest istotnie inwestycja o niskiej intensywności zwłaszcza vs. to co po drugiej stronie Gandhi (Alternatywy / Polskie Drogi), 330 mieszkań to bardzo niewiele z takiej działki. Nie wiem czemu aż tak mało, może problemem jest konieczność wbombienia tej szkoły no i straszny kształt działki i ta wyjęta 38/4. Im więcej PUMu i mieszkań, bo różnica między 330 a 400 i powiedzmy 4500 więcej PUMu to dla lokalnej społeczności niewiele zmieni, i tak nagle dodatkowe setki aut, a dla developera to są dosłownie dziesiątki MPLN, a instrukcja Prezydenta mówi, że od każdego m2 PUM ma być dla "nas" kontrybucji 1080 PLN, więc im więcej Państwo zbudują, tym więcej możemy sobie życzyć.	Przyjmujemy komentarz
online	(większa liczba miejsc w garażu podziemnym) to można puszować jako kontrybucję zamiast grzebania w rogalu. Tylko trzeba mocno naciskać na Miasto, bo to mocno w poprzek LSU i trzeba by kreatywnie to sformułować i dostać pieczętkę Rozbiewskiego. No tak, ale ten obowiązek ustawowy jest "klepany" przez BAiPP, więc jeśli uznają, że terenem rekreacji jest np. szkoła przy Hirszfelda to z Bogiem, rogal znika To co mówi Pani Katarzyna - jeśli większa jest powiększa garażu, to więcej zieleni będzie "jasnozielona", czyli liczy się do PBC jako 1/2 tego na ciemnozielonym głównym problemem jest w..banie na tą działkę tej szkoły	Przyjmujemy komentarz
online	Dzień dobry, dlaczego ten teren ma być tak mocno zabudowany? Dlaczego nie może być tylko szkoła? Tu nie będzie wiele zieleni, tylko same bloki. Jak widać na tym schemacie tu jest na gęsto budynków - zero zieleni. Dlaczego nie było w ogóle dyskusji czy mieszkańcy chcą tej inwestycji. Teren będzie totalnie zabudowany i jeszcze będzie ciągły ruch z uwagi na szkołę. W pobliżu mamy szpital, więc już tu tych inwestycji publicznych trochę jest. Teren jest atrakcyjny i ktoś chciał na nim zarobić, ponieważ 200-300 lokali tutaj i szkoła to będzie mega inwestycja na bardzo małym terenie. No skoro każde dziecko będzie dowożone to już blisko 50 samochodów więcej, które tu dodatkowo będą jeździły min 2 razy dziennie. Dodatkowo mieszkańcy z tych nowych bloków, czyli ponad 300 osób. ! Dlaczego tak dużo budynków mieszkalnych ma tu powstać, aby nam "uprzyjemnić" życie w tym miejscu miasta :-)? To że koncepcja była zaakceptowana to co? Nie ma możliwości wprowadzenia żadnych zmian w tym projekcie?	Koncepcja zakłada przeznaczenie około 7700m2 terenu na zieleni, to powierzchnia porównywalna z obecnym terenem zielonym na Górcie Rogal. Zachęcamy do zapoznania się z koncepcją, w tym z planem zagospodarowania terenu. Teren oznaczony na tym planie na zielono będzie pokryty zielenią o różnym charakterze. W związku z tym twierdzenie, że będzie tam „zero zieleni” jest z gruntu nieprawdziwe. Na terenie mogłaby powstać tylko szkoła, natomiast byłaby to szkoła prywatna, ponieważ MPZP nie zakłada na tym terenie publicznych usług oświaty. Miasto musiałoby wykupić grunt z rąk prywatnych, żeby zrealizować tam szkołę publiczną, a biorąc pod uwagę sytuację demograficzną nie ma uzasadnienia do takiego kroku. Należy także podkreślić, że realizacja szkoły prywatnej przez prywatny podmiot musiałaby być uzasadniona ekonomicznie, a więc szkoła musiałaby być większa (nawet do 1000 dzieci), żeby mogła być opłacalna. Dodatkowo posiadałaby dużą infrastrukturę sportową zewnętrzną, wykorzystywaną także po godzinach pracy szkoły, często do późnych godzin wieczornych (np. mecze). Duży obiekt tego typu generowałby nieporównywalnie

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		większą uciążliwość niż osiedle na około 300 mieszkań i kameralna szkoła specjalna dla około 48 dzieci. Teren, który zagospodarujemy, jest terenem położonym w mieście, w dzielnicy, która jest dobrze skomunikowana i ma zapewniony dostęp do mediów. Naturalnym procesem rozwoju miasta jest budowa właśnie na terenach z dostępem do transportu publicznego i mediów w przeciwieństwie do „rozlewania się” zabudowy w kierunku przedmieść. Proponowana zabudowa nie jest intensywna, planowana nadziemna intensywność to około 1,6 (w porównaniu z np. zabudową po drugiej stronie ul. Gandhi, gdzie obecnie jest intensywność na poziomie 3,0), jest zrównoważona i szanuje skalę okolicznej zabudowy. Nadziemna intensywność zabudowy to taki parametr urbanistyczny, który wskazuje na możliwości zabudowy dla danego terenu.
online	Ilu konkretnie mieszkańców było za budową szkoły tutaj? ale powiedziano przed chwilą, że wielu mieszkańców oczekiwało tej szkoły. skoro szkoła ma mieć 48 uczniów, które będą dowożone tutaj, więc ruch tutaj wzrośnie. Już teraz tu jest kłopot z parkowaniem. No skoro każde dziecko będzie dowożone to już blisko 50 samochodów więcej, które tu dodatkowo będą jeździły min 2 razy dziennie. Dodatkowo mieszkańcy z tych nowych bloków, czyli ponad 300 osób. !	Szkoła dla dzieci ze specjalnymi potrzebami jest bardzo potrzebna nie tylko w skali dzielnicy Ursynów, ale także całego miasta. To w tym kontekście padło stwierdzenie uczestników spotkań, że wielu mieszkańców (dzielnicy) oczekiwało takiej placówki, a władze dzielnicy mając tego świadomość wskazało taką potrzebę inwestorowi w ramach kontrybucji. Podzielamy Państwa obawy co do niewystarczającej liczby miejsc postojowych w ul. Rolnej, jednak jak już zostało wspomniane wcześniej, liczba miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Rolnej wynika z wytycznych i opinii uzyskanych od jednostek odpowiedzialnych za ustalanie zasad, jakim podlega projektowanie dróg publicznych. Ze swojej strony inwestor jest gotowy do zmiany koncepcji, jeśli jednostki miejskie wyrażą taką zgodę. Podkreślamy, że spółka EDU PRO jest zobligowana (jak każdy inwestor) do stosowania się do wytycznych Miasta, a decyzje o finalnym zagospodarowaniu pasa drogowego nie należą do nas jako inwestora tego przedsięwzięcia. Ta kwestia nie zostanie rozstrzygnięta przed uzyskaniem uchwały w trybie specustawy, ponieważ dopiero po jej uzyskaniu będziemy mogli przystąpić do dalszych prac projektowych. Natomiast odnosząc się do miejsc postojowych na terenie szkoły, ich liczba wynika z obowiązujących przepisów. Ta liczba została ustalona w Lokalnych Standardach Urbanistyczne m.st. Warszawy (LSU), a koncepcja szkoły musi być z nimi zgodna. Zgodnie z zapisami standardów na terenie szkoły planowanej do realizacji na terenie strefy miejskiej, należy zapewnić (...) „2 mp – 3 mp/100 dzieci na zmianę i jednocześnie nie mniej niż 3 mp” (...). Prezentowana koncepcja

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		uwzględni maksymalną możliwą do realizacji zgodnie z przepisami liczbę miejsc postojowych.
online	Dlaczego nie było w ogóle dyskusji czy mieszkańcy chcą tej inwestycji. Teren będzie totalnie zabudowany i jeszcze będzie ciągły ruch z uwagi na szkołę. W pobliżu mamy szpital, więc już tu tych inwestycji publicznych trochę jest. Teren jest atrakcyjny i ktoś chciał na nim zarobić, ponieważ 200-300 lokali tutaj i szkoła to będzie mega inwestycja na bardzo małym terenie. Ale to co, miasto narzuca ilość bloków i ich wysokość? A gdzie można obejrzeć te materiały dot. MPZP - wiem co to są plany zagospodarowania, ale skoro ktoś to proponuje to ktoś chyba inny ma prawo głosu czy mu to odpowiada czy nie. Dlaczego nikt wcześniej o tym nie informował, że takie Osiedle tu jest planowane? mi nie chodzi o opowieści, ale o informowanie ludzi, którzy tu mieszkają od wielu lat. Wypadałoby napisać do Zarządców Wspólnot i informować ludzi o tego typu inwestycjach. Trochę dziwne, że nie jest przewidziana rozmowa z Miastem w tej kwestii. Skoro pan Jaremi mówi o wątach do Miasta, a z Miastem nie można rozmawiać, to o czym rozmawiamy teraz? Jesteśmy tylko poinformowani o tym projekcie? tak, genialnie to zostało ustalone. Ustalone na zasadzie - robię co chcę i możecie mi skoczyć. Czy z tych uwag zgłoszonych przez mieszkańców będzie sporządzony jakiś Raport? Kiedy ten Raport będzie dostępny? i gdzie? Jak to my mamy Radnych zachęcać do przeczytania Raportu? To oni nie czytają i nie interesują się takimi rzeczami? Tylko są aktywni w czasie, jak chcą być wybrani do Urzędu :-)	Teren objęty koncepcją jest terenem prywatnym i przeznaczonym pod zabudowę, niezależnie od funkcji. Zgodnie z MPZP mogłaby tu powstać bardzo duża szkoła prywatna wraz z infrastrukturą, do której codziennie mogłoby być dowożonych kilkaset dzieci. Ponadto cyklicznie mogłyby odbywać się tu duże imprezy sportowe. Taki obiekt powstając zgodnie z obowiązującym planem miejscowym nie podlegałby żadnym konsultacjom z mieszkańcami i byłby realizowany niezależnie od ich zgody. Dialog o planowanej inwestycji znacznie mniejszej i mniej uciążliwej od dopuszczonej planem wynika z potrzeby przedstawienia mieszkańcom planowanych zmian i rozmowy, w jaki sposób koncepcja mogłaby również uwzględnić potrzeby lokalnej społeczności, takie jak program terenów zielonych czy konkretny profil usług.
online	Inwestor zaplanował swoje zyski z tej inwestycji :-). Nie zrezygnują, bo już zaplanowali swoje zyski i mają gdzieś kto w jakich warunkach będzie tu mieszkał. Proszę odpowiedzieć na pytanie - kto podjął decyzję, że tyle budynków ma być posadowionych na tym terenie? Więcej przestrzeni mają budynki budowane w latach 70 niż te tutaj. nasadzą jarzębinę	Proponowana zabudowa nie jest intensywna, planowana intensywność to około 1,6 (w porównaniu np. z zabudową po drugiej stronie ul. Gandhi, gdzie obecnie jest intensywność na poziomie 3,0), jest zrównoważona i szanuje skalę okolicznej zabudowy. Łączna powierzchnia planowana do pokrycia zielenią jest porównywalna do terenu Górki Rogal.
online	Rozumiem, że na czas potencjalnej budowy ulica Rolna będzie wyłączona z ruchu. Część mieszkańców będzie mogła używać tylko ul. Makolągwy, do jakiegokolwiek wyjazdu? Z której dalej jest tylko prawoskręt w Roentgena. Ile zajmie przebudowa Rolnej w założeniach?	Planujemy, że ul. Rolna będzie przejezdna podczas jej realizacji. Zakładamy pozostawienie jednego pasa ruchu do przejazdu. Budowa powinna zająć około roku.
online	Ile drzew zostanie usuniętych, a ile nasadzonych? Które dokładnie drzewa zostaną usunięte? Co to znaczy większe drzewa i małe? Jaki będzie ich obwód? Ile drzew zostanie nietkniętych?	Obecnie na terenie jest około 97 drzew, planujemy wyciąć około 64 ze względu na ich stan zdrowotny oraz kolizję z planowaną zabudową. Większość z tych drzew stanowią gatunki inwazyjne i nieatrakcyjne przyrodniczo (topole, brzozy, klony jesionolistne). Nasadzimy co najmniej tyle drzew, ile wytniemy, biorąc pod uwagę odpowiednie gatunki. Praktyka pokazuje jednak, że zazwyczaj urzędy wymagają większej liczby nasadzeń niż drzew wyciętych. Obwody i gatunki nowych nasadzeń zostaną wskazane w decyzjach zezwalających na wycinkę.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

online	Parking przy Górcie jest większy niż przy szkole specjalnej, brawo, genialne	Wielkości planowanych w ramach inwestycji parkingów wynikają z zapisów Lokalnych Standardów Urbanistycznych. Mamy obowiązek stosować się do tych wytycznych.
online	Co to znaczy, że wskaźnik miejsc parkingowych przy szkole nie może być wyższy? Chce Pani powiedzieć, że nie możecie stworzyć większej ilości miejsc parkingowych?? My nie mamy problemu z powstaniem szkoły, mamy problem z brakiem infrastruktury do bezpiecznego odwiezienia i przywiezienia do tej szkoły dzieci, które są NIEPEŁNOSPRAWNE, jedno miejsce parkingowe nie wystarczy. Czy rozważali Państwo parking podziemny? Pod szkołą. Błagam, nie róbmy z ludzi idiotów, mała szkoła nie oznacza braku ruchu i braku potrzeby miejsc parkingowych! W takim razie proszę wybudować miejsca parkingowe na swoim terenie i przemodelować projekt inwestycji, tak aby naziemnych miejsc ogólnodostępnych było znacznie więcej Poprosimy o dokumenty z analizy ruchu, albo o przytoczenie teraz tych danych/liczb. Do kogo powinniśmy się zgłosić z ramienia miasta, aby przedstawić swoje wątpliwości co do organizacji ruchu? Mówiliście Państwo przez cały czas, że najwyższy budynek ma 8 pięter, a na tej planszy jest informacja o 9, to czy ktoś gdzieś popełnił błąd?	Liczbę miejsc dla szkoły regulują Lokalne Standardy Urbanistyczne, co zostało już szeroko omówione w wielu powyższych komentarzach. Przepisy nie zezwalają na realizację na terenie szkoły większej liczby miejsc postojowych. Pracujemy nad rozwiązaniem pozwalającym na zlokalizowanie dodatkowych miejsc na terenie inwestycji mieszkaniowej, które byłyby dedykowane dla użytkowników szkoły. Nie rekomendujemy natomiast dodatkowych miejsc ogólnodostępnych naziemnych na terenie osiedla kosztem terenów zielonych, ponieważ byłoby to rozwiązanie niekorzystne dla mieszkańców i użytkowników. Maksymalna wysokość planowanej zabudowy to 8 pięter, czyli 9 kondygnacji (8 pięter + parter). Oznaczenia w koncepcji są poprawne.
online	(zamknięcie Makolągwy) To byłoby świetne rozwiązanie	Koncepcja nie zakłada zamknięcia ul. Makolągwy.
online	Dlaczego w planach nie przewidzieli Państwo wyjazdu z osiedla w kierunku ul. Polskie Drogi i znajdującego się tam ronda? Byłoby to ułatwienie dla przyszłych mieszkańców i nie powodowało większych utrudnień dla obecnych mieszkańców ul. Makolągwy i ul. Pustułeczki. Dysponują Państwo możliwością poprowadzenia dojazdu do ul. Polskie Drogi. Dlaczego zatem z tego nie korzystacie?	Jesteśmy na etapie analizowania różnych wariantów komunikacyjnych, które byłyby odpowiedzią na Państwa obawy.
online	Właśnie to jest proces informowania. Plan miejscowy nie przewiduje tu mieszkań (projekt Planu Ogólnego już tak), natomiast Lex Deweloper daje możliwość realizacji inwestycji niezgodnej z planem miejscowym. Musi się na nią zgodzić Rada Miasta (czyli warszawska Platforma). Skoro projekt jest na takim etapie zaawansowania to warszawska PO jest już na tak. Z tego generalnie zdają sobie sprawę mieszkańcy i nikt się nie łudzi, że tego osiedla nie będzie. W tej chwili potrzebna jest mobilizacja, żeby zminimalizować jej negatywne skutki. Czy jest już jakaś grupa/forum, gdzie są zebrani mieszkańcy z okolicy tej inwestycji? Tak, żeby poza tym zebraniem móc swobodnie się komunikować i ustalać plany działania.	Przyjmujemy komentarz
online	Na co jest rezerwa miejsca przy rondzie Polskie Drogi?	To nie jest rezerwa, tylko prywatna nieruchomość. Nie znamy planów inwestycyjnych właścicieli.
online	Deweloper opisuje miejsca parkingowe ogólnodostępne. Tylko, że te miejsca ogólnodostępne- to są miejsca już istniejące. I bardzo trudno znaleźć wśród nich wolne miejsce już teraz. W związku z tym doliczanie ich jako miejsc do obsługi nieistniejącego jeszcze obiektu i usług w parterach lub pawilonu handlowego - to chyba jest nadużycie.	Koncepcja inwestycji mieszkaniowej określa planowane miejsca ogólnodostępne w jej garażu wg wskaźnika określonego w lokalnych standardach urbanistycznych m.st. Warszawy. Na terenie inwestycji ma powstać łącznie 330-400 miejsc, wśród których będą zarówno miejsca dla mieszkań, jak i dla lokali usługowych w

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	Dodam, że usługi w parterach mają się dobrze- jeśli można do nich dojechać autem i zaparkować, inaczej przegrywają z konkurencją, która ma taką możliwość.	parterach oraz miejsca ogólnodostępne. Wolnostojący pawilon usługowy posiada własny parking podziemny. Do powyższych liczb nie są doliczone żadne miejsca postojowe poza granicami terenu inwestycji mieszkaniowej.
online	Tylko 2 miejsca parkingowe czasowe pod szkołą specjalną.... Szkoła dla dzieci z całego Ursynowa... Czyli prawie wszystkie będą prawdopodobnie podwożone do szkoły autami. Armagedon na Rolnej i Makolągwy- gwarantowany, a jak w tym czasie na którąś z ulic wjedzie śmieciarka- to już naprawdę będzie słabo. Brak połączenia komunikacyjnego ul. Rolnej z rondem przy Polskich Drogach to nieszczęście dla wszystkich mieszkańców obecnych i przyszłych. Brak nowych lub w dostatecznej liczbie miejsc parkingowych przyulicznych, to element frustracji dla rodziców podwożących dzieci, dla klientów usług i usługodawców. Może sytuację poprawiłaby współpraca i umożliwienie korzystania częściowo np w weekendy z parkingu przy Szpitalu Hematologicznym, ale musiałoby to być o niskiej odpłatności dla mieszkańców. Chodzi na życie rodzinne (rodziny odwiedzają się i nie mają gdzie zaparkować), społeczne, usługi i opiekę, gdzie trzeba często starszych podwieźć bardzo blisko usług. O od Rolnej widzę 2 miejsca postojowe. Super.... Może taki układ komunikacyjny jest wydolny, ale skrzyżowanie w lewo z Pustułeczki w lewo w Gandhi to jest zjazd z autostrady. Tu będzie tylko wzrastało i taka mała uliczka- i jej skrzyżowanie nie będzie blokowało tego ruchu. Wg mnie nie uda się Państwu uzyskać zgody na powstanie skrzyżowania przejezdnego ze skrzyżowaniem w lewo w Gandhi. Pamiętam konsultacji dotyczące projektowania ul. Gandhi. Nawet obecne przejście dla pieszych ze światłami przy skrzyżowaniu z Alternatywy- to był sukces mieszkańców i wprowadzono je dopiero po konsultacjach społecznych. Udrożnienie przejazdu z Rolnej do ronda przy Polskich Drogach - to jest realna poprawa komunikacji zarówno dla Rolnej , jak i Makolągwy i Pustułeczki	Powody, dla których w ul. Rolnej zostały przewidziane tylko dwa miejsca postojowe wyjaśniliśmy wielokrotnie we wcześniejszych komentarzach i wynikają one z wytycznych otrzymanych przez nas na etapie opiniowania koncepcji. Planujemy jeszcze raz podjąć próbę uzgodnienia koncepcji z większą liczbą miejsc, ale decyzja o finalnym kształcie tej koncepcji nie należy do nas, tylko do jednostek miejskich. Nie prowadziliśmy rozmów z Instytutem Hematologii w zakresie korzystania z ich parkingu przez mieszkańców. Narodowy Instytut Onkologii to Państwowy Instytut Badawczy o znaczeniu krajowym, do którego przyjeżdżają pacjenci z całej Polski. Nie chcemy ingerować w funkcjonowanie tak ważnej placówki zdrowotnej. Obecne problemy z parkowaniem na okolicznych uliczkach wynikają także z tego, że mieszkańcy i użytkownicy nie chcą parkować na parkingach płatnych, skoro jest możliwość parkowania bezpłatnie w okolicy. Takie podejście się nie zmienia, niezależnie od tego, jaka inwestycja powstanie na naszym terenie. Jesteśmy na etapie analizowania różnych wariantów komunikacyjnych, które byłyby odpowiedzią na Państwa obawy.
online	Górka Rogal - to przede wszystkim góra do zjeżdżania na sankach dla młodszych dzieci i ta możliwość powinna zostać, w szerokim zakresie użytkowania w ten sposób. Górka -jak tylko spadni eśnieg- jest oblegan. Zagospodarowanie powinno to uwzględniać, bo pokazane zagospodarowanie - tego nie rekompensuje, a głązy.... to już chyba dość ryzykowne .ładnie wyglądają, jednak bezpieczeństwo- to będzie loteria	Nie likwidujemy możliwości zjeżdżania na sankach na Górze Rogal. Ingerencja w ten teren jest oparta głównie na czynnościach pielęgnacyjnych i nowych nasadzeniach zieleni. Naturalny plac zabaw jest zlokalizowany na szczycie góry, więc nie koliduje z możliwością zjeżdżania.
online	Czy deweloper wraz z Samorządem mógłby rozważyć w ramach współpracy publiczno-prywatnej wykonanie na tym terenie lub w okolicy studni wody oligoceńskiej w najbliższej okolicy?	Jesteśmy otwarci na rozmowę w tym zakresie.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

online	Chyba maksimum wskaźnika parkowania dla szkół (ale chyba nie uwzględnia ten wskaźnik szkoły dla dzieci z niepełnosprawnościami?) One nie wysiądą z samochodu w 2 sekundy i nie wbiegną do szatni w 5 sekund.Nie słyszałam też o ograniczeniu max. wskaźnika parkowania. Dzieci z niepełnosprawnościami potrzebują być może więcej czasu żeby wysiąść z auta. Może muszą być odprowadzone do szatni i oczekują pomocy przy rozebraniu się, to zajmie znacznie więcej czasu niż dla dzieci zdrowych. 5- 7 minut na dziecko, to także korek na Rolnej gotowy. Realnie w projekcie zostały zaprojektowane 2 (słownie: dwa) miejsca parkingowe zewnętrzne : pod szkołą. W tym jedno dla busa. Brak miejsc parkingowych nie zmniejszy ilości samochodów, tylko sfrustruje użytkowników i zawiesi ciężkie słowa na projektantach. To jest miasto. Nie wiem. Mamy obok park nad obwodnicą i mnóstwo zieleni.Las Kabacki. Potrzebujemy tu funkcjonować bez stresu. Dzieci z niepełnosprawnościami często korzystają z terapii z rodzicami i opiekunami. Czy pod szkołą jest przewidziany parking podziemny dla pracowników- o rzadkich specjalnościach (może dojeżdżających spoza miasta) oraz rodziców uczestniczących w terapiach, czy zebraniach rodziców? I choćby wzorowy rozsądek podpowiadał inaczej, to więcej miejsc przy szkole Państwo nie zrobią? A czy wskaźniki dotyczą szkół specjalnych z dziećmi o specjalnych potrzebach? Bo to jest chyba zwykłych usług oświaty. Proszę nie korzystać z dziury prawnej i wytycznych , które są nierealistyczne. Że nie nazwać tego gorzej. Państwo są odpowiedzialni za to, żeby to były mądre rozwiązania, żebyście przeskoczyli tych, którzy 20 lat temu te wskaźniki ustalali. To jest miasto!. Zasada o nielokalizowaniu miejsc postojowych zabija usługi w parterach, zabija życie rodzinne, bo goście nie mają gdzie zaparkować, utrudnia opiekę nad starszymi, dojazd rehabilitanta, terapeuty, serwisu do indywidualnego mieszkańca, zmniejsza ilość usługobiorców. Ta zasada zabija życie miejskie. Już takie przykłady są . Jeszcze pytanie - jaki system parkowania dla 790 szt. rowerów Państwo przewidują? Przykro mi , ale otwarte osiedle z rowerami pod wiatami, albo rowerownie- to się nie sprawdzało nigdy i nie będzie się sprawdzać. Stojaki - tak -doraźne, ale na stałe nikt nie będzie trzymał tam roweru, chyba że złom jakiś. Każda rowerownia kończy się kradzieżą lub dewastacją , części roweru. Tylko indywidualne schowki na piętrach - przy mieszkaniach mają szansę rozwiązać problem parkowania rowerami .Ludzie mają drogie rowery. Nikt nie zostawi takiego roweru na zimę pod wiatą na otwartym osiedlu, ani w rowerowni. Bo jesteśmy już doświadczeni i nie mamy zaufania do rowerowni. Schowki na rowery mogą umożliwiać podwieszanie ich, wtedy zajmują mniej miejsca. Skoro pod ziemią jest potencjał na 400 miejsc parkingowych, to można je wykonać niezależnie od ilości mieszkań. Część mieszkańców Makolągwy i Pustuleczki zapewne z przyjemnością kupiłaby lub wynajęła tu miejsca postojowe. Problem miejsc dla usług i szkoły oraz dla gości mieszkańców- od razu by się rozwiązał.	Wskaźnik miejsc postojowych dla szkół, podany w Lokalnych Standardach Urbanistycznych nie uwzględnia różnego rodzaju szkół, więc nie daje możliwości wyboru. Mamy obowiązek zastosować się do obowiązujących przepisów. Liczba miejsc dla rowerów również wynika z Lokalnych Standardów Urbanistycznych, podobnie jak miejsce ich parkowania. Przepis mówi, że co najmniej połowa miejsc dla rowerów powinna być dostępna z poziomu terenu lub parteru budynku. Koncepcja jest zgodna z Lokalnymi Standardami, niemniej bardzo cieszy nas fakt, że podzielicie Państwo naszą troskę o bezpieczeństwo mienia przyszłych mieszkańców. Nie mamy wpływu na to, czy mieszkańcy będą chcieli wynajmować miejsca postojowe na terenie osiedla niezależnie od tego, jak dużo tych miejsc będzie. Pracujemy nad możliwością uwzględnienia postulatów dotyczących dodatkowych miejsc dla szkoły, np. w ramach miejsc ogólnodostępnych zarządzanych przez niezależnego operatora lub ustanawiania odpowiednich służebności na rzecz Miasta.
--------	---	--

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

online	Ile realnie aut przewidujecie przy 260–332 mieszkaniach? Na jakich danych opieracie wskaźnik miejsc postojowych? Czy wykonano analizę ruchu (traffic impact study)? Ile dodatkowych pojazdów pojawi się w godzinie szczytu? Czy skrzyżowania i ronda w okolicy mają zapas przepustowości? Co z parkowaniem gości, kurierów, dostaw i klientów lokali usługowych? Rozumiem, że aktualnie samochody, które parkują przy drodze rolnej, już nie będą mogły tam parkować. żeby dojechać do Puławskiej najczęściej poruszamy się ulicą pustuleczki. W jaki sposób Pastwo przekonają mieszkanców nowego osiedla żeby korzystali z dłuższej drogi	Liczba miejsc postojowych została określona na podstawie wytycznych zawartych w Lokalnych Standardach Urbanistycznych w liczbie: <i>- dla lokali do 60 m² powierzchni użytkowej włącznie – 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny; dla lokali od 60 m² powierzchni użytkowej do 120 m² włącznie – 1 miejsce parkingowe na 60 m² powierzchni użytkowej (wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla grupy takich lokali w danym budynku należy określić dzieląc sumę powierzchni użytkowych tych lokali przez 60 m²; dla lokali powyżej 120 m² powierzchni użytkowej – 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,</i> <i>- wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej lokalizowanej w strefie miejskiej i strefie przedmieść należy powiększyć o min. 5% z przeznaczeniem na parkowanie ogólnie dostępne;</i> <i>- dla inwestycji lokalizowanej w strefie miejskiej – nie więcej niż 2,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji,</i> Finalna liczba miejsc postojowych będzie wynikała z ostatecznej liczby mieszkań na etapie projektu budowlanego. Analizy ruchu zostały wykonane przez profesjonalne podmioty na podstawie pomiarów obecnego ruchu na pobliskich ulicach oraz symulacji ruchu generowanego przez przyszłych użytkowników. Wg analiz wykonanych przy założeniu budowy dodatkowego lewoskrętu Pustuleczki-Gandhi skrzyżowanie to będzie pracowało w szczycie porannym poniżej poziomu jego maksymalnej wydolności. Powyższe oznacza, że przy nadawaniu zielonego światła dla pojazdów wyjeżdżających z ul. Pustuleczki w ul. Gandhi (lewo lub prawo) skrzyżowanie przy każdym cyklu opróżni się z oczekujących pojazdów. Ten wlot nadal będzie miał rezerwę przepustowości i nawet w przypadku jej przekroczenia, sytuacja nie spowoduje zakorkowania sąsiednich ulic - w przypadku większego natężenia efektem będzie to, że przy nadawaniu sygnału zielonego nie wszystkie pojazdy oczekujące opuszczą skrzyżowanie - opuszczą je po prostu przy następnym cyklu. Warto jeszcze dodać, że nie istnieją inne metody planowania i projektowania ponad te, które zostały zastosowane już przez inwestora. Są to oczywiście nadal prognozy, ale oparte o konkretne dane i przyjmowane powszechnie współczynniki. Dostawy i kurierzy będą obsługiwali nową inwestycję poprzez wewnętrzny dziedziniec, gdzie zostały zaprojektowane miejsca dla tych podmiotów. Lokale usługowe mają dedykowane miejsca w garażu a ponadto około 80 istniejących miejsc w pasie drogowych ul. Gandhi.
--------	--	--

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		Samochody parkujące obecnie na ul. Rolnej w przeważającej części parkują nielegalnie na terenie inwestora, co w ogóle nie byłoby możliwe, gdyby inwestor zdecydował o ogrodzeniu nieruchomości.
online	1) Proponujecie Państwo wypuszczenie ruchu na mała osiedlowa uliczkę Rolna i Makolągwy. To naprawdę małe ulice z niewielką przepustowością. Na Makolągwy mieszkańcy posiadają ok. 350 aut, które już teraz się tu ledwo mieszczą, a Państwo proponujecie podwojenie strumienia. Jak fizycznie ma się to zmieścić? 2) Przy ul. Rolnej (między Pustuleczki a Makolągwy) znajduje się 25 miejsc postojowych. Rozumiem, że część (10) parkuje na Państwa działce, ale 15 pozostałych to miejsca po stronie osiedla Pustuleczki. Chcielibyśmy aby one tam pozostały, a tymczasem na wizualizacji są tam dwa drzewa. Rozumiem nową inwestycję, ale nie może ona wpływać na pogorszenie tego, co już jest. My tam żyjemy i nie chcemy pogorszenia standardu życia. 3) do szkoły specjalnej dzieci są przywożone samochodami. Zatkają rano cały układ ulic, ponieważ nie będzie tam miejsc parkingowych. Należy mieć to na uwadze. Przecież to szkoła specjalna. WSZYSCY będą przyjeżdżać autami. Jakich 2-3 miejsc postojowych??? To może dotyczyć zwykłych szkół. Ruch wzrośnie nie przez samą szkołę, a przez 300 aut plus szkołę. To, że czegoś nie ma, nie oznacza, że jest nielegalne. I tak jest właśnie z parkowaniem na Rolnej. To, że nie jest to oficjalna ulica, nie oznacza, że nie można tam zaparkować samochodu. Proszę o nieużywanie mylących argumentów. Jeżeli na planie pokazujecie, że Rolna będzie drogą publiczną, to dlaczego nie dajecie tam możliwości zaparkowania, czyli pogarszacie obecny standard mieszkańców? Z tą wysokością to akurat Państwo łaski nie robicie. Po tej stronie Ghandi nie można wyżej, podobnie jak musi schodzić niżej za Rolną.	Podkreślamy, że pracujemy nad rozwiązaniami, które wyprowadzą ruch w kierunku ul. Gandhi, ograniczając zwiększenie ruchu na ul. Makolągwy. Należy jednak pamiętać, że już teraz bez nowej inwestycji ruch na tej ulicy jest utrudniony przez parkujące tam obecnie samochody, zajmujące jeden z pasów ruchu. Zmiana organizacji ruchu dałaby szansę udrożnienia tej ulicy, ale nie jest to w zakresie naszej koncepcji. Przy ul. Rolnej nie ma żadnych legalnych miejsc do parkowania, ponieważ nie jest to obecnie ulica tylko fragment utwardzenia umożliwiającego przejazd w większości po terenie inwestora. Inwestor świadomie nie grodził swojej nieruchomości, ponieważ taki ruch zlikwidowałby całkowicie możliwość przejazdu pomiędzy ul. Makolągwy i Pustuleczki i pozostawienie tam samochodu. Niemniej do czasu realizacji inwestycji nie jest wykluczone, że ogrodzimy nasz teren. Jest to spowodowane nawracającymi uciążliwościami związanymi z koniecznością wywożenia z naszego terenu wyrzucanych tam śmieci oraz planowanym rozpoczęciem badań gruntowych. W kwestii parkowania aktualnie nie obowiązują tam żadne przepisy dotyczące wyznaczenia miejsc postojowych, takie jak np. odległości od przejść dla pieszych. Z tego powodu mogłoby się wydawać, że taka sama liczba obecnie chaotycznie zaparkowanych aut mogłaby parkować na wyznaczonych legalnie miejscach na drodze publicznej zaprojektowanej i wybudowanej zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych. Planowany do realizacji odcinek ul. Rolnej pomiędzy ul. Makolągwy i ul. Pustuleczki ma około 70m długości, a przy obu skrzyżowaniach znajdują się przejścia dla pieszych. Dodatkowo z ul. Rolnej po jej wschodniej stronie planowane są wjazdy na teren inwestycji, co także wyklucza zlokalizowanie tam miejsc postojowych. Koncepcja zakładająca obniżenie wysokości w stronę ul. Rolnej jest wynikiem analizy sąsiedztwa i naszą propozycją opracowaną przez podmioty mające odpowiednią wiedzę planistyczną i architektoniczną.
online	(zamknięcie Makolągwy) Cudne. Jak wjedzie śmieciarka, to zostaniemy tu na wieki :-)	Koncepcja nie przewiduje zamknięcia ul. Makolągwy

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

online	Makolągwy ma 1 pas ruchu na wysokości budynków 1 i 3! Czy można wydzielić część parkingu podziemnego (np. 50 miejsc) jako parking godzinowy, płatny od drugiej godziny postoju i stworzyć wyjście piesze z windą tego parkingu jak najbliżej wejścia do szkoły? Pytanie do mieszkańców z makolągwy 1: czy ulicę makolągwy można zamknąć na końcu? faktycznie, przepraszam. Bez ronda na końcu (np. na trójkątku) to by było bez sensu	Koncepcja nie przewiduje ingerencji w ul. Makolągwy, z wyjątkiem rejonu skrzyżowania z ul. Rolną. W parkingu podziemnym inwestycji mieszkaniowej obecnie jest planowanych 15-19 miejsc ogólnodostępnych. Na chwilę obecną nie wiemy w jakiej formie będą użytkowane, ale dopuszczamy możliwość przekazania ich jednemu operatorowi. Dodanie niezależnej windy dla miejsc ogólnodostępnych jest dobrym pomysłem i jesteśmy w trakcie sprawdzania możliwości wprowadzenia tego rozwiązania.
mail	Dzień dobry, Czy w ramach rewitalizacji terenu na górze zamiast placu zabaw możliwe by było zrobienie np toru rowerowego pumptrack albo wrotkowiska ? Wszędzie są place zabaw, czyli oferta dla dzieci poniżej 8 roku życia. Mniej jest zewnętrznych terenów na które uczęszcza młodzież i dorośli, żeby uprawiać sport.	Nie rozważaliśmy takiego rozwiązania, ale jesteśmy otwarci na propozycje, które będziemy mogli omówić z zarządem dzielnicy.
mail	Nie chcemy tutaj nowych bloków, nie ma miejsca obecnie ani na parkowanie, ani na spacerowanie, a co dopiero, jak dobudujecie nam 300 mieszkań! NIE POTRZEBUJEMY tutaj szkoły specjalnej!	Teren jest przeznaczony pod zabudowę zgodnie z MPZP, tak więc jest możliwość zabudowania tego terenu. Nasza propozycja zakłada budowę osiedla z dużą powierzchnią terenów zielonych, otwartego i dostępnego dla okolicznych mieszkańców do spacerowania. W przypadku realizacji zabudowy zgodnie z planem miejscowym mogłaby tu powstać szkoła prywatna na około 1000 dzieci, co generowałoby znacznie większą uciążliwość dla okolicznych mieszkańców. Potrzeba budowy szkoły specjalnej wynika z braku takich placówek na terenie dzielnicy i jest bardzo duża grupa ludzi, którzy jej potrzebują.
mail	Nie podoba mi się ten pomysł nowej inwestycji !!!!!!!!! , jest piękna wolna przestrzeń którą znowu chcą zabetonować , bardzo źle się dzieje , tam jest miejsce na piękny park , zieleni i przestrzeń której coraz bardziej brakuje	Jak była mowa wyżej, zgodnie z planem miejscowym teren jest przeznaczony pod zabudowę, a nie pod zieleni. Na chwilę obecną plan przewiduje tu usługi oświaty, co oznacza możliwość wybudowania dużej szkoły prywatnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (boiska), bez konieczności konsultowania tej inwestycji z mieszkańcami okolicznych terenów.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Chciałbym jeszcze wyrazić swoją opinię, która mam wrażenie że nie wybrzmiała na dzisiejszym spotkaniu: Sytuację widzę tak: Chcą Państwo zarobić na wybudowaniu osiedla. Kończy się obowiązywanie ustawy lex-deweloper, która umożliwia budowanie na tym terenie. Nie udało się Państwu kupić działki przy rondzie, która rozwiązałaby problem komunikacyjny, więc proponują państwo bubla - osiedle z którego wyjazd będzie wiecznie zablokowany i zablokuje istniejące osiedlowe ulice wraz z planowaną szkołą. Aby mieć szanse przegłosować to w radzie przedstawiają to Państwo jako konia trojańskiego - szkołę specjalną której na Ursynowie wybitnie brakuje z osiedlem na którym przez komunikację nie będzie dało się mieszkać Jestem mieszkańcem bloku przy ulicy Makolągwy, która mimo że przy niej we wszystkich blokach jest maksymalnie 150 mieszkań i tak bywa, że się blokuje. Blokuje się też regularnie (około 3 razy w tygodniu, na 20-30minut) przy przejazdach śmieciarek. Ma też mankament nieporuszony na dzisiejszym spotkaniu - na początku od rolnej jest zwężona do jednego pasa, bo działka trójkącik między szpitalem, makolągwy a waszym planowanym wyjazdem (z dzisiejszej prezentacji wnioskuję że nie wasza, bo nie była zaznaczona na planie) zabroniła wejść na nią z drogą. Pustułeczki blokuje się codziennie rano kiedy o 9 rusza tamtejsze przedszkole. Państwo zakładają że Makolągwy i Pustułeczki koło 8-9 i 17-19 przejedzie zamiast aktualnych ~100 , bliżej 500 samochodów - to jest absolutnie nierealne, wiedząc, że obecne 100 i tak momentami blokuje ulice. Dzieci nadal chodzą/jeżdżą do szkół czy przedszkoli na godzinę 8-9, a Państwo już założyli że część osób pracuje zdalnie planując po jednym miejscu parkingowym na mieszkanie. Rozsądniej byłoby zaplanować więcej i sprzedać/wynająć miejsca okolicznym mieszkańcom - w naszych blokach też jest po jednym miejscu, a po samochodach na ulicach i sąsiadach u siebie w bloku widzę, że średnio wypada więcej niż jeden samochód na mieszkanie. Na makolągwy parkują też osoby przyjeżdżające do szpitala dodatkowo ograniczając miejsce. Zaparkowane samochody przy makolągwy blokują przejazd w kierunku rentgena przez co przy małym ruchu da się przejechać, ale przy większym będzie to niemożliwe. Z drugiej strony nie wzięli Państwo pod uwagę tego, że z pustułeczki na gandi można wyjechać tylko w prawo, a z gandi nie można skręcić w płaskowickiej w lewo - ta kombinacja powoduje, że jedyny wyjazd z nowo wybudowanego osiedla w większości kierunków (centrum, mokotowa, czy nawet ursynowa w okolicę al. KEN) będzie prowadził osiedlowymi ulicami makolągwy i pustułeczki. Z trzeciej strony wjazd na osiedle też jest trudny - jadąc od strony ursynowa trzeba przejechać przez rondo pod ihitem i wjechać w pustułeczki, które też się robi wąskim gardłem przez ekstremalnie większy ruch pieszy i samochodowy w tym miejscu Z czwartej strony czy wysokie budynki (8pięter przy szpitalu) nie przeszkadzają lotnisku na szpitalu południowym? Podsumowując: pomysł osiedla ciekawy, ale aby nie paraliżował części miasta powinniście państwo zadbać o komunikację. Jedyną opcją na jej wystarczającą poprawę w mojej ocenie jest dogadanie się z	Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach.. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej, jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Docelowy kształt układu komunikacyjnego jest jeszcze sprawą otwartą. Problem z parkowaniem pojazdów przyjeżdżających do szpitala, nie wynika w żaden sposób z naszych planów inwestycyjnych. Na terenie szpitala i Instytutu są duże parkingi płatne ogólnodostępne. Faktem jest, że kierowcy niechętnie korzystają z miejsc płatnych, przy czym jako inwestor nie mamy na to wpływu. Wysokość zabudowy od strony lądowiska dla helikopterów nie stanowi problemu ze względu na sposób startu i lądowania tego typu jednostek. Jesteśmy na etapie analizowania różnych wariantów komunikacyjnych, które byłyby odpowiedzią na Państwa obawy.
------	--	--

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	właścicielem brakującej działki przy rondzie i zorganizowanie podstawowego wyjazdu z osiedla na rondo	
--	---	--

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Jestem mamą dziecka autystycznego. Szkoła specjalna na Ursynowie byłaby idealnym spełnieniem tego czego potrzebują takie dzieciaki jak mój syn. Szkół specjalnych jest niewiele Ursynów to duża dzielnica. Do samego przedszkola specjalnego na miejsce czeka się na 2 lata jak nie dłużej. Jest bardzo dużo dzieci potrzebujących specjalnego nauczania. Bardzo dużo dzieciaków z całej Warszawy zjeżdża tutaj o pomoc. Uważam że ta szkoła musi powstać. Trzeba pomóc dzieciakom znaleźć swoje miejsce by nie czuły się gorsze odrzucone tylko pomału wkraczają w dorosłe życie w sprzyjających im warunkach	Bardzo dziękujemy za ten głos, który potwierdza, że to co proponujemy jest odpowiedzią na realne potrzeby mieszkańców.
mail	Szanowni Państwo, zgodnie z procesem konsultacyjnym dotyczącym nowej inwestycji przy ul. Gandhi pozwalam sobie na wyrażenie sprzeciwu jako mieszkaniec Wspólnoty Mieszkaniowej KARO - Makolągwy na takie rozwiązania, jakie Państwo proponujecie, głównie w kontekście kierowania ruchu na ul. Rolną a tym samym na Pustuleczki i Makolągwy. Z dostępnych wizualizacji nowego osiedla wynika, że ulica Makolągwy stanie się ulicą dwupasmową bez miejsc parkingowych, szkoła stanie w osi tej ulicy, a wjazdy do garażu do nowych mieszkań będą umiejscowione od strony ulicy Rolnej z lewej strony ulicy Makolągwy. To może oznaczać, że codziennie kilkadziesiąt samochodów będzie przejeżdżać pod naszymi oknami oraz korkować okoliczne ulice (nie tylko Makolągwy, ale też Pustuleczki, Roentgena i wyjazd na Gandhi w stronę obwodnicy). Byliśmy wcześniej zapewniani, że ta inwestycja nie pogorszy naszej sytuacji. Tak jednak nie będzie. Dotychczas mieliśmy spokojną osiedlową ulicę. Teraz będziemy mieć tutaj ruch non stop. Pytanie moje - gdzie mają być zaparkowane pojazdy naszych mieszkańców, dla których w garażach nie ma miejsc parkingowych? Kolejna rzecz, która będzie stała za wzmożonym ruchem i związanymi z tym drganiem, które są naturalnym następstwem - proszę dziś przyjrzeć się jak wygląda część bloków i mieszkań na naszym osiedlu. Wciąż pracujące grunty powodują duże pęknięcia ścian (budynki 13, 15, 17). Już teraz mamy wciąż na ścianach pęknięcia, których naprawy są niezwykle kosztowne. Obciążenie bliskiej okolicy tak dużym ruchem i drganiem dodatkowo to spotęguje. Czy mają nam się w końcu zawalić domy nad głowami, dla czyjegoś „widzi mi się”. Jeden deweloper, który stawiał osiedle szukał nas budując po tanioci i nie zabezpieczając odpowiednio gruntów (po ponad 20 latach nadal osiada wszystko, nie można czasem zamknąć normalnie drzwi od mieszkania), a drugi deweloper chce nam zafundować: smród pod oknami, wzmożony do granic ruch, zakorkowaną ulicę i w efekcie drgań dalej postępujące niszczenie naszych mieszkań - pęknięcia. Nie jestem w stanie zrozumieć, dlaczego ruch nie może być poprowadzony od ulicy Gandhi, która już wcześniej została przystosowana do innego ruchu w związku z połączeniem jej z obwodnicą. Tym samym jestem absolutnie przeciwna kierowania ruchu od strony ulicy Rolnej. Z poważaniem	Z wizualizacji nie wynika, że ul. Makolągwy będzie ulicą dwupasmową bez miejsc postojowych, ponieważ koncepcja nie obejmuje przebudowy tej ulicy. Na wizualizacjach pokazana jest ul. Rolna po jej przebudowie. Zachęcamy do zapoznania się z koncepcją dostępną na stronie www. Nie likwidujemy żadnych miejsc postojowych na ul. Makolągwy i w żaden inny sposób nie ingerujemy w tę ulicę z wyjątkiem skrzyżowania z ul. Rolną. We wcześniejszych komentarzach wyjaśnialiśmy w jaki sposób planujemy usprawnić ruch samochodowy, kierując go głównie w kierunku ul. Gandhi. Wykonanie zjazdu bezpośrednio na ul. Gandhi nie zostało zaakceptowane na etapie wstępnego opiniowania, dlatego taki wariant nie mógł być brany pod uwagę w koncepcji. Ponadto praktyka wskazuje, że w pierwszej kolejności zjazdu wykonuje się na tereny ulic niższej klasy (dojazdowych i lokalnych – ul. Rolna), jeżeli jest taka możliwość, a nie na tereny ulic wyższej klasy (zbiorczej – ul. Gandhi)

mail	W nawiązaniu do trwającego dialogu o inwestycji oraz zapoznaniu się z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną osiedla "Nowe Alternatywy", zgłaszam stanowczy sprzeciw wobec obecnego kształtu projektu. Jako mieszkaniec ulicy Makolągwy, która bezpośrednio graniczy z planowaną inwestycją, wskazuję na szereg zagrożeń, które drastycznie pogorszą jakość życia obecnych mieszkańców oraz wpłyną negatywnie na ład przestrzenny tej części Ursynowa. Poniżej przedstawiam szczegółowe uwagi do koncepcji: 1. Paraliż komunikacyjny wąskich uliczek (ul. Makolągwy, ul. Pustułeczki) Planowane osiedle na ok. 300 mieszkań (wg Państwa danych 260-332 lokale) wygeneruje ogromny dodatkowy ruch samochodowy. Ulica Makolągwy oraz Pustułeczki to wąskie drogi lokalne, które już teraz są obciążone. Wprowadzenie setek nowych samochodów (mieszkańców oraz dostawców usług dla 15-40 lokali usługowych) doprowadzi do zatorów i niebezpiecznych sytuacji. Wniosek: Sprzeciwiam się obsłudze komunikacyjnej inwestycji, która obciążałaby ul. Makolągwy. Wnoszę o wprowadzenie organizacji ruchu (znak B-1 "Zakaz ruchu" z wyłączeniem mieszkańców obecnych posesji), aby uniemożliwić tranzyt przez nasze uliczki. 2. Krytyczny brak miejsc parkingowych dla Szkoły Specjalnej Zgodnie z Państwa koncepcją (str. 41 prezentacji), dla Szkoły Specjalnej przewidziano zaledwie 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz 1 dla minibusu. Jest to liczba rażąco niska dla placówki na 48 uczniów, kadry nauczycielskiej oraz terapeutów. Specyfika szkoły specjalnej wymaga często dłuższego czasu na dowiezienie i odebranie dziecka. Skutek: Rodzice i kadra będą zmuszeni parkować na dziko na ul. Rolnej i Makolągwy, zajmując miejsca obecnym mieszkańcom i blokując przejazd. Wniosek: Wymagam zaprojektowania pełnowymiarowego parkingu dla szkoły na terenie inwestycji, a nie przerzucania kosztów społecznych na sąsiadów. 3. Zbyt duża intensywność i wysokość zabudowy (Dominanta 8-12 pięter) Okolica ulicy Makolągwy i Pustułeczki to zabudowa niska, kameralna. Proponowana w koncepcji zabudowa kaskadowa, która co prawda obniża się w stronę domów, ale w głębi działki i przy ul. Gandhi osiąga 8 a nawet 12 pięter (do 42 metrów), jest nieakceptowalna. Taka skala ("Duża Skala" wg Państwa opisu na str. 23) przytłoczy okolicę i zabierze dostęp do światła oraz prywatność. Wniosek: Oczekuję obniżenia maksymalnej wysokości budynków do 3-4 pięter, co odpowiadałoby charakterowi sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej i niskiej wielorodzinnej. 4. Utrata terenów zielonych i bioróżnorodności Obecny teren jest naturalną enklawą zieleni, z której korzystają mieszkańcy. Budowa osiedla o tak dużej gęstości (wskaźnik intensywności zabudowy jest bardzo wysoki) bezpowrotnie zniszczy ten ekosystem. Planowane nasadzenia i "uporządkowana zieleń" w donicach czy na stropach garaży (str. 35 prezentacji) nie zastąpią naturalnego gruntu i istniejących drzew.	Ad.1 Bierzemy pod uwagę wprowadzenie organizacji ruchu ograniczającej możliwość wyjazdu z planowanego osiedla w kierunku ul. Makolągwy. Pracujemy nad takim rozwiązaniem i planujemy przedstawić go do zaopiniowania zarządcom dróg. Ad. 2 Zgodnie z obowiązującymi przepisami maksymalna liczba miejsc postojowych na terenie szkoły w strefie miejskiej wynosi 3. Nie ma możliwości zaplanowania większej liczby. Ad.3 Koncepcja nie zakłada żadnej dominanty o wysokości 12 pięter - na żadnym rysunku nie została przedstawiona wysokość 12 pięter. Dlatego zachęcamy do ponownego zapoznania się ze szczegółami koncepcji dostępnej na stronie www. Planowana maksymalna wysokość planowanej zabudowy to 8 pięter - wyłącznie w rejonie ronda Pelczara. Z kolei w rejonie zabudowy jednorodzinnej i niskiej wielorodzinnej wysokość planowanej zabudowy wynosi właśnie 3-4 piętra - o które Pan / Pani postuluje. Planowana zabudowa spełnia wymagania warunków technicznych w zakresie nasłonecznienia (w tym dostępu do światła dla istniejących mieszkań). Ad.4 Wbrew Pana / Pani twierdzeniu, teren inwestycji obecnie nie stanowi szczególnej wartości przyrodniczej. Porośnięty jest roślinnością ruderalną z dużym udziałem nawłoci kanadyjskiej (<i>Solidago canadensis</i>), tworzącej monokultury. Pokrycie terenu reprezentują głównie gatunki ruderalne i synantropijne. Świadczy to o mocno zaburzonym stanie środowiska przyrodniczego. W trakcie całorocznych obserwacji przyrodniczych, które wykonaliśmy w 2024 roku, nie stwierdzono również siedlisk zwierząt. Główną przyczyną tego stanu jest wyprowadzanie na nasz prywatny teren psów z okolicznych osiedli oraz regularnego wyrzucania na ten teren śmieci przez okolicznych mieszkańców. To właśnie niewielka ilość pożytków dla zwierząt i stosunkowo niewielka różnorodność gatunkowa stały się powodem wprowadzenia rozwiązań wspierających bioróżnorodność w koncepcji. Ad.5 Objęcie Górki Rogal inwestycją towarzyszącą wynika z konieczności spełnienia przepisów o dostępie do urządzonych terenów wypoczynku, sportu i rekreacji dla nowej inwestycji. Jest to wymóg ustawowy a nie udogodnienie dla sąsiadów planowanej inwestycji mieszkaniowej. Szczegółowe wytyczne dla tego typu terenów zostały zawarte w Lokalnych Standardach Urbanistycznych. Ad.6 Wymagana liczba miejsc postojowych dla usług wynika z zapisów Lokalnych Standardów Urbanistycznych. Docelowa liczba miejsc będzie podana na etapie projektu budowlanego, kiedy zostanie zaprojektowana finalnie powierzchnia usługowa.
------	---	--

Obawa: Wprowadzenie ok. 1000 nowych mieszkańców (lokatorzy + użytkownicy szkoły i usług) na ten teren sprawi, że przestrzeń przestanie być kameralna i przyjazna, stając się jedynie zagęszczonym blokowiskiem. 5. Brak wartości dodanej z rewitalizacji "Górki Rogal" Przedstawiana jako atut inwestycji towarzyszącej rewitalizacji "Górki Rogal" (str. 50) nie jest dla nas, obecnych mieszkańców, rekompensatą za utratę spokoju i przestrzeni. Obecny stan góry jest akceptowalny, a jej "urządzenie" nie poprawia realnie naszego bytu, a jedynie służy elementem marketingowym dla dewelopera. 6. Fikcja parkingowa dla lokali usługowych. W prezentacji deweloper podaje, że planuje od 15 do 40 lokali usługowych o łącznej powierzchni od 1400 do 3440 m². Jednocześnie przewidziano łącznie 330-400 miejsc postojowych dla całego osiedla (mieszkańców i usług). Liczba miejsc postojowych nie uwzględnia realnego zapotrzebowania dla planowanych 3440 m² powierzchni usługowej. Klienci sklepów, piekarni czy punktów usługowych nie będą wjeżdżać do garażu podziemnego, lecz będą parkować na ulicy Makolągwy i Rolnej, paraliżując dojazd do naszych posesji. Żądam przedstawienia osobnego bilansu parkingowego wyłącznie dla części usługowej. 7. "Zieleń na betonie" a problem z wodą (Retencja). Dane z prezentacji (str. 35): Zieleń na gruncie rodzimym to ok. 4400 m², a zieleń na stropodachach (czyli na betonie nad garażem) to aż 3300 m². Obecnie woda wsiąka w ziemię. Po wybudowaniu ogromnego garażu podziemnego, woda opadowa nie będzie miała gdzie wsiąkać, co grozi lokalnymi podtopieniami sąsiednich działek lub wysychaniem starodrzewu w okolicy przez zmianę stosunków wodnych. Sprzeciwiam się, aby blisko 43% powierzchni biologicznie czynnej stanowiła zieleń na stropach garaży. Taka konstrukcja zaburzy gospodarkę wodną w okolicy, co przy intensywnych opadach grozi zalewaniem sąsiednich, niżej położonych posesji przy ul. Makolągwy. Wnoszę o zwiększenie udziału zieleni na gruncie rodzimym. 8. Logistyka Szkoły Specjalnej jest nierealna. Szkoła jest przeznaczona dla dzieci z niepełnosprawnościami. To oznacza, że wysiadanie z samochodu trwa znacznie dłużej (np. wyjęcie wózka). Zaprojektowanie strefy wejściowej szkoły z zaledwie 3 miejscami postojowymi dla placówki specjalnej stwarza realne zagrożenie bezpieczeństwa ruchu drogowego. W godzinach szczytu zablokuje to całkowicie przejazd ul. Rolną, uniemożliwiając dojazd służb ratunkowych do mieszkańców ul. Makolągwy. 9. Niszczenie dróg podczas budowy. Wąska infrastruktura drogowa ulic Makolągwy i Rolnej ulegnie całkowitej degradacji pod ciężarem maszyn budowlanych obsługujących budowę 12-piętrowych dominant. Żądam gwarancji, że obsługa budowy będzie odbywać się wyłącznie od strony szerokich arterii (Gandhi/Pileckiego), z całkowitym zakazem wjazdu sprzętu budowlanego w ulice lokalne. Podsumowując, wnoszę o znaczące zredukowanie skali inwestycji, rozwiązanie problemu	Ad.7 Nie podzielamy obaw związanych z retencją wody po realizacji osiedla. Wiedza na temat technicznych możliwości zagospodarowania wód opadowych na terenie nieruchomości pozwala na zaplanowanie odpowiednich rozwiązań systemowych. Zaplanowana powierzchnia biologicznie czynna jest w koncepcji znacznie większa niż dopuszczona przepisami, nie ma więc podstaw do jej powiększania. Ad.8 Kwestia liczby miejsc postojowych na terenie szkoły została opisana w pkt.2 Ad.9 Nie widzimy podstaw do założeń, że ciężki sprzęt miałby poruszać się ul. Makolągwy czy ul. Pustułeczki. Podstawowa wiedza o rozmiarze takich pojazdów już wyklucza takie założenia.
---	---

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	parkowania dla szkoły wyłącznie w obrębie działki inwestora oraz zagwarantowanie spokoju i ochrony przed ruchem samochodowym dla mieszkańców ulicy Makolągwy. W obecnym kształcie projekt jest szkodliwy dla lokalnej społeczności. Z poważaniem,	
--	---	--

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Dzień dobry, W związku z planowaną inwestycją, czy dokonaliście Państwo szacunków hałasu, jaki nasili się po wybudowaniu wzdłuż ul. Gandhi 8-kondygnacyjnych budynków i to w jednym ciągu? Powstanie swego rodzaju tunel pomiędzy już istniejącymi budynkami a zaplanowanymi przez Państwa, tym bardziej że nie planują Państwo pasa wysokich drzew, które mogłyby wyciszyć ten hałas - z drugiej strony ulicy takie nasadzenia nie mogą być zrobione, gdyż są tam rury od kanalizacji, gazu. W związku z tym, że ul. Gandhi jest drogą dojazdową do obwodnicy nasilenie hałasu jest bardzo uciążliwe. Zgoda na wybudowanie ulicy dojazdowej do obwodnicy była obwarowana koniecznością pomiarów hałasu, więc teraz gdy otoczenie ma ulec zmianie ma skutek zmiany planów zagospodarowania, budowa Państwa osiedla powinna również zostać poprzedzona takimi badaniami/ oceną hałasu. Pozdrawiam	Wykonaliśmy operat akustyczny dla terenu objętego koncepcją. Nie wykazał przekroczeń norm, które wykluczyłyby realizację zabudowy mieszkaniowej. W operacie uwzględniliśmy także dane dotyczące lądowań i startów helikopterów z terenu szpitala.
mail	Dzień dobry. W imieniu mieszkańców osiedli przy ulicy Alternatywy chciałbym wyrazić sprzeciw w sprawie budowy skrzyżowania z ulicą Gandhi. Pomysł ten był konsultowany z mieszkańcami przed budową ulicy Gandhi i skrzyżowanie nie zostało wybudowane aby nie zwiększać ruchu na lokalnej ulicy Alternatywy (która nawet nie jest asfaltowa). Dlatego podkreślę jeszcze raz, że my mieszkańcy osiedli przy Alternatywy jesteśmy przeciwko takiemu rozwiązaniu.	W ramach proponowanego lewoskrętu z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, nie planujemy możliwości jazdy na wprost w kierunku ul. Alternatywy.
mail	Witam. Mieszkam na ul. Pustułeczki. Z tego powodu bardzo jestem zainteresowany, i niepokoję się kwestią rozwiązania "potoku" komunikacyjnego z projektowanego osiedla "Nowe Alternatywy". Przeanalizowałem, na ile to było możliwe, korzystne rozwiązanie tego problemu. Bardzo wskazanym byłoby jak sądzę, doprowadzenie wyjazdu z osiedla do ronda Pelczara. Wiem, że przeszkodą jest działka prywatna. Przy inwestycjach o dużej skali, są chyba możliwe działania typu propozycja odkupienia działki, albo wywłaszczenia za odszkodowaniem na potrzeby zbudowania drogi publicznej, ew. staranie się o uzyskanie służebności przejazdu. W najgorszym przypadku, za niezbędne uważam wykonanie zjazdu w lewo z ul. Pustułeczki w ul. Indiry Gandhi. Wiem że sąsiedzi, mieszkańcy z ul. Makolągwy, i Pustułeczki bardzo się niepokoją możliwością znacznego obciążenia tych osiedlowych, wąskich uliczek zwiększonym ruchem samochodowym. Dziękuję Państwa firmie za przeprowadzone spotkania społeczne. Z poważaniem	Jak była mowa wyżej, jesteśmy na etapie analizowania różnych wariantów komunikacyjnych, które byłyby odpowiedzią na Państwa obawy.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Dobry wieczór, Dziękuję za wyczerpujące spotkanie i chęć odpowiedzi na problemy. Nie mam nadal pewności, że jest maksymalny wskaźnik, którego nie można przekroczyć projektując miejsca parkingowe dla usług oświaty. Te wskaźniki to chyba są z PRLu... Jednak w trakcie wypowiedzi p. z Zarządu Matexi zwróciła uwagę, że ta szkoła specjalna generuje ruch i ilość obsługi, powierzchni użytkowej, jak szkoła dla 200-u zdrowych uczniów. Przy wskaźniku 2-3mp/100uczeń; w byłby to doskonały w rozmowie z Miastem jest to doskonały argument na podwyższenie do 6-siu możliwej do zastosowania w tym wypadku ilości zewnętrznych miejsc postojowych. Argument o ilości czasu potrzebnego na wyjście osoby z niepełnosprawnością z samochodu i ew. pomoc w szatni- to już 2-gi. A trzeci: można poprosić o przygotowanie raportu na temat spraw sądowych związanych z mandatami rodziców podwożących dzieci niepełnosprawne do szkół specjalnych w Warszawie. Bo sama znam przynajmniej 1 taki przypadek bieżący: ojciec dostał mandat, bo zaparkował w miejscu, gdzie brak wystarczającej ilości miejsc postojowych przed szkołą specjalną odwożąc dziecko. Odwołał się w tej sprawie do sądu. Tylko po co te nerwy, i koszty, i odszkodowanie na 100 % od miasta, czyli od nas wszystkich? Po co generować problemy jeszcze zanim powstaną naprawdę i utrudniać niełatwe życie rodzicom dzieci z niepełnosprawnościami? Z poważaniem	Liczba miejsc na terenie szkoły jest zgodna z obowiązującymi przepisami w zakresie maksymalnej liczby miejsc dla szkół na terenie miejskim. Nie mamy możliwości zaplanowania większej liczby.
mail	Dzień dobry, To osiedle to jakiś dramat. Zamienicie lokalizację premium w chińską dzielnicę..... Z pozdrowieniami RMT	Dziękujemy za przedstawienie opinii. Nasza koncepcja nie zakłada nawiązania do budownictwa chińskiego.
mail	Witam. Proszę o rozwinięcie nazwy szkoła specjalna. Dla kogo będzie ta szkoła. Czy chodzi o uczniów z niepełnosprawnością czy uczniów z problemami wychowawczymi ? Pozdrawiam	Koncepcja zakłada realizację szkoły dla dzieci niepełnosprawnych, w tym z niepełnosprawnościami sprzężonymi.
mail	Dzień dobry, Ta inwestycja nie jest zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego w tym miejscu. Budowa szkoły to budowa szkoły, a nie osiedla na 200 czy 300 lokali. To trzeba pomnożyć razy 2 lub 3, bo nie wiadomo ile osób będzie tam mieszkać. Nie jest to duży obszar, więc zieleni będzie mało. To co jest tam planowane ta ilość zieleni to niewiele. Zniszczony zostanie ten fragment zieleni, zabetonowany i nie będzie w ogóle tu można już oddychać. Mało i tak jest tu miejsca na spacer i cokolwiek. Stanowczo sprzeciwiam się tej inwestycji. Zmniejszy wartość naszych mieszkań tu. Szkoła to szkoła, ale nie mieszkalnictwo i wysokie budynki. Będzie ruch, głośno. Tu i tak nie ma już gdzie parkować samochodów. Pozdrawiam	Osiedle ma być realizowane w trybie specustawy mieszkaniowej, która pozwala na realizację zabudowy niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Dialog o inwestycji jest elementem tej procedury – został wprowadzony na podstawie instrukcji Prezydenta m.st Warszawy, o której mowa na samym początku (gdzie umieściliśmy link do niej). Zgodnie z parametrami miejscowego planu na terenie objętym koncepcją jest możliwość zrealizowania prywatnej szkoły na około 1000 dzieci z parkingiem podziemnym na około 420 samochodów, hala sportową oraz boiskiem typu „orlik” z możliwością rozgrywania meczy także w godzinach wieczornych. Szacowana powierzchnia zabudowy takiej szkoły przy 3 kondygnacjach naziemnych to około ponad 10 tys. m². W naszej ocenie potencjalna placówka szkolna dopuszczona planem miejscowym jest bardziej uciążliwa niż planowane przez nas osiedle i niewielka szkoła dla dzieci ze specjalnymi potrzebami.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		Badania rynku wskazują, że porządkowanie niezagospodarowanych terenów, zwłaszcza poprzez realizację dobrej jakościowo zabudowy mieszkaniowej wraz z urządzonymi terenami zielonymi podnosi standard okolicy, a nie go obniża. Planowana zabudowa nie jest wysoka, zachęcamy do zapoznania się z koncepcją.
mail	Stanowczy sprzeciw wobec przebudowy góry Rogala Stanowczo sprzeciwiamy się ingerencji w górę Rogala. To jedyne miejsce w okolicy, gdzie dzieci mogą swobodnie i bezpiecznie bawić się oraz zimą jeździć na sankach. Odebranie im tego terenu oznacza pozbawienie dzieci jedynej naturalnej przestrzeni do zabawy. Wizualizacje prezentowane na stronie są rażąco przeskalowane i wprowadzają w błąd. W rzeczywistości góra jest bardzo małym skrawkiem terenu, który nie jest w stanie pomieścić planowanej infrastruktury. Realizacja projektu oznacza hałas, tłok i uciążliwości dla okolicznych mieszkańców, którzy nie potrzebują w tym miejscu kolejnego placu zabaw ani atrakcji generujących nieustanny ruch. Co więcej, projekt przebudowy góry Rogala był wielokrotnie odrzucany przez mieszkańców w głosowaniach budżetu obywatelskiego. Ignorowanie tych wyników to lekceważenie głosu społeczności i działanie wbrew jej woli. Żądamy poszanowania decyzji mieszkańców i pozostawienia góry Rogala w obecnej, naturalnej formie.	Jesteśmy otwarci na rozmowy o programie, jaki ma zostać zrealizowany na Górze Rogal. Zaprezentowana koncepcja powstała w oparciu o informacje uzyskane z Dzielnicy Ursynów i nie zakłada dużej ingerencji w ten teren. Władze Dzielnicy mają świadomość, że mieszkańcy korzystają z tej przestrzeni i dlatego główny nacisk został położony na porządkowanie zieleni, nowe nasadzenia w ramach tych już istniejących oraz elementy rekreacji oparte na naturalnych materiałach.
mail	Dzień dobry, Zgłaszam uwagę w zakresie zagospodarowania Rogala. Jestem mieszkańcem okolicy rogala i proszę o zmniejszenie intensywności ingerencji. Niepotrzebny jest tam plac zabaw, wystarczy rewitalizacja obecnego terenu, głównie po zasypnym "basenie". Odnowienie trampolin/drabinek lub ewentualnie przekształcenie ich w miejsce do kalinestiki. Zrezygnowanie z nasadzeń na stoku góry i pozostawienie całego stoku góry dla saneczkarzy, na której bawią się i dzieci i dorośli. Miejsce to było w przeszłości przedmiotem wielu projektów zgłaszanych do budżetu obywatelskiego (np. place zabaw, nasadzenia, nowe ścieżki) i żaden pomysł nie znalazł poparcia wśród mieszkańców. Wręcz przeciwnie, proszono o pozostawienie Rogala takim jaki jest z niewielkim uporządkowaniem terenu i rewitalizacją. Pozdrawiam	Jesteśmy otwarci na rozmowy o programie, jaki ma zostać zrealizowany na Górze Rogal. Zaprezentowana koncepcja powstała w oparciu o informacje i wytyczne uzyskane z Dzielnicy Ursynów i nie zakłada dużej ingerencji w ten teren. Władze Dzielnicy mają świadomość, że mieszkańcy korzystają z tej przestrzeni i dlatego główny nacisk został położony na porządkowanie zieleni, nowe nasadzenia w ramach tych już istniejących oraz elementy rekreacji oparte na naturalnych materiałach.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Stanowczy sprzeciw wobec przebudowy góry Rogala Stanowczo sprzeciwiamy się ingerencji w górkę Rogala. To jedyne miejsce w okolicy, gdzie dzieci mogą swobodnie i bezpiecznie bawić się oraz zimą jeździć na sankach. Odebranie im tego terenu oznacza pozbawienie dzieci jedynej naturalnej przestrzeni do zabawy. Wizualizacje prezentowane na stronie są rażąco przeskalowane i wprowadzają w błąd. W rzeczywistości góra jest bardzo małym skrawkiem terenu, który nie jest w stanie pomieścić planowanej infrastruktury. Realizacja projektu oznacza hałas, tłok i uciążliwości dla okolicznych mieszkańców, którzy nie potrzebują w tym miejscu kolejnego placu zabaw ani atrakcji generujących nieustanny ruch. Co więcej, projekt przebudowy góry Rogala był wielokrotnie odrzucany przez mieszkańców w głosowaniach budżetu obywatelskiego. Ignorowanie tych wyników to lekceważenie głosu społeczności i działanie wbrew jej woli. Żądamy poszanowania decyzji mieszkańców i pozostawienia góry Rogala w obecnej, naturalnej formie.	Jesteśmy otwarci na rozmowy o programie, jaki ma zostać zrealizowany na Górze Rogal. Zaprezentowana koncepcja powstała w oparciu o informacje i wytyczne uzyskane z Dzielnicy Ursynów i nie zakłada dużej ingerencji w ten teren. Władze Dzielnicy mają świadomość, że mieszkańcy korzystają z tej przestrzeni i dlatego główny nacisk został położony na porządkowanie zieleni, nowe nasadzenia w ramach tych już istniejących oraz elementy rekreacji oparte na naturalnych materiałach.
mail	Prosimy o pozostawienie góry Rogala w spokoju. Jest to jedyne miejsce w okolicy, gdzie dzieci mogą bezpiecznie bawić się oraz zimą jeździć na sankach. Wizualizacje zamieszczone na stronie są przeskalowane i nie oddają rzeczywistej wielkości terenu; w rzeczywistości góra jest bardzo mała. Planowana inwestycja spowoduje zwiększony hałas oraz uciążliwości dla mieszkańców, a w tej lokalizacji nie ma zapotrzebowania na kolejny plac zabaw. Dodatkowo należy podkreślić, że projekt przebudowy góry Rogala był już wielokrotnie odrzucany przez mieszkańców w głosowaniach w ramach budżetu obywatelskiego.	Jesteśmy otwarci na rozmowy o programie, jaki ma zostać zrealizowany na Górze Rogal. Zaprezentowana koncepcja powstała w oparciu o informacje i wytyczne uzyskane z Dzielnicy Ursynów i nie zakłada dużej ingerencji w ten teren. Władze Dzielnicy mają świadomość, że mieszkańcy korzystają z tej przestrzeni i dlatego główny nacisk został położony na porządkowanie zieleni, nowe nasadzenia w ramach tych już istniejących oraz elementy rekreacji oparte na naturalnych materiałach.
mail	Proszę zostawić górkę rogala w spokoju to jedyne miejsce gdzie dzieci mogą bezpiecznie bawić się i jeździć na sankach, wizualizacje na stronie są przeskalowane a góra jest bardzo małym terenem. Ponadto będzie to powodowało hałas a mieszkańców nie jest tam potrzebny plac zabaw. Wielokrotnie plan przebudowy góry Rogala był odrzucany przez mieszkańców w głosowaniu budżetu obywatelskiego	Jesteśmy otwarci na rozmowy o programie, jaki ma zostać zrealizowany na Górze Rogal. Zaprezentowana koncepcja powstała w oparciu o informacje i wytyczne uzyskane z Dzielnicy Ursynów i nie zakłada dużej ingerencji w ten teren. Władze Dzielnicy mają świadomość, że mieszkańcy korzystają z tej przestrzeni i dlatego główny nacisk został położony na porządkowanie zieleni, nowe nasadzenia w ramach tych już istniejących oraz elementy rekreacji oparte na naturalnych materiałach.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Uważam, że inwestycja nie powinna przewidywać tak dużej liczby mieszkań. To spowodowałoby bardzo dużo dodatkowych samochodów, których ruch między blokami już teraz bywa uciążliwy. Dodatkową kwestią jest brak zaplanowanych naziemnych miejsc parkingowych. Już teraz na osiedlu trudno jest zaparkować. Planowana inwestycja powinna przewidywać odpowiednio dużą liczbę dodatkowych miejsc dla gości mieszkańców, klientów lokali usługowych i osób przyjeżdżających do nowej szkoły. Poza tym na jedną rodzinę czasem przypada więcej niż jeden samochód, więc miejsc podziemnych może nie wystarczyć i powinno być ich więcej. Słyszałem również, że prowadzone są rozmowy na temat budowy skrzyżowania z sygnalizacją między ulicą Rolna, Gandhi i Alternatywy. Byłoby to dla mieszkańców bardzo złe rozwiązanie bo zrobiłoby z ulicy Alternatywy drogę przejazdową i znacznie zwiększyło ruch. Ulica ta nie nadaje się do zwiększonego ruchu, między innymi dlatego, że fakt braku drzew między blokami, bliskiego sąsiedztwa bloków i wykonania ulicy z kostki, powodują duży hałas, który już teraz jest uciążliwy. Zwiększenie ruchu znacznie pogorszyłoby jakoś życia mieszkańców.	Koncepcja zakłada niedużą intensywność zabudowy w stosunku chociażby do zabudowy, która jest po drugiej stronie ul. Gandhi. Intensywność dla terenu inwestycji wynosi około 1,6, a dla zabudowy po drugiej stronie ul. Gandhi około 3,0. Przyjęte parametry są zgodne z obecnymi wytycznymi planistycznymi dla tego terenu i niższe od tych przyjętych w projekcie Planu Ogólnego (projekt Planu Ogólnego zakłada intensywność 2,0). Liczba miejsc postojowych została określona zgodnie z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi i zakłada więcej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie, a ponadto oddzielnie miejsca dla usług i miejsca ogólnodostępne. Nie rozważaliśmy do tej pory parkingów naziemnych stawiając na priorytet terenów zielonych, przeznaczonych na rekreację względem utwardzonych terenów dla samochodów. Jest to rozwiązanie bardziej przyjazne dla użytkowników i ekologiczne. Nie planujemy przebudowy skrzyżowania ul. Pustułeczki z ul. Gandhi z możliwością jazdy na wprost w ul. Alternatywy, co wielokrotnie podkreślaliśmy. W ramach skrzyżowania pracujemy jedynie nad koncepcją lewoskrętu w ul. Gandhi z ul. Pustułeczki.
mail	Jesteśmy przeciwni realizacji tej inwestycji. Stanowi ona kolejny przejaw gigantomanii mieszkaniowej na Ursynowie, z pominięciem ekologicznych i środowiskowych potrzeb mieszkańców. Teren ten jest jednym z nielicznych w tym rejonie Ursynowa, gdzie można pospacerować i zrelaksować się na terenie zielonym. W pobliżu w większości (od strony ul. Pustułeczki i Makolągwy znajduje się w większości jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa. Domy te powstawały przy założeniu, że będzie to spokojna okolica, a nie sąsiedztwo kilkunastu wielokondygnacyjnych bloków z tysiącami mieszkańców i miejscem dla kilkuset samochodów. De facto, plan przestrzennego zagospodarowania miasta nie przewiduje w tym miejscu budowę dużego osiedla, a budowę placówek oświatowych i usług, których na tym terenie brakuje. Ponadto, osiedle będzie budowane w bezpośrednim sąsiedztwie 3 szpitali, których pacjenci potrzebują raczej spokoju i wytchnienia, a nie zgiełku dużego osiedla. Poza tym, budowa osiedla może przyczynić do poważnych problemów komunikacyjnych na małych, lokalnych, osiedlowych uliczkach, w tym Pustułeczki i Makolągwy. Wzmożony ruch samochodowy będzie też miał wpływ na środowisko i zanieczyszczenie powietrza na tym terenie. Zagęszczenie komunikacji miejskiej w tym miejscu już i tak jest duże, m.in. ze względu na bliskość dużych centrów handlowych oraz drogi wylotowej na pobliską autostradę. Na tym terenie powinien powstać osiedlowy park z placami zabaw dla dzieci, którego w tym miejscu od lat brakuje. Inicjatywa rozbudowy parku na górze Rogal nie dotyczy mieszkańców tego rejonu mieszkaniowego. Z poważaniem,	Teren objęty koncepcją jest przeznaczony pod zabudowę zarówno w planie miejscowym, jak i w obowiązującym studium oraz projekcie planu ogólnego. Żaden z dokumentów planistycznych nie zakłada tam realizacji zieleni publicznej, a to oznacza, że zabudowa może tam powstać. W okolicy znajduje się Las Kabacki, nowy park linearny wzdłuż ul. F. Płaskowickiej a także jezioro Imielińskie. Terenów zielonych na potrzeby spacerów i relaksu jest dużo i są znacznie lepiej zagospodarowane niż nieużytek, który chcemy przekształcić w urządzoną, ogólnodostępną przestrzeń. Zgodnie z parametrami miejscowego planu na terenie objętym koncepcją jest możliwość zrealizowania prywatnej szkoły na około 1000 dzieci z parkingiem podziemnym na około 420 samochodów, halą sportową oraz boiskiem typu „orlik” z możliwością rozgrywania meczy także w godzinach wieczornych. Szacowana powierzchnia zabudowy takiej szkoły przy 3 kondygnacjach naziemnych to ponad 10 tys. m². W naszej ocenie placówka szkolna dopuszczona planem miejscowym jest bardziej uciążliwa niż planowane przez nas osiedle i niewielka szkoła dla dzieci ze specjalnymi potrzebami.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Wyrażam opinię, uważam że ta działka nie jest odpowiednim miejscem na tak duże osiedle. Brak miejsc postojowych, brak dogodnego dojazdu to tworzenie korków i zatorów komunikacyjnych. Park który w teorii ma być "odnowiony" tego nie potrzebuje bo nastąpi kolejna betonoza. Inwestycja będzie tylko uciążliwa dla okolicznych mieszkańców, których jest ogrom i nie potrzeba kolejnych w tej okolicy. Puszczanie ruchu w osiedlowe ulice z takiego osiedla? Współczuję mieszkańcom tych ulic.	Kwestia parametrów planowanego osiedla została wyjaśniona w powyższych komentarzach, podobnie jak aspekty związane z układem komunikacyjnym i potencjalnymi uciążliwościami. Koncepcja Górki Rogal nie zakłada żadnych nowych utwardzeń, w związku z czym twierdzenie o „betonozie” w tym miejscu nie ma poparcia w faktach. Zachęcamy do zapoznania się z koncepcją dostępną na stronie www.
mail	Dzien dobry, osiedle planowane jest na bardzo duze na malej przestrzeni, brakuje miejsc parkingowych w okolicy, a osiedle sprawi, ze bedzie ich jeszcze mniej. Rozwiązania wyjazdów przez lokalne uliczki (Makolągwy, Rolna, Pustuleczki) to fatalny pomysl- nie sa one przygotowane na tak wzmozony ruch. Dlaczego nie ma planowanego parkingu podziemnego przy szkole? Zabierane sa tereny zielone, gdzie mieszkancy mieli miejsce na spacer z psami.	Kwestia parametrów planowanego osiedla została wyjaśniona w powyższych komentarzach, podobnie jak aspekty związane z układem komunikacyjnym i potencjalnymi uciążliwościami. Liczbę miejsc na terenie szkoły określają Lokalne Standardy Urbanistyczne i jest to liczba max 3. Budowa garażu podziemnego dla 3 samochodów nie jest uzasadniona ekonomicznie i środowiskowo. Należący do nas teren inwestycji nie stanowi terenu zieleni – nie jest też terenem publicznym. Ponadto jest to obszar przeznaczony w planie miejscowym pod zabudowę, a nie pod zielen.
mail	Witam. Moze warto byłoby pomyśleć o jakimś boisku dostępnym dla młodzieży czy dorosłych?! Np boisko do koszykówki / siatkówki. Placyk zabaw super, ale też coś co będzie dostępne dla starszych dzieci, tak by mogły spędzać w ten sposób czas. Pomijam, że zabierany jest teren zielony a tu w okolicy nie będzie już żadnego... Blok na bloku dosłownie... A w okolicy nie ma tutaj żadnych boisk czy fajniejszego placiku Ale powstanie problem z parkowaniem aut...	Rozważamy zamianę jednego z placów zabaw na boisko do streetballa. Dzięki temu powstanie przestrzeń dla starszych dzieci.
mail	Planowana gęstość zabudowy i liczba mieszkań jest zbyt duża. Ten teren, położony na obrzeżu miasta i blisko rezerwatu las Kabacki powinien mieć co najmniej 50% zieleni, niekoniecznie starannie zagospodarowanej, ponieważ występuje tam różnorodna roślinność naturalna. Wysokość budynków na pewno nie powinna być większa niż Szpitala Południowego.	W pierwszej kolejności warto zaznaczyć, że teren inwestycji nie znajduje się na obrzeżach czy peryferiach Warszawy. Potwierdzają to lokalne standardy urbanistyczne, które zaliczają obszar planowanego osiedla do strefy miejskiej, a nie przedmieść. Planowana gęstość zabudowy jest mniejsza niż zabudowy pod drugiej stronie ul. Gandhi (planowana intensywność to około 1,6 w przeciwieństwie do około 3,0 po drugiej stronie ul. Gandhi). Dodatkowo udział powierzchni pokrytej zielenią jest dużo większy niż dla okolicznej zabudowy, w tym także tej przy ul. Makolągwy czy ul. Pustuleczki. Wbrew twierdzeniu obecnie teren nie przedstawia szczególnej wartości przyrodniczej. Teren jest porośnięty roślinnością ruderalną z dużym udziałem nawłoci kanadyjskiej (<i>Solidago canadensis</i>), tworzącej monokultury. Pokrycie terenu reprezentują głównie gatunki ruderalne i synantropijne. Świadczy to o mocno zaburzonym stanie środowiska przyrodniczego. W trakcie całorocznych obserwacji przyrodniczych przeprowadzonych w 2024r nie stwierdzono również siedlisk zwierząt, głównie ze względu na wyprowadzanie na nasz prywatny teren psów z okolicznych osiedli oraz

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		regularnego wyrzucania na ten teren śmieci przez okolicznych mieszkańców. To właśnie niewielka ilość pożytków dla zwierząt i stosunkowo niewielka różnorodność gatunkowa stały się powodem wprowadzenia rozwiązań wspierających bioróżnorodność w koncepcji projektowej. Wykonaliśmy pomiary geodezyjne wysokości budynków na terenie szpitala i Instytutu Onkologii. Niektóre budynki szpitalne osiągają wysokość 48 m wysokości, a to znacznie więcej niż planowana zabudowa mieszkaniowa.
mail	Dzień dobry. Moim zdaniem proponowany przez Państwa projekt znacznie pogorszy komfort mieszkania dla sąsiadujących osiedli. Tak duże zagęszczenie nowych bloków i brak miejsc do parkowania na zewnątrz oraz dla planowanej szkoły spowoduje znaczne zwiększenie ruchu samochodowego a co za tym idzie korki w których wszyscy utkniemy. Dlatego proponuję: Ograniczenie skali zabudowy (mniejsza liczba budynków i mieszkań). ✔ Przeznaczenie części terenu na ogólnodostępną przestrzeń zieloną (park). ✔ Zapewnienie odpowiedniej infrastruktury parkingowej - w tym podziemnego parkingu pod szkołą, aby nie obciążać dodatkowo ulic osiedlowych. ✔ Rzetelna analiza wpływu inwestycji na ruch drogowy, hałas i bezpieczeństwo mieszkańców.	Planowana skala zabudowy jest dużo mniejsza niż okolicznej zabudowy przy ul. Gandhi (intensywność 1,6 w porównaniu do intensywności 3,0 po drugiej stronie ul. Gandhi). Dodatkowo udział powierzchni pokrytej zielenią jest dużo większy niż okolicznej zabudowy w tym także tej przy ul. Makolągwy czy ul. Pustułeczki. Intensywność zabudowy jest zgodna z wytycznymi obowiązującego Studium oraz niższa niż w projekcie Planu Ogólnego. W naszej ocenie zabudowa jest zrównoważona i dobrze wpisuje się w otoczenie. Nie widzimy podstaw do jej obniżania i zmniejszania. Koncepcja zakłada około 7700m2 powierzchni pokrytej zielenią. Będzie to teren ogólnodostępny i zagospodarowany w sposób przyjazny dla użytkowników. Inwestycja mieszkaniowa oraz szkoła mają zaplanowaną liczbę samochodów zgodną z obowiązującymi przepisami. Przygotowanie koncepcji zostało poprzedzone wykonaniem badania hałasu, które potwierdziły, że przyjęte rozwiązania są poprawne.
mail	Dzień dobry, Proszę o wyjaśnienie czy jakakolwiek koncepcja proponowanej organizacji ruchu uwzględnia obecną sytuację uliczek osiedlowych tj. Makolągwy i Pustułeczki, które pomimo że funkcjonują jako dwukierunkowe, to z racji miejsc postojowych na ulicy działają na zasadzie "mijanek". Czy jest przewidziana przebudowa skrzyżowania rolna/pustułeczki i Ghandii w celu uzyskania możliwości lewoskretu w Ghandii	Problemy komunikacyjne na okolicznych ulicach wynikają z obecnego ich użytkowania i blokowania przez parkujące na nich pojazdy. Nasza koncepcja nie ingeruje w te ulice. Mamy świadomość, że zmiana organizacji ruchu na ul. Makolągwy i ul. Pustułeczki mogłaby rozwiązać aktualne problemy z przejezdnością. Pracujemy nad wprowadzeniem lewoskrętu z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi oraz innymi alternatywnymi rozwiązaniami będącymi odpowiedzią na Państwa obawy

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Szanowni Państwo, niniejszym składam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji przy ul. Gandhi i ul. Rolnej w obecnie przedstawionej formie. Jako mieszkańcy okolicy wyrażamy głębokie zaniepokojenie skalą przedsięwzięcia obejmującego około 300 mieszkań oraz około 400 miejsc parkingowych. Tak duża intensyfikacja zabudowy w tej części Ursynowa, realizowana w trybie tzw. specustawy "Lex Developer", budzi poważne wątpliwości zarówno pod względem urbanistycznym, jak i komunikacyjnym. Już obecnie ulice Makolągwy i Pustułeczki są znacząco przeciążone w godzinach szczytu. Wprowadzenie ruchu generowanego przez kilkadziesiąt dodatkowych gospodarstw domowych doprowadzi do dalszego zakorkowania wąskich ulic osiedlowych, pogorszenia bezpieczeństwa pieszych oraz obniżenia komfortu życia obecnych mieszkańców. Szczególnie niepokojący jest brak adekwatnych rozwiązań w zakresie miejsc parkingowych naziemnych, w tym dla rodziców dzieci planowanej szkoły specjalnej. Sprzeciw budzi również planowana wycinka kilkudziesięciu wieloletnich drzew, stanowiących istotny element lokalnej zieleni i wpływających na mikroklimat tej części dzielnicy. W dobie postępujących zmian klimatycznych ograniczanie dojrzałej zieleni w zamian za intensywną zabudowę mieszkaniową jest rozwiązaniem niezrównoważonym. W naszej ocenie inwestycja powinna zostać istotnie zmodyfikowana poprzez: ograniczenie liczby mieszkań i skali zabudowy, przeznaczenie części terenu na ogólnodostępną przestrzeń zieloną, zapewnienie realnych, funkcjonalnych rozwiązań parkingowych (w tym rozważenie parkingu podziemnego pod szkołą), przedstawienie rzetelnej analizy wpływu inwestycji na układ komunikacyjny i infrastrukturę społeczną. Apelujemy o ponowne przeanalizowanie projektu z uwzględnieniem głosu lokalnej społeczności oraz zasad zrównoważonego rozwoju. Oczekujemy dialogu i realnych zmian w przedstawionej koncepcji. Z poważaniem	Planowana skala zabudowy jest dużo mniejsza niż okolicznej zabudowy przy ul. Gandhi. Koncepcja zakłada intensywność zabudowy na poziomie około 1,6 w przeciwieństwie do intensywności około 3,0 po drugiej stronie ul. Gandhi. Dodatkowo udział powierzchni pokrytej zielenią jest dużo większy niż okolicznej zabudowy w tym także tej przy ul. Makolągwy czy ul. Pustułeczki. Intensywność zabudowy jest zgodna z wytycznymi obowiązującego Studium oraz niższa niż w projekcie Planu Ogólnego (projekt planu zakłada intensywność 2,0 na terenie koncepcji). W naszej ocenie zabudowa jest zrównoważona i dobrze wpisuje się w otoczenie. Nie widzimy podstaw do jej ograniczania. Problemy komunikacyjne na okolicznych ulicach wynikają z obecnego ich użytkowania i blokowania przez parkujące na nich pojazdy. Nasza koncepcja nie ingeruje w te ulice., Mamy świadomość, że zmiana organizacji ruchu na ul. Makolągwy i ul. Pustułeczki mogłaby rozwiązać aktualne problemy z przejezdnoscią. Koncepcja układu drogowego zakłada kierowanie głównego ruchu w kierunku ul. Gandhi, a nie w kierunku ul. Makolągwy i ul. Pustułeczki. Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdnosć w tym rejonie, takimi jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Analizujemy także inne alternatywne możliwości. Wbrew twierdzeniu obecnie teren nie przedstawia szczególnej wartości przyrodniczej. Teren jest porośnięty roślinnością ruderalną z dużym udziałem nawłoci kanadyjskiej (<i>Solidago canadensis</i>), tworzącej monokultury. Pokrycie terenu reprezentują głównie gatunki ruderalne i synantropijne. Świadczy to o mocno zaburzonym stanie środowiska przyrodniczego. W trakcie całorocznych obserwacji przyrodniczych, przeprowadzonych w 2024r nie stwierdzono również siedlisk zwierząt, głównie ze względu na wyprowadzanie na nasz prywatny teren psów z okolicznych osiedli oraz regularnego wyrzucania na ten teren śmieci przez okolicznych mieszkańców. To właśnie niewielka ilość pożytków dla zwierząt i stosunkowo niewielka różnorodność gatunkowa stały się powodem wprowadzenia rozwiązań wspierających bioróżnorodność w koncepcji projektowej.
------	--	---

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Szanowni Państwo, Mam uwagi, sugestie i pytania, związane z inwestycją po sąsiedzku. Jednak jeśli otrzymałabym odpowiedź przed 17-02 także będę zobowiązana. 1. Górka Rogal - funkcjonuje głównie zimą jako górka saneczkowa dla młodszych i średnich dzieci. Poniżej górki jest rzeczywiście bardzo ubogi na ten moment plac zabaw. Te dzieci nie pójda zjeżdżać na sankach na górkę Kazurkę. Dlatego likwidacja tej możliwości, to moim zdaniem duży błąd. Obstawienie jej głazami i drewnianymi palami, to pomysł, z którego dzieci będą zapewne ochoczo korzystały i bardzo przepraszam, ale niestety generowały liczne kontuzje. Zagospodarowanie górki Rogal tak, ale urządzenia- raczej tylko na części górki i u jej podnóża, bez zabierania możliwości zjeżdżania na sankach, czego nie zrekomensują głazy i kilka kłód rzuconych na krzyż. Najczęściej słyszany słowem na górcie w zaproponowanej formie będzie: "ostrożnie" i "nie wlaż tam". Jeśli brak budżetu na prawdziwy plac zabaw - lepiej pozostawić górkę w obecnej formie a nie likwidować dzieciom miejsce dobrej zabawy jakimiś pozorowanymi ruchami. 2. Jaka będzie orientacyjna powierzchnia użytkowa handlowa pawilonu, jaka szkoły? 3. Na ile klas jest projektowana szkoła? 4. Ile będzie wjazdów/wyjazdów na parking podziemny dla mieszkańców? Ile będzie poziomów parkowania? 5. Gdzie są śmietniki? 6. Czy wiadomo już jakiego rodzaju to będzie pawilon handlowy, czy jest to ogólne założenie? 7. Gdzie będą zlokalizowane miejsca parkingowe ogólnodostępne? Gdzie będzie parkować personel szkoły i klienci pawilonu handlowego? W jakiej ilości są przeznaczone miejsca parkingowe dla klientów usług i handlu i gdzie są zlokalizowane - może być na schemacie. 8. Czy pod szkołą i pawilonem handlowym będzie parking z ogólnodostępnymi miejscami dedykowany tym 2 -u usługom? Np. także dla rodziców dzieci, kiedy mają terapie , diagnozy itd., kiedy powinni być z opiekunem? 9. Jaki będzie system - schemat parkowania dla 790 rowerów? Poproszę o więcej szczegółów. 10. Czy deweloper wraz z Samorządem mógłby rozważyć w ramach współpracy publiczno-prywatnej wykonie na tym terenie lub w okolicy studni wody oligoceńskiej? 11. Czy w projektowanych budynkach będą piwnice lub parkingi podziemne z funkcją schronów i czy będą one dostępne dla okolicznych mieszkańców? W jakim zakresie? 12. Czy władze miasta/samorządu/szpitala mogłyby rozważyć czasowe np. weekendowe lub świąteczne wykorzystanie dla gości osiedla i np. mieszkańców ul. Pustułeczki czy Makolągwy możliwości parkowania na terenie części parkingu przy szpitalu Hematologicznym, np.: za niewielką godzinową odpłatnością, ale nie drenującą kieszeni w przypadku wizyt na cały weekend? Parking w weekendy stoi raczej pusty, za to kliencie	Ad.1 Nie likwidujemy możliwości korzystania z górki saneczkowej a naturalny plac zabaw jest zlokalizowany na szczycie wzniesienia, co w dalszym ciągu pozwala na swobodne zjeżdżanie. Sam program zagospodarowania powstał w oparciu o wytyczne uzyskane z Dzielnicy Ursynów, niemniej jesteśmy otwarci na sugestie zmian w tym zakresie, w porozumieniu z Dzielnicą Ursynów. Ad.2 Powierzchnia użytkowa pawilonu to około 1200m2. Ad.3 Planowana jest szkoła jednociągowa, klasy 1-8 po max 6 osób w klasie. Ad.4 Planowane są dwa wjazdy, jest jeden poziom parkingu. Ad.5 Śmietniki są planowane od strony wewnętrznego dziedzińca w obrębie budynków (nie na zewnątrz). Ad.6 Nie ma założeń co do programu usług w pawilonie, ale będą to usługi nieuciążliwe w rozumieniu przepisów prawa. Ad.7 Miejsca ogólnodostępne zaplanowane są w garażu podziemnym zaraz przy wjazdach. Na terenie szkoły zaplanowane są miejsca dla stałych użytkowników. Pawilon ma własny garaż podziemny. Miejsca parkingowe dla usług zostały zaplanowane w liczbie wynikającej z zapisów Lokalnych Standardów Urbanistycznych. Ad.8 Pod szkołą nie ma parkingu podziemnego. Liczbę miejsc na terenie szkoły określają zapisy Lokalnych Standardów Urbanistycznych. Ad.9 Rowery będą częściowo parkowane na terenie wewnętrznego dziedzińca, a częściowo w rowerowniach budynków. Dobór konkretnego systemu parkingowego nastąpi na etapie projektu budowlanego lub wykonawczego. Ad.10 Jesteśmy otwarci na taką inicjatywę. Ad.11 Kondygnacja podziemna zostanie zaprojektowana w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie schronów. Ad.13 Wyprzedzająco wykonaliśmy badania hałasu dla terenu inwestycji i wyniki mieszczą się w obowiązujących normach. Rozwiązania projektowe uwzględniające wymagania przepisów w zakresie hałasu zostaną doprecyzowane na etapie projektu budowlanego. Ad.14 Dzieci spędzają czas przede wszystkim wewnątrz szkoły, a nie przed wejściem. Wnętrze zostanie zaprojektowane w sposób przyjazny dla dzieci z niepełnosprawnościami. Na tym etapie nie widzimy podstaw do zmiany elewacji.
------	--	--

bazarku parkują po chodnikach, żeby donieść ciężkie zakupy lub wysadzić starszych koło bazarku.

13. Ściany wysokie na 9 pięter budynku naprzeciw osiedla przy Gandhi 35 stojące przy zjeździe z obwodnicy będą potęgowały hałas od pojazdów poruszających po jezdni. Hałas szkodzi. Czy projektanci mogliby uwzględnić w projekcie szczególne rozwiązania, dla elewacji, które zamiast rezonować hałas, będą go tłumić i wygłuszać? - elewacja 3d, rozbijanie fal rozrzeźbieniem lub elementami elewacji...itp.

14. Czy elewacja Szkoły Specjalnej mogłaby być bardziej przyjazna dzieciom? Bez urazy - Bliżej temu budynkowi do biura albo siedziby kryptologów. Grafit, czerń... przygnębiająco to wygląda na bryle o charakterze monumentalnym.

Pozdrawiam

mail	Szanowni Państwo, chciałabym podzielić się swoją opinią na temat planowanej inwestycji realizowanej w trybie tzw. "lex deweloper" na terenie sąsiadującym z naszym osiedlem. 1. Wysokość i skala zabudowy Przede wszystkim trudno mi zrozumieć, skąd pomysł na tak wysokie budynki (6, 7 i 8 pięter). Ten teren miał wcześniej przeznaczenie usługowe i oświatowe, a planowana zabudowa miała być wyraźnie niższa i lepiej dopasowana do okolicy. Obecna propozycja znacząco odbiega od tego, czego mieszkańcy mogli się spodziewać. Jeżeli mówimy o zabudowie "schodkowej", to powinna ona rzeczywiście nawiązywać do otoczenia. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się Szpital Południowy; i to on wyznacza skalę tej części dzielnicy. Naturalne byłoby stopniowe obniżanie wysokości budynków względem niego, a nie wznoszenie obiektów, które będą dominować nad okolicą. Trudno nie odnieść wrażenia, że tak duża wysokość budynków ma przede wszystkim zwiększyć liczbę mieszkań i opłacalność inwestycji, a nie poprawić komfort życia obecnych mieszkańców. Już teraz w okolicy brakuje miejsc parkingowych. W sąsiedztwie znajduje się szpital, Centrum Onkologii oraz bazarek. Jeśli dojdą nowe, gęsto zabudowane budynki - dodatkowo z lokalami usługowymi - parkowanie w tej części dzielnicy stanie się po prostu bardzo trudne. 2. Szkoła specjalna i komunikacja Pomysł budowy szkoły specjalnej jest oczywiście potrzebny i wartościowy. Problemem nie jest sama szkoła, lecz jej lokalizacja i sposób zaplanowania. Placówka dla 48 uczniów przy niewielkiej, osiedlowej uliczce, z zaledwie dwoma miejscami postojowymi, wydaje się rozwiązaniem oderwanym od realiów. To nie będzie szkoła rejonowa, do której dzieci przyjdą pieszo. Wiele z nich, często z różnym stopniem niepełnosprawności, będzie dowożonych przez rodziców lub specjalistycznym transportem. W praktyce oznacza to zatrzymywanie samochodów, wysadzanie dzieci i często konieczność odprowadzenia ich bezpośrednio do budynku. Przy dwóch miejscach postojowych łatwo przewidzieć, co się stanie: - samochody będą zatrzymywać się "na chwilę" gdzie popadnie, - ulice będą blokowane, - pojawią się napięcia między mieszkańcami a rodzicami dzieci, - jeszcze bardziej pogłębią się problemy z parkowaniem na ulicach Makolągwy i Pustułeczki. Te ulice są małe i kameralne. Już teraz trudno tam zaparkować. Trudno sobie wyobrazić, jak mają przyjąć dodatkowy ruch generowany przez nowe osiedle i szkołę. Niech szkołą powstanie, ale niech też da się do niej dzieci z niepełnosprawnościami dowieźć bez stresu 3. Fragment ulicy Rolnej Budowa krótkiego fragmentu ulicy Rolnej wygląda raczej na element niezbędny do sprzedaży mieszkań niż realną korzyść dla obecnych mieszkańców.	Ad.1 Realizacja inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej dopuszcza zabudowę o wysokości porównywalnej do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. Budynki istniejące wzdłuż ul. Gandhi mają 8 pięter. W naszej ocenie zabudowa jest zrównoważona i dobrze wpisuje się w otoczenie. Nie widzimy podstaw do jej ograniczania. Właściciel terenu ma prawo do zagospodarowania swojej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zachęcamy do zapoznania się z koncepcją zwłaszcza pod kątem wysokości planowanej zabudowy względem otoczenia. Wykonaliśmy pomiary geodezyjne wysokości budynków na terenie szpitala i Instytutu. Niektóre budynki szpitalne osiągają wysokość do 48m wysokości, a to znacznie więcej niż planowana zabudowa mieszkaniowa. Ad.2 Standardowo placówki oświatowe lokalizuje się w miejscach spokojniejszych, mniej narażonych na hałas oraz bezpiecznych dla użytkowników. Podzielamy Państwa obawy co do niewystarczającej liczby miejsc postojowych w ul. Rolnej, jednak jak już zostało wspomniane wcześniej, liczba miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Rolnej wynika z wytycznych i opinii uzyskanych od jednostek odpowiedzialnych za ustalanie zasad, jakim podlega projektowanie dróg publicznych. Ze swojej strony inwestor jest gotowy do zmiany koncepcji, jeśli urzędy miejskie wyrażą taką zgodę. Podkreślamy, że spółka EDU PRO jest zobligowana (jak każdy inwestor) do stosowania się do wytycznych Miasta, a decyzje o finalnym zagospodarowaniu pasa drogowego nie należą do nas jako inwestora. Ta kwestia nie zostanie rozstrzygnięta przed uzyskaniem uchwały w trybie specustawy, ponieważ dopiero po jej uzyskaniu będziemy mogli przystąpić do dalszych prac projektowych. Natomiast odnosząc się do miejsc postojowych na terenie szkoły, ich liczba wynika z Lokalnych Standardach Urbanistyczne m.st. Warszawy (LSU), a koncepcja szkoły musi być z nimi zgodna. Zgodnie z zapisami standardów na terenie szkoły planowanej do realizacji na terenie strefy miejskiej, należy zapewnić (...) „2 mp – 3 mp/100 dzieci na zmianę i jednocześnie nie mniej niż 3mp” (...). Prezentowana koncepcja uwzględnia maksymalną możliwą do realizacji zgodnie z przepisami liczbę miejsc postojowych. Wychodząc naprzeciw Państwa postulatowi, inwestor sprawdzi możliwość zlokalizowania dodatkowych miejsc postojowych na terenie inwestycji mieszkaniowej, dla których zostałaby ustanowiona służebność na rzecz Miasta do korzystania przez użytkowników szkoły.
------	---	--

Ten odcinek niewiele zmieni w naszym codziennym funkcjonowaniu i trudno uznać go za rzeczywistą rekompensatę za skalę inwestycji i związane z nią utrudnienia. 4. Wyjazdy z garaży i układ drogowy Wyjazdy z garaży podziemnych mają prowadzić do małych, już dziś przeciążonych ulic lokalnych. To może pogorszyć bezpieczeństwo pieszych i ogólny komfort mieszkańców. Ulice są zastawione samochodami i nie są przystosowane do zwiększonego ruchu. Dodatkowo wyjazd na ulicę Gandhiego oraz sygnalizacja świetlna tuż za skretem już teraz powodują tworzenie się korków. W godzinach szczytu wiele samochodów nie przejeżdża na jednym cyklu świateł. Po realizacji inwestycji sytuacja może się znacząco pogorszyć. Podczas konsultacji nie przedstawiono rzetelnej analizy wpływu inwestycji na ruch drogowy, a to kluczowa kwestia dla tej lokalizacji. 5. Rewitalizacja góry Rogal Propozycja rewitalizacji góry Rogal sprawia wrażenie rozwiązania "na pokaz". Teren ten nie wymaga gruntownych zmian - mieszkańcom odpowiada jego naturalny charakter. Trudno oprzeć się wrażeniu, że jest to element dodany głównie po to, by wykazać jakąś formę rekompensaty. Można było zaproponować coś bardziej potrzebnego i realnie użytecznego dla okolicznej społeczności. 6. Wycinka drzew Niepokój budzi również planowana wycinka kilkudziesięciu dużych drzew, które tworzą lokalny mikroklimat i są ważnym elementem zieleni w tej części dzielnicy. Doświadczenie pokazuje, że wizualizacje często rozmiągają się z późniejszą rzeczywistością - a nowych, dużych drzew nie da się zastąpić młodymi nasadzeniami w krótkim czasie. 7. ilość miejsc postojowych w garażach podziemnych, to minimum które Państwo zapewniają mieszkańcom nowego osiedla. Trudno tu będzie wygospodarować znaczącą ilość np. dla szkoły czy podnajemcom usług. Nie oszukujmy się, realia są takie że często w gospodarstwach domowych jest więcej niż jeden samochód. taka rzeczywistość, a potem te niemieszczące się samochody zalewają sąsiadujące ulice i często, co widać już teraz w okolicy parkują w miejscach niedozwolonych. Lepiej nie będzie Mam poczucie, że w obecnym kształcie inwestycja jest zbyt intensywna jak na możliwości tej okolicy i nie uwzględnia w wystarczającym stopniu potrzeb oraz komfortu obecnych mieszkańców. Ursynów jest coraz bardziej zabudowywany, bloki upycha się w każdą wolną dziurę i to tyle ile da się ścisnąć w ten teren. a etapie konsultacji wszystko jest ubierane w ładne słowa, a potem kończy się to jak na terenach po Tesco, że jest budowane tyle i le się da i nie to co było obiecywane. Tak to czynimy nasze miasto coraz mniej przyjaznym miejscem do życia. Bardzo proszę o ponowne przeanalizowanie skali zabudowy, rozwiązań komunikacyjnych oraz realnych korzyści dla lokalnej społeczności. Z poważaniem,	Ad.3 Nie planujemy budowy krótkiego odcinka ul. Rolnej, tylko realizację ulicy na całej długości, tj. od skrzyżowania z ul. Makolągwy do skrzyżowania z przedłużeniem z ul. Lelka wraz z fragmentem tego przedłużenia. Na chwilę obecną przeważająca część terenu nazywanego ul. Rolną leży na naszej nieruchomości, reszta działek w pasie drogowym zostanie wywłaszczona w trybie specustawy drogowej ZRID. Teren planowanej inwestycji co do zasady ma być ogólnodostępny. Niemniej do czasu realizacji inwestycji nie jest wykluczone, że ogrodzimy nasz teren. Jest to spowodowane nawracającymi uciążliwościami związanymi z koniecznością wywożenia z naszego terenu wyrzucanych tam śmieci oraz planowanym rozpoczęciem badań gruntowych. Ad.5 Koncepcja zagospodarowania Góry Rogal wynika z konieczności spełnienia zapisów Lokalnych Standardów Urbanistycznych w zakresie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku, sportu i rekreacji. Nie jest to rekompensata, tylko wymóg wynikający z przepisów. Ad.6 Wbrew twierdzeniu, obecnie teren nie przedstawia szczególnej wartości przyrodniczej. Teren jest porośnięty roślinnością ruderalną z dużym udziałem nawłoci kanadyjskiej (<i>Solidago canadensis</i>), tworzącej monokultury. Pokrycie terenu reprezentują głównie gatunki ruderalne i synantropijne. Świadczy to o mocno zaburzonym stanie środowiska przyrodniczego. W trakcie całorocznych obserwacji przyrodniczych przeprowadzonych w 2024 r. nie stwierdzono również siedlisk zwierząt, głównie ze względu na wyprowadzanie na nasz prywatny teren psów z okolicznych osiedli oraz regularnego wyrzucania na ten teren śmieci przez okolicznych mieszkańców. To właśnie niewielka ilość pożytków dla zwierząt i stosunkowo niewielka różnorodność gatunkowa stały się powodem wprowadzenia rozwiązań wspierających bioróżnorodność w koncepcji projektowej. Ad.7 Miejsca parkingowe zostały zaplanowane w liczbie wynikającej z zapisów Lokalnych Standardów Urbanistycznych.
--	---

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Szanowni Państwo, Po spotkaniu negocjacyjnym w CK Alternatywy chcę przedstawić kilka moich uwag i sugestii do projektu Nowe Alternatywy. Zgadzam się z większością obecnych na spotkaniu, że pomysł wybudowania szkoły specjalnej jest bardzo trafiony. Jednak zaprojektowanie tylko 3 miejsc postojowych dla tego rodzaju placówki to zdecydowanie za mało wobec realnego zapotrzebowania. Dodatkowa ziemia w zamian za tak potrzebne tej szkole miejsca postojowe jest absurdem. Wyjazdy z osiedla są dwa i jedno z nich powinno prowadzić do ronda Pelczara. Mieszkam w okolicy i ruch tutaj wcale nie jest mały. Przy Państwa propozycji te wewnętrzne uliczki będą stały w korkach bez przerwy. Uliczki dojazdowe do inwestycji są tak wąskie, że już teraz jest tam się trudno wyminąć tym bardziej, że zawsze są tam zaparkowane samochody na poboczach. - ilość budynków - uważam, że Państwa propozycja zakłada zbyt dużą ilość budynków. Koszt jednego budynku można by zrobić parking dla szkoły i więcej terenu zielonego. - Loggie Proponuję Państwo loggie w budynkach wychodzące na ulicę Gandhi a po drugiej stronie budynków piękny park. Uważam, że loggie powinny być usytuowane od strony parku, a nie ulicy. Relaks na balkonie wychodzącym na ruchliwą i głośną ulicę jest absurdem gdy po drugiej stronie bloku mamy park, czyli ciche spokojne miejsce do korzystania z loggi. - Loggie/ balkony - proponuję Państwo loggie i balkony na których są albo transparentne bariery albo szyby co nie daje żadnej prywatności. Osiedle ma być otwarte i każdy będzie miał dostęp do parku i wgląd co kto trzyma na balkony/ loggie lub co robi. Każdy będzie chciał się zasłaniać co zapewne, będzie zabronione z uwagi na jednolity i estetyczny wygląd bloku. Może nie warto iść za trendami na szkło i transparentność, tylko pomyśleć o komforcie mieszkańców. - Balkony proponowane przez Państwa mogłyby być loggiami, co dawałoby więcej prywatności i przytulności lokatorom. Przestrzeń - odległości pomiędzy budynkami od ulicy Gandhi a budynkami od strony parkingu Hematologii wydaje się bardzo mała, budynki stoją zbyt blisko siebie. Zapewne odległości spełniają normy, ale czy Państwa zamiarem jest stworzyć kolejne osiedle gdzie sąsiedzi zaglądają sobie do okien i nie ma prywatności. Brakuje wolnej przestrzeni co przekłada się na komfort mieszkańców. Nazywana przez Państwa parkiem niewielka wolna przestrzeń to nie jest park. Wielki zysk dla developera kosztem komfortu mieszkańców. Jak już sugerowałam wyżej, budynków powinno być mniej co dało by trochę oddechu i nie sprawiałoby wrażenia wciśniętych na siłę jak największej ilości budynków dla zysku.	Wielokrotnie w powyższych komentarzach wyjaśnialiśmy, z czego wynika liczba miejsc postojowych dla szkoły. Są to zapisy Lokalnych Standardów Urbanistycznych, które mamy obowiązek uwzględniać w koncepcji, niezależnie od naszej czy też Państwa opinii na ten temat. Realizacja Górki Rogal również wynika z zapisów Lokalnych Standardów Urbanistycznych i nie jest proponowana „w zamian”. Jesteśmy na etapie analizowania różnych wariantów komunikacyjnych, które byłyby odpowiedzią na Państwa obawy. Finalny kształt obsługi komunikacyjnej jest uzależniony od decyzji jednostek miejskich. Planowana skala zabudowy jest dużo mniejsza niż okolicznej zabudowy przy ul. Gandhi. Koncepcja zakłada intensywność zabudowy na poziomie około 1,6 w przeciwieństwie do intensywności około 3,0 po drugiej stronie ul. Gandhi. Dodatkowo udział powierzchni pokrytej zielenią jest dużo większy niż okolicznej zabudowy, w tym także tej przy ul. Makolągwy czy ul. Pustułeczki. Intensywność zabudowy jest zgodna z wytycznymi obowiązującego Studium oraz niższa niż w projekcie Planu Ogólnego (w projekcie planu ogólnego jest to 2,0). W naszej ocenie zabudowa jest zrównoważona i dobrze wpisuje się w otoczenie. Nie widzimy podstaw do jej ograniczania. Preferencje w zakresie użytkowania loggi i balkonów to sprawa bardzo indywidualna. Nasze wieloletnie doświadczenie w budowaniu mieszkań wskazuje, że obecne założenia projektowe są słuszne. Planowane odległości pomiędzy budynkami są większe niż te wynikające z przepisów a także znacznie większe niż te w okolicznej zabudowie wielorodzinnej, zarówno w tej bardzo intensywnej przy ul. Gandhi jak i w mniej intensywnej przy ul. Makolągwy. Odległości między budynkami istniejącymi łatwo zmierzyć w ogólnodostępnym miejskim serwisie mapowym lub w komercyjnym serwisie globalnym.
mail	Szanowni Państwo, zwracam się z niezwłoczną prośbą o wprowadzenie zmian w projekcie inwestycji osiedla. Obecne rozwiązania stwarzają poważne zagrożenia dla bezpieczeństwa, przejeźdźności i codziennego życia mieszkańców. Wyjazd z parkingu podziemnego (400 aut)	Problemy komunikacyjne na okolicznych ulicach wynikają z obecnego ich użytkowania i blokowania przez parkujące na nich pojazdy. Nasza koncepcja nie ingeruje w te ulice. Mamy świadomość, że zmiana organizacji ruchu na ul.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	Wyłączenie wyprowadzenie ruchu na ulicę Rolną i osiedlowe uliczki spowoduje całkowity paraliż okolicy. Wyjazd musi być skierowany na ulicę Polskie Drogi, przy bazarku, aby uniknąć blokad i zapewnić mieszkańcom normalne funkcjonowanie. Stanowiska odbioru śmieci od strony Rolnej i Pustułeczki Codzienne przejazdy śmieciarek przez wąskie ulice spowodują dodatkowe blokady i zagrożenia. Konieczne jest przeniesienie stanowisk odbioru odpadów tak, aby nie obciążały ulic osiedlowych. Likwidacja miejsc postojowych przy Rolnej W połączeniu z nowym osiedlem zablokuje przejazdy i parkowanie mieszkańcom. Wymagamy zachowania lub rekompensaty dla utraconych miejsc postojowych. Szkoła specjalna dla 48 uczniów Planowane dwa miejsca postojowe są całkowicie niewystarczające. Poranny przywóz dzieci spowoduje gigantyczne korki i zagrożenie bezpieczeństwa. Należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub alternatywne rozwiązanie transportowe. Apelujemy o pilne wprowadzenie powyższych zmian. Brak reakcji ze strony dewelopera naraża mieszkańców na trwałe utrudnienia, paraliż komunikacyjny i zagrożenie bezpieczeństwa. Z poważaniem	Makolągwy i ul. Pustułeczki mogłaby rozwiązać aktualne problemy z przejezdnością. Koncepcja układu drogowego zakłada kierowanie głównego ruchu w kierunku ul. Gandhi, a nie w kierunku ul. Makolągwy i ul. Pustułeczki. Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej, jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Jesteśmy na etapie analizowania różnych wariantów komunikacyjnych, które byłyby odpowiedzią na Państwa obawy. Finalny kształt obsługi komunikacyjnej jest uzależniony od decyzji jednostek miejskich. Odbiór śmieci jest zaplanowany na terenie wewnętrznym, więc śmieciarki nie będą blokować ul. Rolnej. Obecnie śmieciarki już jeżdżą okolicznymi ulicami, więc po wybudowaniu osiedla i szkoły pojazdy komunalne będą miały dwa postoje więcej. Te postoje będą zlokalizowane wewnątrz osiedla i na terenie szkoły, a nie na ulicach. Podkreślamy, że nie likwidujemy żadnych legalnych (wyznaczonych i dopuszczonych przepisami prawnymi) miejsc postojowych. W związku z czym nie ma podstaw do wyznaczania nowych miejsc postojowych Koncepcja zagospodarowania ul. Rolnej jest wynikiem prowadzonych wyprzedzająco rozmów z jednostkami miejskimi i powstała na podstawie ich wytycznych. Etap opiniowania tej koncepcji trwał prawie rok i obejmował różne warianty, w tym także z większą liczbą miejsc postojowych w ul. Rolnej. Jesteśmy gotowi na rewizję koncepcji terenu ul. Rolnej, ale decyzja co do zmian nie należy do nas.
mail	Szanowni Państwo, dziękuję za przedstawienie koncepcji inwestycji przy ul. Gandhi oraz możliwość zgłaszania uwag w ramach konsultacji społecznych. Po zapoznaniu się z projektem chciałabym przedstawić poniższe kwestie wymagające doprecyzowania i pogłębionej analizy. 1. Układ komunikacyjny i przepustowość lokalnych ulic Planowana inwestycja obejmuje 260-330 mieszkań oraz 330-400 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Oznacza to znaczące zwiększenie ruchu samochodowego w rejonie ulic Rolnej, Makolągwy i	Ad.1 Analizy ruchu zostały wykonane przez profesjonalne podmioty na podstawie pomiarów obecnego ruchu na pobliskich ulicach oraz symulacji ruchu generowanego przez przyszłych użytkowników. Wg analiz wykonanych przy założeniu budowy dodatkowego lewoskrętu Pustułeczki-Gandhi skrzyżowanie to będzie pracowało w szczycie porannym poniżej poziomu jego maksymalnej wydolności. Powyższe oznacza, że przy nadawaniu zielonego światła dla pojazdów wyjeżdżających z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi (lewo lub prawo) skrzyżowanie przy każdym cyklu opróżni się z oczekujących pojazdów. Ten wlot nadal będzie miał rezerwę przepustowości i nawet w przypadku jej

	Pustułeczki. Z przedstawionych informacji wynika, że: wyjazd z garaży przewidziano wyłącznie na ul. Rolną, brak jest bezpośredniego wyjazdu na ul. Gandhi, lokalny układ ulic ma charakter osiedlowy i ograniczoną przepustowość. Skierowanie ruchu z ponad 300 lokali mieszkalnych na taki układ drogowy budzi uzasadnione obawy o trwałe przeciążenie komunikacyjne oraz obniżenie poziomu bezpieczeństwa mieszkańców. Proszę o udostępnienie pełnej analizy ruchu wraz z przyjętymi założeniami (liczba pojazdów, prognozy dla godzin szczytu, kumulacja ruchu z istniejącą zabudową oraz z dojazdami do Szpitala Południowego i Instytutu Onkologii). Transparentność w tym zakresie jest warunkiem rzetelnej oceny projektu. 2. Niedoścignienie potrzeb parkingowych Projekt przewiduje jedynie 15-19 ogólnodostępnych miejsc naziemnych. Przy planowanej szkole specjalnej przewidziano wyłącznie zatokę dla busa i miejsca dla osób z niepełnosprawnościami. W praktyce oznacza to przeniesienie parkowania gości, użytkowników lokali usługowych oraz części rodziców dowożących dzieci do szkoły na sąsiednie ulice. Dodatkowo ewentualne przekształcenie ul. Makolągwy w ulicę dwukierunkową w celu obsługi ruchu wyjazdowego może skutkować likwidacją istniejących miejsc postojowych, co jeszcze pogłębi deficyt parkingowy w tej części dzielnicy. Proszę o przedstawienie, w jaki sposób projekt zabezpiecza realne potrzeby parkingowe bez pogarszania sytuacji istniejącej zabudowy. 3. Dostęp do terenów zielonych i kumulacja oddziaływań. Mieszkańcy ulic Makolągwy i Pustułeczki już obecnie doświadczali ograniczenia dostępu do terenów zielonych w wyniku realizacji Południowej Obwodnicy Warszawy. Infrastruktura drogowa znacząco utrudniła bezpośrednie powiązanie z obszarem takim jak Las Kabacki. Planowana intensywna zabudowa stanowi dalsze odsunięcie mieszkańców tej części dzielnicy od terenów zielonych oraz zwiększenie presji urbanistycznej. Należy uwzględnić efekt kumulacji oddziaływań - najpierw inwestycja drogowa, następnie intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej. 4. Lokalizacja planowanego parku a rzeczywista kompensacja Z przedstawionej koncepcji wynika, że planowany teren parkowy zlokalizowany jest w części inwestycji oddalonej od ulic Makolągwy i Pustułeczki. W praktyce oznacza to, że dla obecnych mieszkańców tych ulic projekt nie stanowi realnej kompensacji utraty otwartej przestrzeni ani dalszego odsunięcia od terenów zielonych. 5. Proporcjonalność kontrybucji Budowa szkoły specjalnej dla 48 uczniów jest inicjatywą o istotnym znaczeniu społecznym. Jednak przy skali 260-330 mieszkań pojawia się pytanie o	przekroczenia, sytuacja nie spowoduje zakorkowania sąsiednich ulic - w przypadku większego natężenia efektem będzie to, że przy nadawaniu sygnału zielonego nie wszystkie pojazdy oczekujące opuszczą skrzyżowanie - opuszczają je po prostu przy następnym cyklu. Warto jeszcze dodać, że nie istnieją inne metody planowania i projektowania ponad te, które zostały zastosowane już przez Inwestora. Są to oczywiście nadal prognozy, ale oparte o konkretne dane i przyjmowane powszechnie współczynniki. Nie ma możliwości udostępnienia analiz ruchu, opracowania są częścią procesu uzgadniania projektu obsługi komunikacyjnej i podlegają ocenie przez merytoryczne jednostki. Ad.2 Liczba miejsc postojowych dla planowanych inwestycji wynika z wytycznych zawartych w Lokalnych Standardach Urbanistycznych, które inwestor musi spełnić. Lokale usługowe mają dedykowane miejsca do parkowania w garażu podziemnym. W prezentowanej koncepcji nie ma i nie było mowy o zamianie ul. Makolągwy w ulicę dwukierunkową czy likwidacji miejsc postojowych na tej ulicy. Zachęcamy do zapoznania się z koncepcją dostępną na stronie www. Ad.3 Teren objęty inwestycją jest terenem prywatnym i przeznaczonym w obowiązujących dokumentach planistycznych pod zabudowę. Inwestor ma prawo do zabudowania swojej nieruchomości. Koncepcja przewiduje duży ogólnodostępny urządzony teren zielony, z którego będą mogli korzystać także okoliczni mieszkańcy. Zgodnie z zapisami obowiązujących przepisów obowiązkiem inwestora jest wybudowanie w pierwszej kolejności drogi i szkoły, a dopiero potem osiedla, także nie ma obaw, że droga nie powstanie. Ad.4 Koncepcja zagospodarowania terenu Górki Rogal wynika z potrzeby spełnienia zapisów Lokalnych Standardów Urbanistycznych, a nie kompensacji terenów parkowych. Inwestycja mieszkaniowa musi mieć zgodnie z przepisami zapewniony dostęp do ogólnodostępnych terenów zielonych, a wymagania dla tych terenów zawarte są w Lokalnych Standardach. Ad.5 Szacowany koszt budowy szkoły specjalnej dla 48 uczniów to 40 mln złotych. Program takiej szkoły oraz wymagania technologiczne nie mogą być porównywane do zwykłej szkoły. Ponadto skala obiektu ma być przyjazna dla jej użytkowników, obiekty wielkoskalowe nie sprzyjają opiece nad dziećmi niepełnosprawnymi, bardzo często wrażliwymi na bodźce dźwiękowe i przestrzenne.
--	---	---

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	proporcjonalność tej kontrybucji względem skutków urbanistycznych i komunikacyjnych inwestycji. Z poważaniem	
mail	Moim zdaniem planowana inwestycja przewiduje zdecydowanie zbyt dużą liczbę mieszkań. Obawiam się, że sprowadzi to na nasze osiedle setki dodatkowych samochodów, a już teraz ruch między blokami jest uciążliwy. Bardzo dużym problemem jest brak zaplanowanych miejsc parkingowych na powierzchni. Na naszym osiedlu już w tej chwili znalezienie wolnego miejsca graniczy z cudem. Nowa zabudowa powinna zapewniać odpowiednią przestrzeń postojową dla gości, klientów lokali usługowych oraz osób przyjeżdżających do nowej szkoły. Trzeba też wziąć pod uwagę, że wiele rodzin posiada więcej niż jedno auto, więc same miejsca w garażach podziemnych po prostu nie wystarczą. Dodatkowo bardzo niepokoją mnie informacje o planach budowy skrzyżowania z sygnalizacją świetlną u zbiegu ulic Rolnej, Gandhi i Alternatywy. Uważam, że to fatalne rozwiązanie, które zrobi z ulicy Alternatywy drogę przelotową i drastycznie zwiększy natężenie ruchu. Ta ulica kompletnie nie jest przystosowana do roli trasy tranzytowej. Bliskie sąsiedztwo bloków, brak drzew tłumiących dźwięki oraz nawierzchnia z kostki sprawiają, że hałas już teraz niesie się między budynkami i jest bardzo męczący. Dopuszczenie tu większego ruchu drastycznie pogorszy jakość życia wszystkich mieszkańców i odbierze nam spokój.	Planowana skala zabudowy jest dużo mniejsza niż okolicznej zabudowy przy ul. Gandhi. Koncepcja zakłada intensywność zabudowy na poziomie około 1,6 w przeciwieństwie do intensywności około 3,0 po drugiej stronie ul. Gandhi. Dodatkowo udział powierzchni pokrytej zielenią jest dużo większy niż okolicznej zabudowy, w tym także tej przy ul. Makolągwy czy ul. Pustułeczki. Intensywność zabudowy jest zgodna z wytycznymi obowiązującego Studium oraz niższa niż w projekcie Planu Ogólnego (w projekcie planu ogólnego jest to 2,0). W naszej ocenie zabudowa jest zrównoważona i dobrze wpisuje się w otoczenie. Nie widzimy podstaw do jej ograniczania. Problemy komunikacyjne na okolicznych ulicach wynikają z obecnego ich użytkowania i blokowania przez parkujące na nich pojazdy. Nasza koncepcja nie ingeruje w te uliczki, chociaż mamy świadomość, że zmiana organizacji ruchu na ul. Makolągwy i ul. Pustułeczki mogłaby rozwiązać aktualne problemy z przejezdnością. Koncepcja układu drogowego zakłada kierowanie głównego ruchu w stronę ul. Gandhi a nie w kierunku ul. Makolągwy i ul. Pustułeczki. Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Bierzemy pod uwagę także inne alternatywne rozwiązania. Nie planujemy możliwości jazdy na wprost w ulicę Alternatywy.
mail	Szanowni Państwo, w dniu dzisiejszym z dużym zaskoczeniem i niepokojem przyjęliśmy Państwa plany co do zmian w planie zagospodarowania naszej okolicy. Teren, którego dotyczy planowana inwestycja, stanowi jedno z ostatnich zielonych i dzikich miejsc w naszej okolicy, mających istotny wpływ na komfort życia okolicznych mieszkańców. Obszar ten pełni ważną funkcję przyrodniczą i społeczną ponieważ stanowi naturalną przestrzeń rekreacyjną, miejsce spacerów oraz odpoczynku, a także przyczynia się do poprawy jakości powietrza poprzez pochłanianie dwutlenku węgla i ograniczanie negatywnych skutków urbanizacji. Jego zabudowa oraz utwardzenie powierzchni doprowadzi do nieodwracalnej utraty tych wartości, a także znacząco wpłynie na pogorszenie warunków komunikacyjnych i	Teren inwestycji od 18 lat przeznaczony jest pod zabudowę. Wbrew twierdzeniu obecnie teren nie przedstawia szczególnej wartości przyrodniczej. Teren jest porośnięty roślinnością ruderalną z dużym udziałem nawłoci kanadyjskiej (<i>Solidago canadensis</i>), tworzącej monokultury. Pokrycie terenu reprezentują głównie gatunki ruderalne i synantropijne. Świadczy to o mocno zaburzonym stanie środowiska przyrodniczego. W trakcie całorocznych obserwacji przyrodniczych przeprowadzonych w 2024r, nie stwierdzono również siedlisk zwierząt, głównie ze względu na wyprowadzanie na nasz prywatny teren psów z okolicznych osiedli oraz

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	środowiskowych w naszej okolicy. Pragniemy podkreślić, że żadna forma rekompensaty, taka jak renowacja oddalonego parku czy szkoły dla niepełnosprawnych, nie jest w stanie w pełni zastąpić istniejącej, naturalnej przestrzeni oraz jej pozytywnego wpływu na zdrowie, dobrostan i codzienne funkcjonowanie mieszkańców. W związku z powyższym zwracamy się z uprzejmą, lecz stanowczą prośbą o odstąpienie od planowanej inwestycji oraz o zachowanie tego terenu w jego obecnym, naturalnym charakterze. Z wyrazami szacunku,	regularnego wyrzucania na ten teren śmieci przez okolicznych mieszkańców. To właśnie niewielka ilość pożytków dla zwierząt i stosunkowo niewielka różnorodność gatunkowa stały się powodem wprowadzenia rozwiązań wspierających bioróżnorodność w koncepcji projektowej. Od czasu, gdy staliśmy się właścicielami otrzymywaliśmy wezwania z Urzędu Dzielnicy Ursynów w związku z wyrzucaniem śmieci przez okolicznych mieszkańców i koniecznością ich usuwania. Wśród tych śmieci wielokrotnie było dużo szkła i innych elementów świadczących o odbywających się na tym terenie libacjach alkoholowych. Żeby uniknąć stwarzania warunków do takich działań regularnie kosimy nasz teren. Z tych powodów rozważamy też ogrodzenie go do czasu realizacji inwestycji. Dlatego w naszej ocenie trudno podzielić zdanie, że teren planowanego osiedla pełni ważną funkcję przyrodniczą i społeczną, ponieważ stanowi naturalną przestrzeń rekreacyjną czy miejsce odpoczynku. Trudno nam sobie wyobrazić, że w miejscu, na którym okoliczni mieszkańcy wyrzucają śmieci - jednocześnie też odpoczywają.
mail	Popieram powstanie inwestycji w zaproponowanym kształcie. Przeznaczenie tego terenu głównie pod zabudowę mieszkaniową a nie na potrzeby edukacji ma głębokie uzasadnienie w dobie niżu demograficznego, który znacząco obniżył zapotrzebowanie na nowe placówki oświatowe.	Dziękujemy za ten głos.
mail	Niepoważnym jest stawianie takiego molocha bez pogłębionej analizy konsekwencji urbanistycznych	Koncepcja osiedla zakłada zabudowę od 2 do 8 pięter o znacząco niższej skali niż po drugiej stronie ulicy Gandhi. Uwagę dotyczącą molocha uważamy za niezasadną.
mail	Dzień dobry, Chciałabym wyrazić swoją opinię o planowanej inwestycji „nowe alternatywy”. Przede wszystkim teren wykupiony przez dewelopera został pierwotnie zaplanowany pod oświatę i usługi i wykorzystany wyłącznie w ten sposób najbardziej przysłużyłby się lokalnej społeczności. Ponadto plan zagospodarowania miał zapewnić niską zabudowę, która umożliwi swobodny przepływ powietrza między innymi w celu wywiewania smogu z miasta. Planowane wysokie 8-piętrowe bloki utrudnią ten przepływ, co negatywnie wpłynie na jakość powietrza, a co za tym idzie zaszkodzi zdrowiu mieszkańców Ursynowa. Zmiana planu zagospodarowania terenu, mimo że aktualnie zgodna z prawem, nie zawsze służy dobru społeczeństwa. Zgodnie z badaniami w Warszawie jest obecnie więcej samochodów niż zameldowanych mieszkańców. Średnio na jedno mieszkanie przypada więcej niż jeden samochód. Planowana inwestycja ma zapewnić około jedno miejsce garażowe na	1. W okolicy planowanej inwestycji istnieją zarówno budynki niskie oraz średniowysokie – 12sto kondygnacyjne. Koncepcja osiedla zakłada stopniowanie zabudowy od 8 pięter w okolicy ronda Pelczara do 2 pięter przy ul. Rolnej i Pustułeczki. Takie stopniowanie wysokości zabudowy stanowi poszanowanie dla skali okolicznej zabudowy. Planowana inwestycja wpisuje się w otoczenie i zapewnia swobodny przepływ powietrza. 2. Nie przewidujemy zmniejszenia liczby mieszkań. Jesteśmy na etapie analizowania różnych wariantów komunikacyjnych, które byłyby odpowiedzią na Państwa obawy. Finalny kształt obsługi komunikacyjnej jest uzależniony od decyzji jednostek miejskich. 3. Koncepcja wjazdów i wyjazdów z terenu osiedla jest wynikiem prowadzonych wyprzedzająco rozmów z jednostkami miejskimi (Wydział Infrastruktury dla Dzielnicy Ursynów, Zarząd Dróg Miejskich, Wydział

	mieszkanie. Jednocześnie planowane jest zlikwidowanie miejsc parkingowych wzdłuż ulicy Rolnej, za to stworzenie jedynie do 19 miejsc ogólnodostępnych. Aktualnie istniejące miejsca są już zastawione przez samochody mieszkańców. Po wprowadzeniu się nowych sąsiadów liczba samochodów wzrośnie, ale nie będzie ich gdzie postawić. Dodatkowo miejsca parkingowe potrzebne będą rodzicom dzieci, które mają uczęszczać do szkoły specjalnej oraz klientom zaplanowanych lokali usługowych. Zwiększona liczba samochodów w okolicy ma więcej negatywnego wpływu na okolicę. Ulice Makolągwy, Pustułeczki i Roentgena (fragment na przedłużeniu ul. Leika) są osiedlowymi ulicami o niskiej przepustowości. Jako mieszkanka wiem, że już teraz (bez dodatkowych 300 samochodów) ulice czasem się blokują, szczególnie rano gdy jedzie śmieciarka. Dodatkowe samochody wyjeżdżające rano do pracy i szkoły efektywnie zablokują ww. ulice i spowodują wzrost zanieczyszczenia powietrza oraz zanieczyszczenia dźwiękiem. Metoda obliczania przepustowości ulic zastosowana do oceny wpływu inwestycji jest metodą teoretyczną, która zakłada idealne warunki, które jak wiadomo w realnym życiu nigdy nie występują. W związku z powyższym zwracam się z uprzejmą prośbą o rewaluację planowanej inwestycji pod kątem: 1. Zmniejszenia planowanej wysokości bloków w celu zapewnienia swobodnego przepływu czystego powietrza do miasta. 2. Zmniejszenia liczby mieszkań, co za tym idzie liczby samochodów w okolicy. 3. Ustawienia wyjazdu z garażu w stronę ulicy Ghandi, która ma znacznie większą przepustowość. W celu ułatwienia wyjazdu można wykorzystać światła przy przejściu dla pieszych przy przystanku autobusowym Instytut Hematologii 02. Alternatywnie wpuszczenie wyjazdu od razu w rondo Kazimierza Pelczara, dzięki czemu nowi mieszkańcy będą mogli swobodnie wyjechać w dowolną stronę. 4. Stworzenie miejsc garażowych płatnych na godziny, z których będą mogli korzystać klienci lokali usługowych, rodzice dzieci ze szkoły, a nawet goście mieszkańców nowych bloków. Deklarujecie Państwo na stronie promującej inwestycję, że będzie to miejsce przyjazne dla mieszkańców. Dlatego proszę o faktyczne wzięcie pod uwagę opinii ludzi, którzy już tu mieszkają. Z poważaniem	Kształtowania Przestrzeni, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego i powstała na podstawie ich wytycznych. Wychodząc naprzeciw obawom mieszkańców ul. Makolągwy, inwestor rozważa także zaproponowanie stałej organizacji ruchu na ul. Rolnej, zakładającej nakazy wyjazdu z terenu inwestycji mieszkaniowej w kierunku ul. Pustułeczki i Gandhi, tak aby zminimalizować ryzyko zwiększenia ruchu na ul. Makolągwy. Rozważane są także inne alternatywne rozwiązania. Powyższe rozwiązania inwestor zamierza przedstawić do zaopiniowania zarządcom dróg na dalszych etapach projektowania, jednakże należy podkreślić, że decyzja o ich wdrożeniu nie należy do inwestora, tylko do jednostek miejskich w ramach ich kompetencji. 4. Analizujemy obecnie możliwość przekazania ogólnodostępnych miejsc postojowych w garażu podziemnym operatorowi, który wprowadziłby system płatnego, czasowego parkowania.
--	--	---

mail	Szanowni Państwo, jako mieszkaniec sąsiadujący z planowanym osiedlem przekazuję swoją opinię w sprawie inwestycji „Nowe Alternatywy”. 1. Miejsca postojowe wzdłuż ul. Rolnej Wnoszę o: • rezygnację z likwidacji istniejących miejsc postojowych wzdłuż ul. Rolnej, o których mowa w materiałach informacyjnych i ulotkach dla mieszkańców, oraz • zaprojektowanie dodatkowych miejsc postojowych na Rolnej - minimum 10, a docelowo więcej. Przy planowanych ok. 330 mieszkaniach i 400 miejscach garażowych w inwestycji, a także szkole specjalnej i lokalach usługowych, znacząco wzrośnie liczba samochodów w rejonie Rolnej, Makolągwy i Pustułeczki. Likwidacja miejsc na Rolnej oznaczałaby faktyczne zmniejszenie dostępności parkowania dla obecnych mieszkańców, którzy już dziś borykają się z niedoborem miejsc. Dodatkowe miejsca postojowe w pasie drogowym Rolnej są konieczne, aby zrównoważyć skutki tak dużej inwestycji i nie przerzucać całego ciężaru parkowania na istniejącą zabudowę. 2. Zmiana lokalizacji wjazdów na osiedle Zdecydowanie sprzeciwiam się rozwiązaniu, w którym główny lub jedyny wyjazd z garażu podziemnego dla ok. 400 samochodów odbywa się przez ul. Rolną, co zostało opisane w materiałach informacyjnych jako realny scenariusz. Wyprowadzenie ruchu z tak dużego osiedla na wąskie, osiedlowe ulice doprowadzi do stałych korków, kluczenia aut między istniejącymi budynkami i pogorszenia bezpieczeństwa pieszych. Wnoszę o: • przesunięcie jednego lub - preferencyjnie - obu głównych wjazdów/wyjazdów na teren osiedla w stronę ul. Indiry Gandhi, • maksymalne ograniczenie wykorzystania ul. Rolnej jako trasy wjazdowo-wyjazdowej z garaży inwestycji. Główna arteria, jaką jest ul. Gandhi, jest zdecydowanie bardziej adekwatna do obsługi nowego potoku ruchu niż lokalna, osiedlowa Rolna. 3. Skrzyżowanie Pustułeczki - Gandhi (lewoskręt) Obecnie wyjazd z ul. Pustułeczki na Gandhi jest możliwy wyłącznie w prawo, co już dziś zmusza kierowców do „kluczenia” po okolicy, aby dotrzeć do głównych tras. Planowane osiedle o ok. 330 mieszkaniach i szkole specjalnej dodatkowo wzmocni ten problem. Popieram postulat:	1. Prezentowana koncepcja nie zakłada likwidacji żadnych legalnych miejsc postojowych, ani na terenie ul. Rolnej, która nie jest obecnie drogą publiczną. Koncepcja zagospodarowania ul. Rolnej jest wynikiem prowadzonych wyprzedzająco rozmów z jednostkami miejskimi i powstała na podstawie ich wytycznych. Etap opiniowania tej koncepcji trwał prawie rok i obejmował różne warianty, w tym także z większą liczbą miejsc postojowych w ul. Rolnej. Jesteśmy gotowi na rewizję koncepcji terenu ul. Rolnej, ale decyzja co do zmian będzie leżała po stronie jednostek miejskich Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno-Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych. W ramach rozmów z zarządcami dróg pracujemy obecnie nad możliwością wprowadzenia pasa do lewoskrętu z ulicy Pustułeczki w ulicę Gandhi. W celu wprowadzenia takich zmian niezbędne będzie doprojektowanie sygnalizacji świetlnej na tym skrzyżowaniu. Nie możemy obecnie zapewnić, że w ulicy Rolnej zostanie wybudowana sieć ciepłownicza. Wszystko zależy od warunków technicznych wydanych przez gestora mediów, który określa kierunek i sposób budowy nowych sieci. Wydanie docelowych warunków technicznych będzie miało miejsce na późniejszym etapie inwestycyjnym – na etapie projektu budowlanego lub wykonawczego.
------	--	---

	• zaprojektowania nowego skrzyżowania umożliwiającego skręt w lewo z ul. Pustułeczki w ul. Indiry Gandhi, • rozważenia budowy sygnalizacji świetlnej w tym miejscu, jeśli będzie to wymagane przez zarządcę drogi. Takie rozwiązanie odciąży lokalne uliczki (Rolna, Makolągwy) i pozwoli mieszkańcom całego kwartału na bezpośredni, bezpieczny wyjazd na główną arterię bez nadmiernego obciążania osiedlowej siatki ulic. 4. Sieć ciepłownicza przy remoncie ul. Rolnej W związku z planowanymi pracami przy ul. Rolnej i znaczną skalą inwestycji wnoszę o • uwzględnienie w projekcie przebudowy Rolnej budowy / doprowadzenia sieci ciepłowniczej (scentralizowanej), • skoordynowanie tych prac z inwestorem i odpowiednim operatorem sieci. Tak duże osiedle jest naturalnym impulsem do modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej w okolicy; doprowadzenie sieci ciepłowniczej zwiększa bezpieczeństwo energetyczne, ogranicza niską emisję i jest zgodne z polityką miasta w zakresie klimatu oraz efektywności energetycznej. 5. Wnioski ogólne i argumenty ze spotkania Podczas spotkań w ramach dialogu społecznego mieszkańcy wielokrotnie podnosili, że: • skala osiedla (ok. 330 mieszkań, szkoła specjalna, usługi) jest bardzo duża jak na istniejący układ drogowy kwartału Rolna – Pustułeczki - Gandhi, • wyprowadzanie ruchu głównie przez Rolną i Pustułeczkę doprowadzi do permanentnego korka i pogorszenia bezpieczeństwa, szczególnie dla dzieci i osób starszych, • obsługa śmieciarek oraz dowóz dzieci do szkoły specjalnej samochodami spowoduje dodatkowe, punktowe spiętrzenia ruchu (szczyty poranne, odbiór odpadów), co wymaga szczególnie przemyślanego układu dojazdów i zatok. Oczekuję, że inwestor korzystając z trybu lex deweloper i dodatkowych korzyści, jakie ten tryb daje weźmie na siebie realną odpowiedzialność za dostosowanie układu drogowego i infrastruktury technicznej do rzeczywistego obciążenia, jakie wygeneruje osiedle „Nowe Alternatywy”. W przeciwnym razie całość kosztów (czasowych, środowiskowych i bezpieczeństwa) zostanie przerzucona na obecnych mieszkańców.	
mail	Szanowni Państwo,	Koncepcja wjazdów i wyjazdów z terenu osiedla jest wynikiem prowadzonych wyprzedzająco rozmów z jednostkami miejskimi (Wydział Infrastruktury dla

	piszę do Państwa jako mieszkanka ul. Makolągwy 13, bezpośrednio sąsiadującej z terenem planowanej inwestycji. Zależy mi na tym, aby mój głos został potraktowany poważnie - nie jako sprzeciw wobec rozwoju, lecz jako wyraz troski o miejsce, w którym żyję na co dzień. Rozumiem, że miasto się rozwija. Jednak mam realne obawy, że w obecnym kształcie inwestycja znacząco pogorszy komfort życia mieszkańców tej okolicy. Najbardziej martwi mnie wzrost ruchu samochodowego. Planowana liczba mieszkań oraz miejsc parkingowych oznacza setki dodatkowych aut. Nasze ulice są wąskie i mają charakter lokalny. Chodzą nimi dzieci, spacerują starsze osoby. Boję się, że po realizacji osiedla ruch stanie się intensywny, a ulice osiedlowe będą wykorzystywane jako skróty. Niepokoi mnie również kwestia szkoły specjalnej. Rozumiem potrzebę jej powstania, ale obawiam się, że w godzinach porannych i popołudniowych pojawi się problem z podjazdem i parkowaniem. W praktyce może to oznaczać zatrzymywanie się samochodów wzdłuż naszej ulicy i chaos komunikacyjny. Kolejną kwestią jest skala zabudowy. Budynki o wysokości do 8 kondygnacji to bardzo duża zmiana w stosunku do charakteru tej części Ursynowa. Obawiam się utraty poczucia przestrzeni, nadmiernego zagęszczenia oraz tego, że okolica stanie się znacznie bardziej anonimowa i zatłoczona. Dużo mówi się o zieleni, jednak część z niej ma znajdować się na dachach budynków. Dla mieszkańców zieleni to nie tylko wskaźnik procentowy - to realna, otwarta przestrzeń, w której można odpocząć i odetchnąć. Boję się, że po zabudowie teren straci swój obecny, spokojny charakter. Zastanawiam się również, jak inwestycja wpłynie na nas w trakcie budowy - hałas, kurz, ciężki transport. Chciałabym wiedzieć, czy przewidziano rozwiązania, które ochronią mieszkańców w tym okresie. Chciałabym też podkreślić, że procedura tzw. „lex deweloper” została wprowadzona po to, aby nowe inwestycje realnie poprawiały jakość życia mieszkańców, a przedstawiana poprawa zagospodarowania Górki Rogal nie stanowi dla najbliższych mieszkańców realnej rekompensaty za skalę planowanej zabudowy. Obecnie jest to miejsce spokojne i funkcjonujące dobrze w swojej naturalnej formie. Dla osób mieszkających bezpośrednio obok inwestycji budowa oznacza przede wszystkim większy ruch, hałas i utratę dotychczasowego charakteru okolicy. W moim odczuciu proponowane zmiany nie zrównoważą tych negatywnych skutków dla najbliższego sąsiedztwa. Zależy mi na rzetelnej odpowiedzi oraz na tym, aby przedstawione obawy zostały rzeczywiście wzięte pod uwagę przy dalszych decyzjach.	Dzielnicy Ursynów, Zarząd Dróg Miejskich, Wydział Kształtowania Przestrzeni, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego i powstała na podstawie ich wytycznych. W trakcie projektowania, na polecenie zarządców dróg, została wykonana analiza ruchu uwzględniająca nowe osiedle i nie wykazała pogorszenia sytuacji drogowej w wyniku powstania nowych budynków. Etap opiniowania koncepcji ulicy Rolnej trwał prawie rok i obejmował różne warianty, w tym także z większą liczbą miejsc postojowych. Jesteśmy gotowi na rewizję koncepcji terenu ul. Rolnej, ale decyzja co do zmian nie należy do nas. Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach.. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Docelowy kształt układu komunikacyjnego jest jeszcze sprawą otwartą. W naszej ocenie planowana zabudowa wpisuje się istniejącą tkankę miejską. Od ulicy Rolnej nawiązuje do niskich budynków, a od ulicy Gandhi do tych wyższych po jej drugiej stronie. Taka kompozycja urbanistyczna, stanowiąca kompromis pomiędzy dwoma różnymi skalami zabudowy w otoczeniu planowanego osiedla, jest nie tylko zgodna z wytycznymi zawartymi w instrukcji, ale także odnosi się do zasad planowania urbanistycznego Budowa realizowana będzie przez doświadczonego generalnego wykonawcę, którego w ramach umowy zobligujemy do zapewnienia rozwiązań minimalizujących wpływ prowadzonych prac na sąsiednie nieruchomości oraz dołożymy wszelkich starań, aby jak najbardziej zminimalizować uciążliwości związane z obsługą budowy przez samochody ciężarowe i dostawcze.
--	--	--

	Z poważaniem,	
mail	PISMO ZE SPRZECIWEM / UWAGI DO PROJEKTU BUDOWLANEGO Jako mieszkaniec bezpośredniego sąsiedztwa planowanej inwestycji przy ul. Rolnej i Makolągwy, niniejszym składam stanowczy sprzeciw wobec przedstawionego projektu zagospodarowania terenu w zakresie rozwiązań komunikacyjnych oraz braku zapewnienia właściwej infrastruktury parkingowej dla planowanej placówki oświatowej. Uzasadnienie: 1. Niewydolność układu komunikacyjnego i błędy w projekcie wyjazdów. Inwestycja przewiduje budowę od 260 do 332 lokali mieszkalnych, co generuje zapotrzebowanie na co najmniej taką samą liczbę miejsc postojowych. Skumulowanie wyjazdu dla tak dużej liczby pojazdów wyłącznie na ulice Rolną i Makolągwy jest błędem projektowym. Ulica Makolągwy jest obecnie zbyt wąska, by zapewnić płynny ruch dwukierunkowy. Wprowadzenie tam setek dodatkowych aut dziennie doprowadzi do całkowitego paraliżu komunikacyjnego i uniemożliwi swobodne przemieszczanie się obecnym mieszkańcom. 2. Specyfika szkoły integracyjnej a brak miejsc postojowych. Zaprojektowana szkoła dla 50 uczniów ma mieć charakter placówki specjalnej, co wiąże się ze szczególnymi potrzebami jej podopiecznych. W przypadku dzieci z niepełnosprawnościami (ruchowymi czy sprzężonymi), powszechnie stosowane rozwiązania typu „Kiss & Ride” są całkowicie niewystarczające. Rodzice takich uczniów nie mogą jedynie „wysadzić” dziecka pod bramą - wymagają oni czasu i bezpiecznej przestrzeni na: a. zaparkowanie pojazdu w bezpośrednim sąsiedztwie wejścia, b. pomoc dziecku w opuszczeniu pojazdu (często przy użyciu specjalistycznego sprzętu/wózka), c. osobiste odprowadzenie i przekazanie dziecka pod opiekę personelu szkoły. Brak zwiększenia liczby ogólnodostępnych miejsc postojowych przy ul. Rolnej zmusi rodziców do parkowania w sposób przypadkowy, na jezdni lub chodnikach. Przy planowanym natężeniu ruchu z garażu podziemnego, stworzy to sytuację skrajnie niebezpieczną, blokując przejazd służbom ratunkowym i uniemożliwiając bezpieczne poruszanie się osobom o ograniczonej mobilności. 3. Naruszenie bezpieczeństwa ruchu drogowego. Brak korelacji między wielkością inwestycji a przepustowością lokalnych dróg oraz specyficznymi potrzebami szkoły integracyjnej uderza w podstawowe zasady bezpieczeństwa. Projekt w obecnym kształcie faworyzuje maksymalizację powierzchni zabudowy kosztem elementarnej wydolności transportowej okolicy. W związku z powyższym, wnoszę o:	Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Docelowy kształt układu komunikacyjnego jest jeszcze sprawą otwartą. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno-Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych. Na terenie szkoły zgodnie z przepisami (Lokalne Standardy Urbanistyczne) mogą być maksymalnie 3 miejsca postojowe, które w koncepcji są zlokalizowane na poziomie terenu. Analizujemy możliwość zaprojektowania dodatkowych miejsc ogólnodostępnych na terenie inwestycji mieszkaniowej, z myślą o przeznaczeniu ich na potrzeby użytkowników szkoły. Jesteśmy na etapie sprawdzania możliwości prawnych dla takiego rozwiązania. Jesteśmy na etapie analizowania różnych wariantów komunikacyjnych, które byłyby odpowiedzią na Państwa obawy. Finalny kształt obsługi komunikacyjnej jest uzależniony od decyzji jednostek miejskich. Strefy dojścia do szkoły były opiniowane przez Pełnomocnika Prezydenta ds. Dostępności. Koncepcja została przygotowana na podstawie wytycznych uwzględniających bezpieczne dojście do szkoły.

	1. Wyznaczenie nowych i stałych miejsc postojowych (w tym miejsc dla osób z niepełnosprawnościami) przy ul. Rolnej, dedykowanych obsłudze szkoły integracyjnej. 2. Przeprojektowanie wyjazdów z garażu podziemnego, aby rozdzielić strumień pojazdów na inne drogi dojazdowe (- Polskie Drogi - Indiry Gandhi), odciążając wąskie gardło przy ul. Makolągwy. 3. Wykonanie audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego (BRD) ze szczególnym uwzględnieniem bezpiecznej drogi do szkoły dla dzieci z niepełnosprawnościami. Proszę o merytoryczne rozpatrzenie powyższych uwag i uwzględnienie ich w decyzjach administracyjnych dotyczących przedmiotowej inwestycji. Z poważaniem,	
mail	Inwestycja przedstawiana przez grupę Matexi Polska pod nazwą „Nowe Alternatywy” jest marketingowo opakowana w język troski o lokalną społeczność: szkoła specjalna, odnowiony park, dialog z mieszkańcami. Za tą fasadą kryje się jednak projekt, który w sposób lekkomyślny ignoruje fundamentalne ograniczenia infrastruktury komunikacyjnej tego fragmentu Ursynowa. 1. Ul. Rolna, jedyna arteria do nowego osiedla, już dziś niemożliwa do przejazdu. Deweloper wskazuje ul. Rólną jako główną drogę dojazdową do osiedla. Tymczasem, jak dokumentują zdjęcia z Google Street View z października 2025 r., ulica ta jest po obu stronach gęsto zastawiona samochodami przez całą swoją długość. W praktyce jest to droga z jednym efektywnym pasem ruchu, który z trudem przepuszcza ruch dwukierunkowy przy dzisiejszym natężeniu. Deweloper deklaruje co prawda „przebudowę ul. Rolnej” jako element inwestycji towarzyszących, lecz nie przedstawia żadnych konkretnych danych technicznych: jaka będzie szerokość jezdni po przebudowie, czy powstaną miejsca parkingowe wzdłuż ulicy, co stanie się z samochodami obecnych mieszkańców, którzy dziś parkują właśnie tam? Bez odpowiedzi na te pytania deklaracja „przebudowy” brzmi jak pusty slogan. 2. Ul. Makolągwy - de facto jednopasmowa. Prostopadła do ul. Rolnej ul. Makolągwy, pod samym planowanym osiedlem, w rzeczywistości ma jeden przejezdny pas ruchu. Auta parkują równolegle, nie ma tam wydzielonych zatok. To nie jest droga zdolna wchłonąć dodatkowy ruch generowany przez kilkadziesiąt nowych mieszkań. A przecież część kierowców będzie właśnie tamtędy szukać alternatywnych dróg dojazdu lub objazdu - czego skutki poniosą już teraz żyjący tam mieszkańcy. 3. Szkoła specjalna + osiedle = ignorowanie specyfiki placówek tego typu. Deweloper chwali się budową szkoły specjalnej dla ok. 50 uczniów jako „wkładem w lokalną społeczność”. Pomija jednak kluczowy fakt: uczniowie szkół specjalnych w ogromnej większości nie docierają do szkoły samodzielnie ani komunikacją miejską. Dojeżdżają busami, busami	1. Ulica Rolna obecnie nie jest drogą publiczną, tylko utwardzonym przejazdem zlokalizowanym w większości na terenie inwestora. W ramach inwestycji planujemy wybudować w tym miejscu drogę publiczną o parametrach zgodnych z przepisami i klasą drogi wskazaną w obowiązującym planie miejscowym. Koncepcja zagospodarowania ul. Rolnej prezentowana podczas dialogu jest wynikiem prowadzonych wyprzedzająco rozmów z jednostkami miejskimi i powstała na podstawie ich wytycznych. Etap opiniowania tej koncepcji trwał prawie rok i obejmował różne warianty, w tym także z większą liczbą miejsc postojowych w ul. Rolnej. Jesteśmy gotowi na rewizję koncepcji terenu ul. Rolnej, ale decyzja co do zmian nie należy do nas. Obecnie w ulicy Rolnej nie ma żadnych legalnych miejsc postojowych, a samochody, które są tam pozostawiane parkują na prywatnych działkach. 2. Nie planujemy żadnych zmian w ul. Makolągwy, ta ulica nie jest objęta koncepcją. Mamy świadomość, że ulica Makolągwy już teraz funkcjonuje wadliwie, ale nie ma to związku z naszą koncepcją. W celu poprawy ruchu na ul. Rolnej w ramach rozmów z zarządcami dróg pracujemy obecnie nad możliwością wprowadzenia pasa do lewoskrętu z ulicy Pustułeczki w ulicę Gandhi. 3. Na terenie szkoły zgodnie z przepisami (lokalne Standardy Urbanistyczne) mogą być maksymalnie 3 miejsca postojowe, które w koncepcji są zlokalizowane na poziomie terenu. Analizujemy możliwość zaprojektowania dodatkowych miejsc ogólnodostępnych na terenie inwestycji mieszkaniowej, z myślą o przeznaczeniu ich na potrzeby użytkowników szkoły. Jesteśmy na etapie sprawdzania możliwości prawnych dla takiego rozwiązania.

	szkolnymi, samochodami rodziców lub opiekunów. Oznacza to, że każdego ranka i po południu przed szkołą pojawi się systematyczny ruch kilkudziesięciu pojazdów zatrzymujących się, zawracających, czekających dokładnie przy wjeździe z ul. Rolnej, która już teraz ledwo oddycha. Deweloper wspomina o „dwóch stanowiskach dla busów” przed wejściem do szkoły - to absolutne minimum, które przy realnym natężeniu ruchu o poranku może okazać się groteskowo niewystarczające. 4. Analiza ruchu? Wiara na słowo. W sekcji FAQ deweloper stwierdza lakonicznie, że „wykonał analizy ruchu zgodnie z zaleceniami zarządców dróg” i że „konceptcja układu drogowego została zaakceptowana przez zespół konsultacyjno-negocjacyjny m.st. Warszawy”. Żadna z tych analiz nie jest publicznie dostępna na stronie inwestycji. Mieszkańcy są proszeni o przyjęcie tych zapewnień na wiarę. Nie mają oni dostępu do metodologii, założeń ani wyników. To poważny brak transparentności w inwestycji, która szczyty się „dialogiem społecznym”. 5. Parking: 15-19 miejsc ogólnodostępnych dla osiedla 330 mieszkań. Przy 260-332 mieszkaniach deweloper deklaruje zaledwie 15-19 ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla samochodów. Reszta (330-400 miejsc) to parkingi podziemne dla przyszłych mieszkańców. To oznacza, że wszelki ruch gości, dostawców, usługodawców, rodziców dowożących dzieci do szkoły będzie zdany na - i tak już przepełnione - okoliczne ulice. Ten problem jest w całości spychany na sąsiadów. Podsumowanie Inwestycja „Nowe Alternatywy” może wносить rzeczywistą wartość dla dzielnicy w postaci szkoły specjalnej i parku. Jednak deweloper nie wykazał w żaden wiarygodny i publicznie weryfikowalny sposób, że okoliczna infrastruktura drogowa jest w stanie udźwignąć kilkaset nowych gospodarstw domowych oraz specjalistyczną placówkę edukacyjną. Ul. Rolna i ul. Makolągwy, w ich obecnym stanie, nie są drogami zdolnymi do obsługi tej skali inwestycji. Zanim Rada Miasta zagłosuje nad uchwałą lokalizacyjną, powinna zażądać jawnego, niezależnego opracowania analizy ruchu oraz konkretnego, wiążącego projektu przebudowy układu drogowego, a nie tylko ogólnikowych deklaracji. Z poważaniem	4. Analizy ruchu wykonane przez specjalistyczne podmioty zostały wykonane na podstawie wytycznych zarządców dróg, a następnie zostały przekazane odpowiednim jednostkom miejskim. 5. Goście będą mogli zaparkować na miejscach ogólnodostępnych w garażu lub w okolicy inwestycji, ponieważ przy ulicy Gandhi znajduje się ok. 80 miejsc postojowych ogólnodostępnych. Samochody dostawcze oraz obsługujące lokale usługowe będą mogły wjechać na teren inwestycji na miejsca przeznaczone w tym celu na terenie.
mail	Dzień Dobry W związku z planowaną inwestycją i organizacją wyjazdów z osiedla na ul. Rolną chciałem zgłosić sprzeciw w związku z tym rozwiązaniem. Wyjazd samochodów z osiedla w ul. Rolną, Pustułeczki, Makolągwy spowoduje ich zakorkowanie. Przy obecnym ruchu i parkujących samochodach, w momencie pojawienia się np. śmieciarki przejazd do ul. Roentgena jest zablokowany. Dodatkowo praktycznie większość dzieci przywożonych do planowanej szkoły specjalnej będzie musiało gdzieś zaparkować.	Konceptcja wjazdów i wyjazdów z terenu osiedla jest wynikiem prowadzonych wyprzedzająco rozmów z jednostkami miejskimi (Wydział Infrastruktury dla Dzielnicy Ursynów, Zarząd Dróg Miejskich, Wydział Kształtowania Przestrzeni, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego) i powstała na podstawie ich wytycznych. W trakcie projektowania, na polecenie zarządców dróg, została wykonana analiza ruchu uwzględniająca nowe osiedle i nie wykazała pogorszenia sytuacji drogowej w wyniku powstania nowych budynków.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Dzień dobry, W związku z planowaną inwestycją zwracam uwagę na podstawowe punktu które powinny zostać zaadresowane: 1) Obydwa wyjazdy na ul Rolną w obecnym układzie komunikacyjnym zablokują drogi Makolągwy, Pustułeczki i Rólną, które teraz są w praktyce jednopasmowe, wymuszają mijanki i blokują się w przypadku dowozu towarów lub odbioru śmieci. - absolutne minimum to lewoskręt z Pustułeczki w ulicę Gandhi - inaczej cały ruch na północ i wschód będzie musiał najpierw przejść ul Makolągwy/Pustułeczki co jest niewykonalne. Optymalnym rozwiązaniem byłoby wyprowadzenie przynajmniej jednego wyjazdu/wjazdu z osiedla na ulicę Gandhi lub w okolice ronda przy Hematologii/Polskie Drogi. 2) Proszę zwrócić uwagę na fakt że ulica Rolna od dekad funkcjonuje jako ciąg komunikacyjny w tym miejscu, w praktyce ma kilkadziesiąt miejsc postojowych, a i tak jest niezbędna dla nowo projektowanego osiedla (bo tam jest ruch wyprowadzany). W przypadku zrealizowania tylko dwóch naziemnych miejsc postojowych przy szkole, nie ma możliwości aby samochody gościnne, pracowników i z okolicznych domów mogły znaleźć tam miejsce, zatrzymać się, odwiedzić znajomych, rodzinę lub dzieci zostawić/odebrać ze szkoły. - Koniecznym jest zbudowanie jak największej ilości naziemnych, ogólnodostępnych miejsc postojowych po obu stronach przebudowanej ulicy Rolnej, przy rezygnacji lub istotnym ograniczeniu szpalerów drzew w tym miejscu akurat. 3) Zabezpieczenie od strony prawnej „otwartości” osiedla i faktycznej ogólnodostępności wybranych miejsc w garażach - tak aby po wyodrębnieniu nowej wspólnoty i zarządu nowego osiedla zmiany w tym zakresie nie mogły być możliwe. Liczę, że te trzy punkty - które podaję jako absolutnie minimum i jako kluczowe, zostaną uwzględnione w projekcie. Inaczej standard okolicznego ruchu i komfortu istotnie się pogorszy dla obecnych mieszkańców, a dla przyszłych lokatorów osiedla stworzy bardzo niekorzystne warunki. Z poważaniem,	Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Docelowy kształt układu komunikacyjnego jest jeszcze sprawą otwartą. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych Ulica Rolna obecnie nie jest drogą publiczną, tylko utwardzonym przejazdem zlokalizowanym w większości na terenie inwestora. W ramach inwestycji planujemy wybudować w tym miejscu drogę publiczną o parametrach zgodnych z przepisami i klasą drogi wskazaną w obowiązującym planie miejscowym. Koncepcja zagospodarowania ul. Rolnej prezentowana podczas dialogu jest wynikiem prowadzonych wyprzedzająco rozmów z jednostkami miejskimi i powstała na podstawie ich wytycznych. Etap opiniowania tej koncepcji trwał prawie rok i obejmował różne warianty, w tym także z większą liczbą miejsc postojowych w ul. Rolnej. Jesteśmy gotowi na rewizję koncepcji terenu ul. Rolnej, ale decyzja co do zmian nie należy do nas. Obecnie w ulicy Rolnej nie ma żadnych legalnych miejsc postojowych, a samochody, które są tam pozostawiane parkują na prywatnych działkach. We wniosku o uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej zostanie wpisany zakaz grodzenia osiedla. Ponadto planujemy ustanowić służebność przechodu na rzecz terenu przekazywanego na rzecz miasta pod planowaną szkołę. Miejsca ogólnodostępne nie będą sprzedawane i będą wykazane w projekcie budowlanym stanowiącym załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę, a więc nie będzie możliwości zmiany ich przeznaczenia bez uzyskania nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.
mail	Szanowni Państwo!	Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy

Jako mieszkanka osiedla przy ulicy Makolągwy chciałabym wyrazić swój protest przeciwko realizacji inwestycji Nowe Alternatywy i budynku usługowego i szkoły w kształcie przedstawionym na spotkaniu online z dnia 17 lutego 2025. Mieszkańcy osiedla Nowe Alternatywy oraz rodzice dzieci uczęszczających do nowej szkoły nie będą mieli zapewnionego odpowiedniego dojazdu do swojego osiedla. Jedyne dojazdy jest zaplanowane od ulicy Rolnej i wszystkie wyjazdy z garażu wychodzą na ulicę Rolną. Wyjazd z ulicy Rolnej na ulicę Gandhi przez ul. Pustułeczki jest tylko w prawo, co spowoduje korki na Rolnej. Wyjazdy z osiedla w kierunku na Roentgena przez Makolągwy i Pustułeczki, a także potencjalnie przez nową ulicę Lelka, zagęści ruch na tych ulicach, które już dzisiaj są zatłoczone i są problemy z przejazdem w obie strony ze względu na szerokość tych ulic i zatłoczenie parkującymi samochodami. Dzisiaj są to wąskie uliczki, wybrukowane kostką i trudno zrozumieć, jak można przeznaczyć je na drogi dojazdowe do tak olbrzymiego nowego osiedla z punktami usługowymi na parterze, do budynku usługowego/biurowego oraz do placówki edukacyjnej dla uczniów ze szczególnymi potrzebami, w tym prawdopodobnie poruszających się na wózkach, a więc ze szczególnymi potrzebami w zakresie komunikacji. Ulica Rolna będzie blokowana także z powodu braku odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla planowanej szkoły. Szkoły zazwyczaj znajdują się w miejscach, gdzie są inne ogólnodostępne parkingi, z których korzystają rodzice uczniów oraz pracownicy i obsługa szkoły. W projekcie zaplanowano tylko dwa miejsca parkingowe, zatem oczywiste jest, że rodzice będą zatrzymywali się na ulicy, całkowicie ją blokując. Wokół szkoły i osiedla w projekcie brakuje także infrastruktury uwzględniającej dojazd i dostęp do punktów usługowych planowanych na parterze budynków mieszkalnych i gości mieszkańców. Aż trudno mi uwierzyć, że doświadczony deweloper przedstawił tak niedopracowany komunikacyjnie projekt. Taki projekt będzie wymagał szczególnego ostrzeżenia potencjalnych kupujących o tym, że dojazd do osiedla będzie nieefektywny, problematyczny i w korkach. Znacząco pogorszy się funkcjonowanie mieszkańców okolicznych osiedli, będziemy borykać się z korkami, zastawionymi ulicami w związku z brakiem miejsc parkingowych. Tymczasem paradoksalnie na stronie nowealternatywy.pl jest mowa o tym, że po wybudowaniu osiedla, budynku usługowego i szkoły czyli po wpuszczeniu kilkuset samochodów na ulicę Rolną nastąpi w jej rejonie - UWAGA - uspokojenie ruchu (sic!). Z niedowierzaniem przyjąłam informację przekazaną na spotkaniu, że analizy ruchu wykonane przez inwestora nie będą udostępnione, ponieważ stanowią „dokument wewnętrzny”. Bardzo źle odbieram tę informację, gdyż według mnie świadczy to o braku transparentności całego procesu konsultacji i braku chęci ze strony inwestora do rzetelnego informowania okolicznych mieszkańców. Oczywiście jest bowiem to, że po	we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Docelowy kształt układu komunikacyjnego jest jeszcze sprawą otwartą. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno-Negocyjacyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych. Na terenie szkoły zgodnie z przepisami (lokalne Standardy Urbanistyczne) mogą być maksymalnie 3 miejsca postojowe, które w koncepcji są zlokalizowane na poziomie terenu. Analizujemy możliwość zaprojektowania dodatkowych miejsc ogólnodostępnych w garażu inwestycji mieszkaniowej, z myślą o przeznaczeniu ich na potrzeby użytkowników szkoły. Jesteśmy na etapie sprawdzania możliwości prawnych dla takiego rozwiązania. W trakcie projektowania, na polecenie zarządców dróg, została wykonana analiza ruchu uwzględniająca nowe osiedle i nie wykazała pogorszenia sytuacji drogowej w wyniku powstania nowych budynków. Analiza ruchu została przekazana organom miejskim i nie było zastrzeżeń co do jej poprawności. Nie planujemy zmniejszenia liczby budynków. W naszej ocenie planowana zabudowa wpisuje się istniejącą tkankę miejską. Od ulicy Rolnej nawiązuje do niskich budynków, a od ulicy Gandhi do tych wyższych po jej drugiej stronie. Taka kompozycja urbanistyczna, stanowiąca kompromis pomiędzy dwoma różnymi skalami zabudowy w otoczeniu planowanego osiedla, jest nie tylko zgodna z wytycznymi zawartymi w instrukcji, ale także odnosi się do zasad planowania urbanistycznego. Jeden z wariantów koncepcji zakładał zjazd z ul. Gandhi na teren inwestycji, jednakże nie uzyskaliśmy akceptacji zarządców dróg dla takiego rozwiązania. Jesteśmy na etapie analizowania różnych wariantów komunikacyjnych, które byłyby odpowiedzią na Państwa obawy. Finalny kształt obsługi komunikacyjnej jest uzależniony od decyzji jednostek miejskich. Wykonaliśmy operat akustyczny dla terenu objętego koncepcją. Nie wykazał przekroczeń norm, które wykluczałyby realizację zabudowy mieszkaniowej.
--	--

skierowaniu kilkuset samochodów dziennie na ulicę Rolną, nie dojdzie tutaj do żadnego „uspokojenia ruchu”. Na spotkaniu przedstawiono także założenia pokazujące, w jaki sposób mieszkańcy nowego osiedla będą korzystać z okolicznych ulic, które są całkowicie niewiarygodne. Z doświadczenia wieloletniego mieszkańca okolicy wiadomo, że wyjazd z Pustułeczki na Gandhi jest użyteczny dla osób, które jadą na obwodnicę Warszawy, zaś wszystkie inne kierunki są w znakomitej większości obsługiwane przez ulicę Roentgena, do której mieszkańcy nowego osiedla będą mieli dojazd jedynie przez małe, wybrukowane kostką ulice Makolągwy i Pustułeczki (w przyszłości może także Lelka), całkowicie niezdolne do udźwignięcia takiego ruchu. Wyjazd z Makolągwy i Pustułeczki w prawo w Roentgena już dzisiaj bywa kłopotliwy w związku z dużą liczbą samochodów jadących ulicą Roentgena (w obie strony). Znaczące zwiększenie samochodów pragnących wykonać ten manewr spowoduje korki na ulicach Makolągwy i Pustułeczki. Chciałabym wskazać rozwiązania, które znacząco poprawiłyby komunikację wokół osiedla: - dojazd do osiedla powinien być utworzony od strony ronda Pelczara, co oznacza, że ulica Rolna powinna być do niego przedłużona. Na spotkaniu zadawane były pytania inwestorowi o możliwości pozyskania brakującej działki w rejonie ronda Pelczara, jednak odpowiedzi były tak enigmatyczne, że aż było to dziwne. Uważam, że pozyskanie tej działki przez inwestora i wybudowanie ulicy Rolnej do ronda Pelczara powinno stać się warunkiem realizacji inwestycji. Jednocześnie byłoby to korzystne dla inwestora, gdyż w ten sposób zrealizowałby inwestycję z w miarę sensownym i akceptowalnym dojazdem do osiedla. - ograniczenie liczby mieszkańców i samochodów na osiedlu poprzez zmniejszenie liczby budynków, wysokości budynków i liczby mieszkań; - przebudowa skrzyżowania ul. Pustułeczki z ul. Gandhi w taki sposób, aby został utworzony skręt w lewo; - zaplanowanie przynajmniej jednego wyjazdu/wjazdu do garażu nowego osiedla od ulicy Gandhi; - ograniczenie wpływu samochodów z osiedla w ulicę Makolągwy poprzez zakaz skrętu w tę ulicę dla samochodów wyjeżdżających z garażu. Wskazuję także na fakt, że realizacja tak ogromnej inwestycji znacząco zwiększy hałas i smog w tym rejonie Ursynowa. Na zakończenie chciałabym jeszcze wskazać, że inwestycja towarzysząca polegająca na przebudowie górkę Rogal wydaje się całkowicie nietrafiona i zbędna. Miliony przeznaczone na tę inwestycję mogłyby być przeznaczone na zakup działki, która umożliwi dojazd do osiedla od ronda Pelczara. Mam nadzieję, że mieszkańcy Imielina odpowiednio zorganizują się w proteście przeciwko renowacji Górki. Jeśli renowacja zostanie zrealizowana wbrew woli mieszkańców, deweloper zapisze się w historii Imielina jako realizator zbędnych i niechcianych inwestycji. Wnioskuje zatem, aby wymagany teren zielony przeznaczony na rekreację powstał w ramach planowanego osiedla, co będzie możliwe dzięki zmniejszeniu liczby planowanych budynków. Dziękuję za możliwość	Jesteśmy otwarci na rozmowy o programie, jaki ma zostać zrealizowany na Górcie Rogal. Zaprezentowana koncepcja powstała w oparciu o informacje i wytyczne uzyskane z Dzielnicy Ursynów i nie zakłada dużej ingerencji w ten teren. Władze Dzielnicy mają świadomość, że mieszkańcy korzystają z tej przestrzeni i dlatego główny nacisk został położony na porządkowanie zieleni, nowe nasadzenia w ramach tych już istniejących oraz elementy rekreacji oparte na naturalnych materiałach.
--	--

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	przedstawienia swojej opinii. Pozostaję z nadzieją, że etap konsultacji z mieszkańcami przyniesie realne zmiany w projekcie. Zakładam bowiem, że nie jest w interesie inwestora sprzedawanie mieszkań z praktycznie nieistniejącym dojazdem, przez jedną małą uliczkę Rolną i w korkach, znaczące obniżenie komfortu życia dla mieszkańców istniejących już osiedli oraz wybudowanie szkoły bez możliwości dowożenia do niej dzieci ze szczególnymi potrzebami w sposób GODNY. Mam nadzieję, że w raporcie z dialogu o inwestycji wszystkie moje uwagi i propozycje zmian zostaną uwzględnione. Z poważaniem	
mail	Szanowni Państwo! Cieszę się, że chcą Państwo dodać życia naszej dzielnicy i uczynić ją bardziej „proludzką”. Niepokoi mnie sprawa komunikacji samochodowej. Mieszkam przy ul. Makolągwy, obecnie spokojnej, dość cichej i wąskiej uliczce osiedlowej, na którą prowadzą wyjazdy z garaży podziemnych, i przy której parkują goście i rodziny mieszkańców. Na przeciwko jest hotel dla pacjentów poddawanych terapiom onkologicznym. Jak zaplanowano skomunikowanie nowego osiedla? Czy będą mieli łatwy wyjazd na ul. Ghandi? Gdzie zapanowali Państwo wyjazdy z garaży podziemnych? Będę wdzięczna za informacje. Niestety we wtorki po południu pracuję i nie mogłam uczestniczyć w zoomie. Pozdrawiam,	Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Docelowy kształt układu komunikacyjnego jest jeszcze sprawą otwartą. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno Negocyjacyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych.
mail	Szanowni Państwo, Jako mieszkaniec osiedla przy ul. Makolągwy wyrażam sprzeciw wobec realizacji inwestycji Nowe Alternatywy w kształcie przedstawionym na spotkaniu 17 lutego 2025 r. Projekt nie zapewnia odpowiedniego dojazdu do osiedla i szkoły. Jedyny wjazd od ul. Rolnej oraz wyjazdy z garażu skierowane na tę ulicę doprowadzą do poważnych korków. Okoliczne wąskie, wybrukowane ulice (Makolągwy, Pustułeczki, potencjalnie Lelka) już dziś są przeciążone i nie są przystosowane do obsługi tak dużego osiedla z lokalami usługowymi oraz szkołą dla dzieci ze szczególnymi potrzebami. Dodatkowo zaplanowano jedynie dwa miejsca parkingowe dla szkoły, co oznacza blokowanie ul. Rolnej przez rodziców. W projekcie brakuje także infrastruktury parkingowej dla usług i gości. Niepokój budzi brak transparentności - analizy ruchu nie zostały udostępnione mieszkańcom. Twierdzenie, że inwestycja doprowadzi do „uspokojenia ruchu”, jest sprzeczne z oczywistym faktem, że kilkaset dodatkowych samochodów dziennie zwiększy korki i pogorszy komfort życia okolicznych mieszkańców. Aby poprawić sytuację, należałoby: przedłużyć ul. Rolną do ronda	Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Docelowy kształt układu komunikacyjnego jest jeszcze sprawą otwartą. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno Negocyjacyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	Pelczara i zapewnić dojazd z tej strony; zmniejszyć skalę inwestycji (liczbę budynków i mieszkań); umożliwić skręt w lewo z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi; zaplanować wjazd/wyjazd do garażu od ul. Gandhi; ograniczyć ruch w ul. Makolągwy. Inwestycja w obecnej skali zwiększy również hałas i zanieczyszczenie powietrza. Uważam też, że planowana przebudowa góry Rogal jest zbędna, a środki na nią przeznaczone powinny zostać wykorzystane na poprawę układu drogowego. Teren zielony można zapewnić w ramach osiedla poprzez ograniczenie jego zabudowy. Licząc na realne uwzględnienie głosu mieszkańców, proszę o wprowadzenie zmian, które zapewnią sprawną komunikację i nie pogorszą jakości życia w okolicy. Z poważaniem	Wszystkie miejsca postojowe dla osiedla usytuowane będą w planowanym garażu podziemnym. Znajdą się tam też oddzielnie miejsca dla nowych lokali usługowych oraz miejsca ogólnodostępne w liczbie ok. 15-19 sztuk. Na terenie szkoły zgodnie z przepisami (Lokalne Standardy Urbanistyczne) mogą być maksymalnie 3 miejsca postojowe, które w koncepcji są zlokalizowane na poziomie terenu. Analizujemy możliwość zaprojektowania dodatkowych miejsc ogólnodostępnych na terenie inwestycji mieszkaniowej, z myślą o przeznaczeniu ich na potrzeby użytkowników szkoły. Jesteśmy na etapie sprawdzania możliwości prawnych dla takiego rozwiązania. Wykonaliśmy operat akustyczny dla terenu objętego koncepcją. Nie wykazał przekroczeń norm, które wykluczałyby realizację zabudowy mieszkaniowej. Jesteśmy otwarci na rozmowy o programie, jaki ma zostać zrealizowany na Górcie Rogal. Zaprezentowana koncepcja powstała w oparciu o informacje i wytyczne uzyskane z Dzielnicy Ursynów i nie zakłada dużej ingerencji w ten teren. Władze Dzielnicy mają świadomość, że mieszkańcy korzystają z tej przestrzeni i dlatego główny nacisk został położony na porządkowanie zieleni, nowe nasadzenia w ramach tych już istniejących oraz elementy rekreacji oparte na naturalnych materiałach.
mail	Szanowni Państwo, jako mieszkaniec Imielina, chciałbym przekazać następujące uwagi: - inwestycja bez naziemnych miejsc postojowych spowoduje drastyczne pogorszenie sytuacji parkingowej w całej okolicy. Niezależnie od liczby miejsc zapewnianych w garażu podziemnym - kierowcy często korzystają z tej opcji jako ostateczności. Pokazują to przykłady każdej nowej inwestycji w okolicy - wszystkie naziemne miejsca postojowe przed takimi budynkami są szczelnie wypełnione. Szukanie miejsc na ziemi będzie dotyczyło zarówno gości i właścicieli usług, jak i rodziców uczniów, jak i posiadaczy drugiego auta. - Wyjazdy z osiedla na ulice Pustułeczki i Makolągwy to pomyłka. Są to małe, spokojne uliczki osiedlowe z jednym dostępnym pasem do przejazdu. Należy: a) zapewnić skręt w lewo w Gandhi, bez możliwości jazdy na wprost b) zapewnić wyjazd z osiedla na rondo Pelczara, tj. we współpracy z miastem dogadać się z właścicielem działki 38/4 lub z Instytutem Hematologii. Nie można godzić się na fatalny układ komunikacyjny dla okolicy tylko ze względu na brak jednej działki.	Propozycja zlokalizowania parkingu naziemnego na terenie inwestycji jest dla nas dużym zaskoczeniem, zwłaszcza w kontekście dużej liczby głosów, które wyrażały zdecydowany sprzeciw przeciwko zabudowywaniu terenu zielonego, nazywając inwestycję kolejną „betonozą”. Nie planowaliśmy żadnej formy dodatkowego utwardzenia na terenie właśnie dlatego, że ta koncepcja zakłada wygospodarowanie jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ogólnodostępnej, przyjaznej nowym mieszkańcom i okolicznym użytkownikom. Planowany teren pokryty zielenią to około 7700m2 starannie zaplanowanych nasadzeń, ścieżek i nowych mikrohabitatów dla lokalnych drobnych zwierząt. Zaproponowaliśmy wprowadzenie wszystkich miejsc postojowych pod ziemię, aby nie utwardzać terenu zewnętrznego i nie wprowadzać na teren dziedzińca wewnętrznego ruchu kołowego. Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Docelowy kształt układu komunikacyjnego jest jeszcze sprawą otwartą. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych.
mail	Mieszkam na ulicy Pustułeczki 12 która aktualnie jest mocno zatłoczona autami stojącymi mieszkańców ul. Pustułeczki nie jednokrotnie trzeba czekać na przejazd autem bo ulica się korkuje głównie w godzinach dowodu dzieci do istniejącego przedszkola na ul. Pustułeczki, też zostały wybudowane dwa apartamentowce które też będą miały negatywny wpływ na poruszenie się ulicą pustułęczki, Proszę projekt tak przeplanować aby wjazdy do planowanej inwestycji był od ul. Polskie Drogi lub ul. Gandhi	Problemy komunikacyjne na okolicznych ulicach wynikają z obecnego ich użytkowania i blokowania przez parkujące na nich pojazdy. Nasza koncepcja nie ingeruje w te ulice. Mamy świadomość, że zmiana organizacji ruchu na ul. Makolągwy i ul. Pustułeczki mogłaby rozwiązać aktualne problemy z przejezdnością. Pracujemy nad wprowadzeniem lewoskrętu z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi oraz innymi alternatywnymi rozwiązaniami będącymi odpowiedzią na Państwa obawy.
mail	Działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej „Jarzębiny” ul. Gandhi 35, w ramach dialogu o inwestycji Osiedle Nowe Alternatywy zgłaszam następujące opinie członków Wspólnoty o tej inwestycji: 1) mieszkań w ramach inwestycji jest stanowczo za dużo, teren na którym ma powstać osiedle jest już gęsto zabudowany. Nowe osiedle na tak dużą ilość mieszkań, a co się z tym wiąże mieszkańców nie jest wskazane z uwagi na istniejącą już zabudowę tj. nie uwzględnia komfortu życia aktualnych mieszkańców tej części Ursynowa. 2) planowane nawet 9-piętrowe budynki mieszkalne są stanowczo za wysokie, nie wkomponowują się w otoczenie pobliskich budynków po tej stronie ul. Gandhi. 3) zbyt mała ilość miejsc parkingowych dostępnych publicznie (15-19), w szczególności przy szkole specjalnej, gdzie będą przyjeżdżać rodzice odwożący dzieci. Trzeba wziąć pod uwagę i tak duże obciążenie istniejące już obecnie tej okolicy osobami zajmującymi miejsca parkingowe/postojowe dostępne publicznie przyjeżdżając do Instytutu Hematologii czy na lokalny bazar. Dodatkowo osoby korzystające z usług na Osiedlu Nowe Alternatywy czy goście mieszkańców tego osiedla będą zajmować miejsca parkingowe przy innych budynkach mieszkalnych i w na okolicznych parkingach, tym samym znacząco utrudniając parkowanie aktualnym mieszkańcom tej części Ursynowa.	1. W okolicy planowanej inwestycji istnieją zarówno budynki niskie oraz wysokie – 12sto kondygnacyjne. Planowana skala zabudowy jest dużo mniejsza niż okolicznej zabudowy przy ul. Gandhi. Koncepcja zakłada intensywność zabudowy na poziomie około 1,6, w przeciwieństwie do intensywności około 3,0 po drugiej stronie ul. Gandhi. W naszej ocenie planowana zabudowa wpisuje się istniejącą tkankę miejską. Od ulicy Rolnej nawiązuje do niskich budynków, a od ulicy Gandhi do tych wyższych po jej drugiej stronie. Taka kompozycja urbanistyczna, stanowiąca kompromis pomiędzy dwoma różnymi skalami zabudowy w otoczeniu planowanego osiedla, jest nie tylko zgodna z wytycznymi zawartymi w instrukcji, ale także odnosi się do zasad planowania urbanistycznego 2. Odpowiedź w punkcie 1 powyżej 3. Na terenie szkoły zgodnie z przepisami (Lokalne Standardy Urbanistyczne) mogą być maksymalnie 3 miejsca postojowe, które w koncepcji są zlokalizowane na poziomie terenu. Analizujemy możliwość zaprojektowania dodatkowych miejsc ogólnodostępnych na terenie inwestycji mieszkaniowej, z myślą o przeznaczeniu ich na potrzeby użytkowników szkoły. Jesteśmy na etapie sprawdzania możliwości prawnych dla takiego rozwiązania.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	4) zbyt mała ilość zostawionej zieleni w stosunku do stanu aktualnego. Aktualnie teren jest wykorzystywany wszechstronnie na różnego rodzaju aktywności fizyczne osób w każdym wieku, w tym również posiadających zwierzęta domowe (psy). Remont górkę Rogala, która jest w znacznej odległości nie jest dla mieszkańców budynku przy ul. Gandhi 35 żadną alternatywą i nie będzie rozwiązywał problemu braku realnego miejsca na wypoczynek blisko natury. 5) dodatkowe 400 samochodów (na miejscach parkingowych zlokalizowanych na Osiedlu Alternatywy) znacząco obciążą istniejącą infrastrukturę drogową, zmniejszy komfort aktualnych mieszkańców sąsiednich bloków. Przebudowa fragmentu ulicy Rolnej nie poprawi płynności komunikacji w tym miejscu. Uliczki dojazdowe będą wiecznie zakorkowane, co wpłynie na pogorszenie bezpieczeństwa zarówno komunikacyjnego jak i zdrowotnego. Z poważaniem,	Udział powierzchni pokrytej zielenią jest dużo większy niż okolicznej zabudowy zwłaszcza tej po drugiej stronie ul. Gandhi. Ponadto podkreślić należy, że teren jest przeznaczony pod zabudowę zgodnie z MPZP, tak więc jest możliwość jego zabudowania. Nasza propozycja zakłada budowę osiedla z dużą powierzchnią terenów zielonych, otwartego i dostępnego dla okolicznych mieszkańców do spacerowania. W przypadku realizacji zabudowy zgodnie z planem miejscowym mogłaby tu powstać szkoła prywatna na około 1000 dzieci, co generowałoby znacznie większą uciążliwość dla okolicznych mieszkańców. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych.
mail	Szanowni Państwo, W obecnej formie projekt budowy osiedla mieszkaniowego „Nowe Alternatywy” jest nie do przyjęcia. Ulice Pustuleczki i Makolągwy już teraz są przeciążone, a wprowadzenie ruchu z 300 nowych mieszkań będzie całkowicie niebezpieczne i niepraktyczne. Wjazdy i wyjazdy muszą być zaplanowane w inną, odpowiednią stronę, aby nie obciążać istniejącej infrastruktury i nie zagrażać mieszkańcom. Zwracam uwagę, że Matexi w swoim projekcie chce zabudować blokiem jedyną wolną przestrzeń, która obecnie służy sąsiedzkim spotkaniom i spacerom z psami. Taka ingerencja zniszczy naturalną i rekreacyjną funkcję tego miejsca, dlatego należy ją zachować w obecnym kształcie, zapewniając mieszkańcom przestrzeń do aktywności, integracji i wypoczynku. Apeluję także o pozostawienie Górkę Rogala w spokoju. Teren ten pełni funkcję rekreacyjną: zjazdy na sankach zimą oraz spacer z psami przez cały rok. Próby „uporządkowania” tego miejsca zniszczą jego obecny charakter i funkcję sąsiedzką. W obecnej formie projekt wymaga gruntownego przemyślenia i zmian w zakresie wjazdów, infrastruktury oraz ochrony terenów rekreacyjnych. Z poważaniem,	Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych. Teren inwestycji od 18 lat przeznaczony jest pod zabudowę. Wbrew twierdzeniu obecnie teren nie przedstawia szczególnej wartości przyrodniczej. Teren jest porośnięty roślinnością ruderalną z dużym udziałem nawłoci kanadyjskiej (<i>Solidago canadensis</i>), tworzącej monokultury. Pokrycie terenu reprezentują głównie gatunki ruderalne i synantropijne. Świadczy to o mocno zaburzonym stanie środowiska przyrodniczego. W trakcie całorocznych obserwacji przyrodniczych przeprowadzonych w 2024 r. nie stwierdzono również siedlisk zwierząt, głównie ze względu na wyprowadzanie na nasz prywatny teren psów z okolicznych osiedli oraz regularnego wyrzucania na ten teren śmieci przez okolicznych mieszkańców. To właśnie niewielka ilość pożytków dla zwierząt i stosunkowo niewielka różnorodność gatunkowa stały się powodem wprowadzenia rozwiązań wspierających bioróżnorodność w koncepcji projektowej. Od czasu, gdy staliśmy się właścicielami otrzymywaliśmy wezwania z Urzędu Dzielnicy Ursynów w związku z wyrzucaniem śmieci przez okolicznych mieszkańców i koniecznością ich usuwania. Wśród tych śmieci wielokrotnie było

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		dużo szkła i innych elementów świadczących o odbywających się na tym terenie libacjach alkoholowych. Żeby uniknąć stwarzania warunków do takich działań regularnie kosimy nasz teren. Z tych powodów rozważamy też ogrodzenie go do czasu realizacji inwestycji. Dlatego w naszej ocenie trudno podzielić zdanie, że teren planowanego osiedla pełni ważną funkcję przyrodniczą i społeczną, ponieważ stanowi naturalną przestrzeń rekreacyjną czy miejsce odpoczynku. Trudno nam sobie wyobrazić, że w miejscu, na którym okoliczni mieszkańcy wyrzucają śmieci - jednocześnie też odpoczywają. Jesteśmy otwarci na rozmowy o programie, jaki ma zostać zrealizowany na Górcie Rogal. Zaprezentowana koncepcja powstała w oparciu o informacje i wytyczne uzyskane z Dzielnicy Ursynów i nie zakłada dużej ingerencji w ten teren. Władze Dzielnicy mają świadomość, że mieszkańcy korzystają z tej przestrzeni i dlatego główny nacisk został położony na porządkowanie zieleni, nowe nasadzenia w ramach tych już istniejących, oraz elementy rekreacji oparte na naturalnych materiałach.	
mail	Szanowni Państwo, Jako mieszkaniowiec i sąsiad stanowczo sprzeciwiam się realizacji projektu osiedla „Nowe Alternatywy”. Ulice Pustułeczki i Makolągwy są wąskie i całkowicie nieprzystosowane do zwiększonego ruchu, który wygenerują nowi mieszkańcy; wprowadzenie tak dużego natężenia ruchu byłoby niebezpieczne i niepraktyczne. Wjazdy i wyjazdy muszą zostać zaprojektowane w zupełnie innym kierunku, z poszanowaniem istniejącej infrastruktury i bezpieczeństwa mieszkańców. Co więcej, planujecie Państwo zabudowę blokiem jedynej wolnej przestrzeni w tej części Ursynowa, która obecnie służy sąsiedzkim spotkaniom i spacerom z psami. Teren ten należy zachować w obecnym stanie jako przestrzeń rekreacyjną dla lokalnej społeczności. Gorąco apeluję o pozostawienie Górci Rogala nietkniętej. Ten teren jest wykorzystywany przez lokalną społeczność jako miejsce swobodnej zabawy dzieci - nie potrzebujemy kolejnego „uporządkowanego” terenu, bo tych mamy w okolicy aż nadmiar. Próby „uporządkowania” zniszczą jego funkcję rekreacyjną i społeczną, której mieszkańcy od lat korzystają. W obecnym kształcie projekt jest nie do zaakceptowania i wymaga gruntownego przemyślenia, w tym zmiany planów wjazdów, infrastruktury oraz ochrony terenów rekreacyjnych. Oczekuję, że głos mieszkańców będzie wzięty pod uwagę w dalszych decyzjach. Z poważaniem,	Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych. Teren inwestycji od 18 lat przeznaczony jest pod zabudowę. Wbrew twierdzeniu obecnie teren nie przedstawia szczególnej wartości przyrodniczej. Teren jest porośnięty roślinnością ruderalną z dużym udziałem nawłoci kanadyjskiej (<i>Solidago canadensis</i>), tworzącej monokultury. Pokrycie terenu reprezentują głównie gatunki ruderalne i synantropijne. Świadczy to o mocno zaburzonym stanie środowiska przyrodniczego. W trakcie całorocznych obserwacji przyrodniczych przeprowadzonych w 2024 r. nie stwierdzono również siedlisk zwierząt, głównie ze względu na wyprowadzanie na nasz prywatny teren psów z okolicznych osiedli oraz regularnego wyrzucania na ten teren śmieci przez okolicznych mieszkańców. To właśnie niewielka ilość pożytków dla zwierząt i stosunkowo niewielka różnorodność gatunkowa stały się powodem wprowadzenia rozwiązań wspierających bioróżnorodność w koncepcji projektowej. Od czasu, gdy staliśmy się właścicielami otrzymywaliśmy wezwania z Urzędu Dzielnicy Ursynów w związku z wyrzucaniem śmieci przez okolicznych mieszkańców i koniecznością ich usuwania. Wśród tych śmieci wielokrotnie było	

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		dużo szkła i innych elementów świadczących o odbywających się na tym terenie libacjach alkoholowych. Żeby uniknąć stwarzania warunków do takich działań regularnie kosimy nasz teren. Z tych powodów rozważamy też ogrodzenie go do czasu realizacji inwestycji. Dlatego w naszej ocenie trudno podzielić zdanie, że teren planowanego osiedla pełni ważną funkcję przyrodniczą i społeczną, ponieważ stanowi naturalną przestrzeń rekreacyjną czy miejsce odpoczynku. Trudno nam sobie wyobrazić, że w miejscu, na którym okoliczni mieszkańcy wyrzucają śmieci - jednocześnie też odpoczywają. Jesteśmy otwarci na rozmowy o programie, jaki ma zostać zrealizowany na Górcie Rogal. Zaprezentowana koncepcja powstała w oparciu o informacje i wytyczne uzyskane z Dzielnicy Ursynów i nie zakłada dużej ingerencji w ten teren. Władze Dzielnicy mają świadomość, że mieszkańcy korzystają z tej przestrzeni i dlatego główny nacisk został położony na porządkowanie zieleni, nowe nasadzenia w ramach tych już istniejących oraz elementy rekreacji oparte na naturalnych materiałach.
mail	Dzień Dobry, Chciałabym wyrazić swoją opinię w temacie planowanej zieleni a konkretnie zmian na terenie góry tzw. „rogala”. Ten teren całkiem niedawno przeszedł renowację (2023) i były nowe nasadzenia. Szkoda aby te prace zostały teraz zniweczone. Dodatkowo proponowane w tym obrębie zmiany są nazbyt szerokie na tak mały teren. Absolutnie obecny stan jest wystarczający. Zdecydowaniem lepszym rozwiązaniem byłoby ułatwienie dostępu do lasu kabackiego i budowa kładki nad ulicą Płaskowickiej, na wysokości ulicy Polskie Drogi (dodatkowym atutem mógłby być tam jakiś mały taras widokowy). Aktualnie dostępne przejście przy wjeździe na obwodnicę jest mocno niekomfortowe. Dodatkowo zastanawia mnie czy dopuszczają Państwo możliwość zmian w obrębie aktualnego planu rozwiązań komunikacyjnych w obrębie inwestycji? Z wyrazami szacunku,	Zgodnie z wytycznymi zawartymi w specustawie jednym z warunków uzyskania uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest wykonanie przez inwestora urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu (tzw. UTWORS). W przypadku naszej inwestycji jako taki teren wyznaczona została właśnie Górcza Rogal. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych.
mail	1. Obszar posiada dominującą zabudowę niską i średniowysoką. Wprowadzenie budynków 8-kondygnacyjnych powoduje gwałtowną zmianę skali urbanistycznej - z zabudowy lokalnej na pół-śródmiejską. Zgodnie z zasadą kontynuacji skali otoczenia, nowa zabudowa powinna harmonijnie wpisywać się w istniejącą tkankę. Zakres 3-5 kondygnacji: zachowuje proporcje ulic, nie tworzy „ściany urbanistycznej” nie dominuje wizualnie nad sąsiednią zabudową. 2. Nasłonecznienie i zacienianie Budynki 8-kondygnacyjne znacząco zwiększają: cień rzucany na sąsiednie działki, zacienienie mieszkań, efekt „kanionu ulicznego”. Przy	1. Kompozycja urbanistyczna planowanego osiedla w tym wysokość jego zabudowy, stanowi jeden z podstawowych zagadnień koncepcji. Instrukcja prezydenta m.st. Warszawy określa wskazania urbanistyczno- architektoniczne dla inwestycji mieszkaniowych (s. 5). W oparciu o te właśnie wytyczne, a także uzgodnienia z Biurem Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy powstała koncepcja prezentowana Państwu podczas spotkań. W naszej ocenie planowana zabudowa wpisuje się istniejącą tkankę miejską. Od ulicy Rolnej nawiązuje do niskich budynków, a od ulicy Gandhi do tych wyższych po jej drugiej stronie. Należy podkreślić, że istniejąca zabudowa po drugiej stronie ul

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	wysokości 3-5 kondygnacji możliwe jest: zachowanie norm nasłonecznienia, utrzymanie lepszych warunków przewietrzania, ograniczenie efektu wyspy ciepła. 3. Obciążenie infrastruktury Zwiększenie wysokości z 5 do 8 kondygnacji to wzrost liczby mieszkań nawet o 40-60%. Oznacza to: większy ruch samochodowy, większe obciążenie szkół i przedszkoli, większe zapotrzebowanie na miejsca parkingowe, większą presję na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną. Zabudowa 3-5 kondygnacyjna pozwala na: bardziej zrównoważoną gęstość zaludnienia, mniejsze przeciążenie lokalnej infrastruktury. 4. Skala ludzka i jakość przestrzeni Urbanistyka europejska (szczególnie w miastach o zabudowie kwartalnej) wskazuje, że 4-5 kondygnacji to: optymalna wysokość dla zachowania relacji przestrzennych, komfort psychologiczny mieszkańców, możliwość tworzenia zielonych dziedzińców i przestrzeni półprywatnych. 8 kondygnacji zmienia charakter zabudowy z sąsiedzkiej na blokową / intensywną. 5. Ochrona wartości nieruchomości i komfortu mieszkańców Zbyt intensywna zabudowa: obniża prywatność, zwiększa hałas, powoduje utratę widoków, zmniejsza poczucie przestrzeni. Skala 3-5 pięter: jest kompromisem między rozwojem a komfortem, pozwala na racjonalne zagęszczenie bez degradacji jakości życia. Podsumowując:-) Optymalnym rozwiązaniem jest: Zabudowa mieszkaniowa w przedziale 3-5 kondygnacji, zgodna ze skalą otoczenia i zasadą zrównoważonego rozwoju.	Gandhi ma 8 pięter, więc twierdzenie, że zakres 3-5 kondygnacji zachowuje proporcje ulicy jest z gruntu błędne. Taka kompozycja urbanistyczna, stanowiąca kompromis pomiędzy dwoma różnymi skalami zabudowy w otoczeniu planowanego osiedla, jest nie tylko zgodna z wytycznymi zawartymi w instrukcji, ale także odnosi się do zasad planowania urbanistycznego. Nie widzimy zatem powodu do zmiany wysokości budynków mieszkalnych do wysokości określonej w obowiązującym planie miejscowym. Dokument ten określa wysokość 12 m dla funkcji oświatowej. W tym zakresie koncepcja jest zgodna – planowana szkoła ma właśnie 12 m wysokości. 2. W trakcie przygotowywania koncepcji zostały wykonane szczegółowe analizy zacieniania i przestaniania dla terenów sąsiednich. Lokalizacja nowych budynków i ich wysokości zapewniają, że na terenach sąsiednich zapewnione są nadal wymagania zawarte w warunkach technicznych i prawie budowlanym dotyczące nasłonecznienia i zacienienia. 3. Od poszczególnych gestorów mediów tj. MPWIK, Veolia, Stoen Operator uzyskaliśmy informacje o możliwości podłączenia nowego osiedla do infrastruktury technicznej. Przywołane w uwadze szacunki nie są poparte badaniami. Jak wskazano wyżej proponowana zabudowa wpisuje się w otoczenie i wysokościami nawiązuje do okolicznych budynków i stwarza spójną całość z sąsiednią zabudową. 4. W naszej ocenie powstanie planowanego przez nas osiedla - w miejscu niezagospodarowanym o niskiej wartości przyrodniczej - zwiększy wartość okolicznych nieruchomości. Skala osiedla jest uzasadniona urbanistycznie. Nie planujemy jej zmniejszenia.
mail	OSIEDLE NOWE ALTERNATYWY = zwiększenie hałasu komunikacyjnego i pogorszenie jakości powietrza (zwiększona emisja spalin), negatywny wpływ na wartość nieruchomości i jeszcze ryzyko paraliżu w przypadkach awaryjnych (przejezdność dla służb, ewakuacja).	Dziękujemy za komentarz. W naszej ocenie powstanie planowanego przez nas osiedla - zwiększy wartość okolicznych nieruchomości. Teren objęty koncepcją jest terenem prywatnym i przeznaczonym pod zabudowę, niezależnie od funkcji. Zgodnie z MPZP mogłaby tu powstać bardzo duża szkoła prywatna (nawet na około 1000 dzieci) wraz z infrastrukturą, do której codziennie mogłoby być dowożonych kilkadziesiąt dzieci. Ponadto cyklicznie mogłyby odbywać się tu duże imprezy sportowe. Taki obiekt powstając zgodnie z obowiązującym planem miejscowym nie podlegałby żadnym konsultacjom z mieszkańcami i byłby realizowany niezależnie od ich zgody. Dialog o planowanej inwestycji znacznie mniejszej i mniej uciążliwej od dopuszczonej planem wynika z potrzeby przedstawienia mieszkańcom planowanych zmian i rozmowy, w jaki sposób koncepcja mogłaby również uwzględnić potrzeby lokalnej społeczności, takie jak program terenów zielonych czy konkretny profil usług.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

mail	Zwracam się z apelem o zmianę założeń komunikacyjnych planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gandhi (teren sąsiadujący z Instytutem Onkologii / Stary Imielin). Z ogromnym niepokojem przyjąłem informację, że wszystkie wyjazdy z garaży podziemnych (260-330 mieszkań + lokale usługowe + szkoła specjalna) mają prowadzić wyłącznie na ulicę Rolną, a następnie - w praktyce - na ulicę Makolągwy. Ulica Makolągwy jest wąską, osiedlową drogą wewnętrzną, już obecnie permanentnie zakorkowaną, zastawioną autami po obu stronach, z bardzo ograniczoną możliwością mijania się pojazdów. Dodatkowy ruch rzędu setek samochodów dziennie (szacunki mieszkańców mówią nawet o +600-700 aut) doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego, permanentnych korków, niebezpieczeństwa dla dzieci i pieszych, znacznego pogorszenia jakości życia oraz spadku wartości naszych mieszkań. Szczególnie bulwersujące jest, że: Główny wlot/wylot inwestycji (ul. Gandhi) jest drogą o znacznie większej przepustowości i kategorii, a mimo to miasto i inwestor chcą „wyprowadzić” cały ruch na wąskie osiedlowe uliczki. Brakuje wystarczającej liczby miejsc parkingowych przy planowanej szkole specjalnej - rodzice i pracownicy będą zajmować miejsca na Makolągwy i Rolnej Obietnicy „nakazów skrętu” czy innych rozwiązań tymczasowych nie rozwiązują problemu - w praktyce samochody i tak będą szukać najkrótszej drogi przez nasze osiedle. Rozumiemy potrzeby mieszkaniowe Warszawy i doceniamy deklaracje dużej ilości zieleni oraz budowy szkoły specjalnej. Jednak nie może to odbywać się kosztem zniszczenia życia setek rodzin już tu mieszkających. Żądam zmiany organizacji ruchu - wszystkie wyjazdy z garaży podziemnych powinny prowadzić bezpośrednio na ul. Gandhi (ewentualnie przez dedykowany nowy odcinek drogi dojazdowej, a nie przez Rolną - Makolągwy). Zwiększenia liczby miejsc parkingowych przy szkole specjalnej (minimum na potrzeby drop-off/pick-up dla 48 dzieci + personel). Przeprowadzenia realnej analizy natężenia ruchu (ruch pieszy + rowerowy + samochodowy) i konsultacji z niezależnym biurem ruchu drogowego, a nie tylko deklaracji ustnych. Włączenia mieszkańców Makolągwy do dalszych rozmów projektowych na równych zasadach, zanim wniosek ZPI / decyzja o warunkach zabudowy zostanie złożona.	Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustuleczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Docelowy kształt układu komunikacyjnego jest jeszcze sprawą otwartą. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych.
mail	Jako bezpośredni sąsiad inwestycji, protestuję wobec zaproponowanych rozwiązań, głównie komunikacyjnych. 1. Wyjazd z całego osiedla zaplanowany został w jednym miejscu (dwa wyjazdy na tą samą ulicę, odległe od siebie o kilkadziesiąt metrów). Żadne tak duże osiedle nie jest planowane z jednym wyjazdem i to na osiedlowe uliczki kwartału niskiej zabudowy, z niewielkim ruchem lokalnym. Żądam przeniesienia wyjazdu na ulicę Polskie Drogi. Wyjazd z tamtej strony umożliwi komunikację we wszystkich kierunkach.	1. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych. 2. Koncepcja zagospodarowania ul. Rolnej jest wynikiem prowadzonych wyprzedzająco rozmów z jednostkami miejskimi i powstała na podstawie ich

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	2. Absurdem jest przeznaczenie 2 miejsc parkingowych pod szkołą specjalną. Charakter placówki wymusza dowóz dzieci samochodami. W jednym czasie. Brak miejsc postojowych zakorkuje cały ruch w obrębie kwartału niskiej zabudowy i uliczek osiedlowych 3. Żądam jasnego stanowiska inwestora, że nie planuje wjazdu technicznego na teren przyszłej budowy od strony ulicy Rolnej lub Makolągwy. Puszczanie ciężkiego sprzętu tymi traktami zrujnuje okoliczną infrastrukturę drogową i spowoduje chaos komunikacyjny na wiele miesięcy trwania budowy. 4. Żądam jasnego przedstawienia rozwiązań, które zabezpieczą sąsiadów inwestycji przed niekorzystnym wpływem zmian hydrologicznych, wynikłych z konieczności osuszenia terenu budowy. Brak takich zabezpieczeń spowoduje zalewanie piwnic i garaży, głównie wspólnoty róg Pustułeczki i Rolnej 5. Proszę o przedstawienie planu skupu działek pod ulicę Rolną, celem jej przebudowy na drogę publiczną. Obecnie działki należą do różnych właścicieli 6. Proszę o informację kiedy MATEXI zamierza wpisać do hipoteki terenu osiedla Nowe Alternatywy służebności przejścia i dostępu i na rzecz których Wspólnot to nastąpi.	wytucznych. Etap opiniowania tej koncepcji trwał prawie rok i obejmował różne warianty, w tym także z większą liczbą miejsc postojowych w ul. Rolnej. Jesteśmy gotowi na rewizję koncepcji terenu ul. Rolnej, ale decyzja co do zmian nie należy do nas. 3. Dołożymy wszelkich starań, aby jak najbardziej zminimalizować uciążliwości związane z obsługą budowy przez samochody ciężarowe i dostawcze. Nie przewidujemy jednak możliwości wjazdu ciężkiego sprzętu w ul. Makolągwy czy Pustułeczki z racji gabarytów takiego sprzętu. 4. Projekt osiedla zostanie przygotowany zgodnie z warunkami technicznymi i prawem budowlanym, które zobowiązują inwestora do zastosowania rozwiązań, które nie będą miały wpływu na tereny sąsiednich nieruchomości. Tym samym nie zakładamy, że budowa osiedla wprowadzi niekorzystne zmiany hydrologiczne. 5. Budowa ulicy Rolnej realizowana będzie na podstawie Ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Na podstawie zasad opisanych w ustawie wydana zostanie decyzja o zezwoleniu realizacji inwestycji drogowej (tzw. ZRID), która to decyzja określa działki niezbędne do budowy drogi i na bazie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę określa kwoty odszkodowania dla właścicieli działek prywatnych za przejęcie ich przez Miasto. Większość terenu przeznaczonego pod ulicę Rolną jest własnością EDU PRO, a pozostałe zostaną wyłączone na podstawie przywołanej wcześniej specustawy drogowej. To standardowa procedura dla budowy dróg na gruntach prywatnych. 6. We wniosku o uchwałę lokalizacyjną zostanie wpisany zakaz grodzenia osiedla. Ponadto planujemy ustanowić służebność przechodu na rzecz terenu przekazywanego na rzecz miasta pod planowaną szkołę.
mail	Dlaczego oszukują Państwo mieszkańców sąsiadujących domów, że nie macie możliwości wyprowadzenia ruchu na ulicę Polskie Drogi, Już w 2021 wystąpiliście i uzyskaliście decyzję środowiskową, między innymi dla działki 146513_8.1075.38/4, która zapewnia budowę wyjazdu na ulicę Polskie Drogi 309/OŚ/2021, wydana decyzja środowiskowa Decyzja z dnia: 24.06.2021 Obręb i numer działki: 1-10-75,7/3, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 51/2, 52, 37, 54/2, 55/3, 56, 57, 58, 59, 6, 38/4, 60, 5/5, 63/5, 62/10	O decyzję środowiskową można wystąpić nie posiadając prawa do terenu. Należy zauważyć, że wydana jest ona także dla działek stanowiących własność m.st. Warszawy. Występując o decyzję środowiskową byliśmy na bardzo wstępnym etapie analizy tego terenu i możliwości zakupu gruntów i chłonności całego terenu. Ponadto koncepcja, dla której uzyskaliśmy decyzję środowiskową znacząco odbiega od tej zaakceptowanej finalnie przez Biuro Architektury. Prezentowanie czegoś, co nie ma szans zostać zrealizowane, byłoby wprowadzaniem w błąd opinii publicznej.
mail	Lista uwag:	1. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM,

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

	1. Planowane osiedle totalnie zablokuje ruch na ulicach Makolągwy i Pustułeczki. W praktyce są to ulice jednopasmowe z kilkoma miejscami gdzie samochody mogą się mijać. Brak lewoskrętu z Pustułeczki w Gandhi spowoduje że większość samochodów będzie przeciskać się przez wspomniane jednopasmowe uliczki. 2. Totalny brak miejsc parkingowych przy szkole. Zostały zaplanowane dwa miejsca jedno dla busa i jedno dla niepełnosprawnych. Nie wyobrażam sobie jak ma to zadziałać w momencie kiedy 48 uczniów przyjedzie rano na tą samą godzinę. Ponieważ szkoła jest z założenia dla osób z niepełnosprawnościami nie można założyć że większość uczniów przyjedzie komunikacją miejską. Nie wspomnę już o tym że obecnie ulica rolna jest wykorzystywana do parkowania i stoi tam cały czas kilkanaście samochodów okolicznych mieszkańców. Nie za bardzo wiem gdzie te samochody mają się podziać po remoncie. 3. Prośba aby w planie przebudowy ulicy Rolnej uwzględnić poprowadzenie w ulicy sieci ciepłowniczej. Obecnie wszystkie bloki przy Makolągwy i Pustułeczki nie są do niej podłączone i mają własne ogrzewanie na paliwa kopalne.	Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych. 2. Prezentowana koncepcja nie zakłada likwidacji żadnych legalnych miejsc postojowych na terenie ul. Rolnej, ponieważ nie ma tam obecnie publicznej drogi. To przejazd po płytach betonowych. Koncepcja zagospodarowania ul. Rolnej jest wynikiem prowadzonych wyprzedzająco rozmów z jednostkami miejskimi i powstała na podstawie ich wytycznych. Etap opiniowania tej koncepcji trwał prawie rok i obejmował różne warianty, w tym także z większą liczbą miejsc postojowych w ul. Rolnej. Jesteśmy gotowi na rewizję koncepcji terenu ul. Rolnej, ale decyzja co do zmian będzie leżała po stronie jednostek miejskich. 3. Nie możemy obecnie zapewnić, że w ulicy Rolnej zostanie wybudowana sieć ciepłownicza. Wszystko zależy od warunków technicznych wydanych przez gestora mediów, który określa kierunek i sposób budowy nowych sieci. Otrzymanie docelowych warunków przyłączeniowych będzie miało miejsce na etapie projektu budowlanego lub wykonawczego.
online	Jaką inwestor ma koncepcję dla osób posiadających psy? To od wielu lat teren spacerowy dla okolicznych mieszkańców.	Teren osiedla będzie terenem ogólnodostępnym, po którym będzie można spacerować również z psami. Jednym z elementów małej architektury będą kosze przeznaczone na psie odchody, z których - mamy nadzieję - właściciele czworonogów będą korzystać.
online	Skoro planowana jest szkoła specjalna, i unikatowa na ursynowie, to dzieci do tej szkoły będą dowożone z całego regionu. Na planie widać maksymalnie 2 miejsca postojowe. Rodzice będą na pewno odprowadzali dzieci specjalnej troski. Gdzie zaplanowane są miejsca parkingowe dla nich? A kadra nauczycielska nie będzie przyjeżdżała samochodami? Co z miejscami postojowymi dla nich? Ulice Makolągwy i Pustułeczki są praktycznie uliczkami jednojezdniowymi. Jak zaplanowany będzie dojazd i wyjazd do i ze szkoły ?	Podzielamy Państwa obawy, co do niewystarczającej liczby miejsc postojowych w ul. Rolnej, jednak jak już zostało wspomniane wcześniej, liczba miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Rolnej wynika z wytycznych i opinii uzyskanych od jednostek odpowiedzialnych za ustalanie zasad, jakim podlega projektowanie dróg publicznych. Ze swojej strony inwestor jest gotowy do zmiany koncepcji, jeśli jednostki miejskie wyrażą taką zgodę. Podkreślamy, że spółka EDU PRO jest zobligowana (jak każdy inwestor) do stosowania się do wytycznych Miasta, a decyzje o finalnym zagospodarowaniu pasa drogowego nie należą do nas jako inwestora tego przedsięwzięcia. Ta kwestia nie zostanie rozstrzygnięta przed uzyskaniem uchwały w trybie specustawy, ponieważ dopiero po jej uzyskaniu będziemy mogli przystąpić do dalszych prac projektowych. Natomiast odnosząc się do miejsc postojowych na terenie szkoły, ich liczba wynika z obowiązujących przepisów. Ta liczba została ustalona w Lokalnych

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		Standardach Urbanistyczne m.st. Warszawy (LSU), a koncepcja szkoły musi być z nimi zgodna. Zgodnie z zapisami standardów na terenie szkoły planowanej do realizacji na terenie strefy miejskiej, należy zapewnić (...) „2 mp – 3 mp/100 dzieci na zmianę i jednocześnie nie mniej niż 3mp” (...). Prezentowana koncepcja uwzględnia maksymalną możliwą do realizacji zgodnie z przepisami liczbę miejsc postojowych. Jednocześnie wychodząc naprzeciw Państwa postulatów, inwestor sprawdzi możliwość zlokalizowania dodatkowych miejsc postojowych na terenie inwestycji mieszkaniowej, dla których zostałaby ustanowiona służebność na rzecz Miasta do korzystania przez użytkowników szkoły.
online	Brak liczby miejsc postojowych rzuca się w oczy, szczególnie w przypadku dzieci wymagających pomocy. Przy innych szkołach na Ursynowie jest z tym problem. Algorytm to jedno, ale nie oszukujmy się że 48 dzieci będzie przyjeżdżać na 8:00 do szkoły	Odpowiedź jak wyżej.
online	Ulica Pustułeczki jest już dziś nadmiernie przeciążona. Jeśli poprzez nią miałby odbywać się wyjazd w kierunku dalszego Ursynowa to powstanie na tej ulicy prawdziwy Armagedon. Mówimy samochodach z 300 gospodarstw domowych - w jaki sposób inwestor planuje przeprowadzić wyjazd z osiedla?	Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych.
online	Czy rozważali Państwo utworzenie zatoczki przy szkole, z której można byłoby zawrócić, aby nie wjeżdżać w ulicę Makolągwy?	Na końcu ulicy Rolnej, naprzeciwko wjazdu do garażu podziemnego osiedla znajduje się zawrotka dla śmieciarek, z której korzystać będą mogły również samochody osobowe.
online	Dzień dobry czy rozważano zatoczkę, zajezdnię przed szkołą poszeżając drogę Rolną przed szkołą. Takie rozwiązanie jest na ulicy Tanecznej przy przedszkolu nr 159? przepraszam pytanie brzmi czy można pisać ulicę rolną zrobić zatoczkę tak aby podjechać samochodem nie stając na ulicy Rolnej wysadzić dziecko wyjechać na ulicę rolną zawrócić takie rozwiązanie Priszę o odpowiedź gdzie będą zatrzymywać się samochody -rodzice przywożący około 50 dzieci na konkretną godzinę i w którym kierunku odjedzie około 50 samochodów? Jak jest przewidywany ruch budowy. Wyjazd z budowy przejazd przez które ulice?	Przed budynkiem szkoły zaprojektowano miejsce postojowe dla busa przywożącego dzieci do szkoły oraz miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych. Szerokość projektowanej ul. Rolnej wynika bezpośrednio z zapisów obowiązującego planu miejscowego, natomiast szerokości jezdni, chodników oraz innych elementów pasa drogowego wynikają z zapisów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. Dołożymy wszelkich starań, aby jak najbardziej zminimalizować uciążliwości związane z obsługą budowy przez samochody ciężarowe i dostawcze. Nie przewidujemy jednak możliwości wjazdu ciężkiego sprzętu w ul. Makolągwy czy Pustułeczki z racji gabarytów takiego sprzętu.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

online	A ci z budynku usługowego przy Rolnej, gdzie będą parkować? A ta Rolna to ma być ślepa do strony Ghandi? Praktycznie jak ktoś nie będzie jechał na S2 w stronę Poznania to nie ma po co wyjeżdżać w Ghandi. Cały ruch Wyjazdowy w innych kierunkach pójdzie przez Pustułeczki i Makolągwy. Na Gandhi 35 jest około 450 lokali, ale są 4 hale garażowe i 4 wjazdy a i tak są czasami problemy z wjazdem jak sobie ludzie pod apteką parkują albo śmieciara podjedzie. Tu ma być jeden. Powodzenia. Wiadomo jak się realizuje budowy. Łamie się przepisy i płaci mandaty za hałas, błoto, niedozwolone przejazdy itp. Wszystko wliczone w cenę, robota musi iść. Także mieszkańcy będą zgłaszać i cierpieć.	Pod budynkiem usługowym znajduje się garaż podziemny dla użytkowników budynku. Ulica Rolna nie będzie ulicą ślepą – będzie połączona z ulicami Lelka (Roentgena), Pustułeczki i Makolągwy. Dołożymy wszelkich starań, aby jak najbardziej zminimalizować uciążliwości związane z obsługą budowy przez samochody ciężarowe i dostawcze. Nie przewidujemy jednak możliwości wjazdu ciężkiego sprzętu w ul. Makolągwy czy Pustułeczki z racji gabarytów takiego sprzętu.
online	Czyli państwo potrzebują „wyremontować” Rogala, tylko dlatego by uzyskać pozwolenie na budowę bloków. Na górcie Rogala nie ma potrzeby budowy placu zabaw, osiedle jest zamieszkane przez starsze osoby, nie oszukujmy się że mieszkańcy nowego osiedla będą tam chodzić na plac zabaw. Prosimy o pozostawienie góry Rogala w spokoju. Jest to jedyne miejsce w okolicy, gdzie dzieci mogą bezpiecznie bawić się oraz zimą jeździć na sankach. Wokół jest bardzo dużo ustrukturyzowanych parków, kilka razy w projektach budżetu obywatelskiego pojawiły się propozycje „ustrukturyzowania” góry - które zostały ODRZUCONE przez mieszkańców	Zgodnie z wytycznymi zawartymi w specustawie jednym z warunków uzyskania uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest wykonanie przez inwestora urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu (tzw. UTWORS). W przypadku naszej inwestycji jako taki teren wyznaczona została właśnie Górka Rogal.. Koncepcja Górki Rogal powstała w oparciu o wytyczne uzyskane z Urzędu Dzielnicy Ursynów i zakłada bardzo niewielką ingerencję w obecne zagospodarowanie. Planowane są nowe nasadzenia drzew i krzewów w ramach już istniejącej zieleni, prace pielęgnacyjne, elementy naturalnej strefy zabaw, poidło, toaletę publiczną, domki dla owadów. Uwzględnia także (nie ingerując w nie) nasadzenia w ramach budżetu obywatelskiego, o którym przecież decydowali mieszkańcy. Nie zakładamy żadnych wycinek, poza ewentualnymi cięciami pielęgnacyjnymi i sanitarnymi. W dalszym ciągu Górka Rogal zachowa swój naturalny charakter i pozostanie ogólnodostępna dla okolicznych mieszkańców. Jesteśmy otwarci na Państwa sugestie, w związku z czym analizujemy ograniczenie do minimum naszej ingerencji w ten teren.
online	Górka Rogal - to przede wszystkim góra do zjeżdżania na sankach dla młodszych dzieci i ta możliwość powinna zostać, w szerokim zakresie użytkowania w ten sposób. Górka -jak tylko spadnie śnieg- jest oblegana. Zagospodarowanie powinno to uwzględniać, bo pokazane zagospodarowanie - tego nie rekompensuje, a gąży.... to już chyba dość ryzykowne. Ładnie wyglądają, jednak bezpieczeństwo- to będzie loteria	Zaproponowane zagospodarowanie terenu na Górcie Rogal nie zlikwiduje możliwości wykorzystywania góry do zjeżdżania na sankach. Koncepcja Górki Rogal powstała w oparciu o wytyczne uzyskane z Urzędu Dzielnicy Ursynów i zakłada bardzo niewielką ingerencję w obecne zagospodarowanie. Planowane są nowe nasadzenia drzew i krzewów w ramach już istniejącej zieleni, prace pielęgnacyjne, elementy naturalnej strefy zabaw, poidło, toaletę publiczną, domki dla owadów. Uwzględnia także (nie ingerując w nie) nasadzenia w ramach budżetu obywatelskiego, o którym przecież decydowali mieszkańcy. Nie zakładamy żadnych wycinek, poza ewentualnymi

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		cięciami pielęgnacyjnymi i sanitarnymi. W dalszym ciągu Górka Rogal zachowa swój naturalny charakter i pozostanie ogólnodostępna dla okolicznych mieszkańców. Jesteśmy otwarci na Państwa sugestie, w związku z czym analizujemy ograniczenie do minimum naszej ingerencji w ten teren.
online	Cały urok w Górce Rogala polega na tym, że jest niezagospodarowana. Rodzice dzieci na Ursynowie wiedzą najlepiej - że to najlepsza trasa zjazdowa na sanki. Nikt nie chce „uporządkowania” tego terenu.	Zaproponowane zagospodarowanie terenu na Górce Rogal nie zlikwiduje możliwości wykorzystywania górki do zjeżdżania na sankach. Koncepcja Górki Rogal powstała w oparciu o wytyczne uzyskane z Urzędu Dzielnicy Ursynów i zakłada bardzo niewielką ingerencję w obecne zagospodarowanie. Planowane są nowe nasadzenia drzew i krzewów w ramach już istniejącej zieleni, prace pielęgnacyjne, elementy naturalnej strefy zabaw, poidło, toaletę publiczną, domki dla owadów. Uwzględnia także (nie ingerując w nie) nasadzenia w ramach budżetu obywatelskiego, o którym przecież decydowali mieszkańcy. Nie zakładamy żadnych wycinek, poza ewentualnymi cięciami pielęgnacyjnymi i sanitarnymi. W dalszym ciągu Górka Rogal zachowa swój naturalny charakter i pozostanie ogólnodostępna dla okolicznych mieszkańców. Jesteśmy otwarci na Państwa sugestie, w związku z czym analizujemy ograniczenie do minimum naszej ingerencji w ten teren.
online	Jaki ma związek górka z planem zabudowy nowej inwestycji?	Zgodnie z wytycznymi zawartymi w specustawie jednym z warunków uzyskania uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest wykonanie przez inwestora urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu (tzw. UTWORS). W przypadku naszej inwestycji jako taki teren wyznaczona została właśnie Górka Rogal.
online	A jak państwo mogą zapewnić mieszkańców że dodatki o których państwo mówią czyli np.skręt w Ghandi zostanie zrealizowany? Przecież jeśli nie będzie tego we wniosku inwestor może się wycofać. czyli tylko szkoła i Rogal, jest zagwarantowana. Natomiast reszta o których mówi inwestor niekoniecznie No dokładnie, absurdałne pomysły tylko aby zbudować bloki. Pan Kępa powinien zorientować się czego chcą mieszkańcy...	Wybudowanie ul. Rolnej jest warunkiem niezbędnym do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej dla terenu inwestycji mieszkaniowej i szkoły. W celu zagwarantowania realizacji tych inwestycji zostaną zawarte umowy określające sposób ich realizacji. Warunki realizacji szkoły oraz Górki Rogal zawarte będą w porozumieniu z art.22 specustawy mieszkaniowej, natomiast ul. Rolna ze względu na strukturę własnościową będzie realizowana w trybie specustawy drogowej ZRID, która gwarantuje wyłączenie działek terenu pod drogę na rzecz miasta. Wykonanie i przekazanie na rzecz miasta wymienionych powyżej inwestycji jest warunkiem dopuszczenia do użytkowania osiedla, więc nie ma obaw, że te inwestycje nie powstaną. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

		Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych. Na podstawie prowadzonych obecnie ustaleń zostanie wypracowana koncepcja drogowa, która będzie objęta umową w trybie ZRID.
online	Nie da się zapewnić realizacji - vide Kłobucka. Nie jest, Pani Gosiu, PINB sprawdza spełnienie standardów, da się to "objeść". Inwestycje drogowe są praktycznie nie do realizacji w czasie. Rolna na pewno zostanie zrobiona, szkoła i rogal nie musi, do dyskusji na priv jak zrobić, żeby nie musiały. jeszcze to - inwestor niczego nie chce, inwestor wpisał to, co mu Miasto powiedziało, że muszą, żeby klepnęły. Jakby kazali wyremontować Zamek w Malborku też by wpisali, developerowi zależy na blokach a reszta rybka, Miasto chce brązowy posąg Burmistrza też postawią No nie zorientuje się jak to będzie kilkanaście czy kilkadziesiąt osób na czacie na jutubie..	Wybudowanie ul. Rolnej jest warunkiem niezbędnym do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej dla terenu inwestycji mieszkaniowej i szkoły. W celu zagwarantowania realizacji tych inwestycji zostaną zawarte umowy określające sposób ich realizacji. Warunki realizacji szkoły oraz Górki Rogal zawarte będą w porozumieniu z art.22 specustawy mieszkaniowej, natomiast ul. Rolna ze względu na strukturę własnościową będzie realizowana w trybie specustawy drogowej ZRID, która gwarantuje wywłaszczenie działek terenu pod drogę na rzecz miasta. Wykonanie i przekazanie na rzecz miasta wymienionych powyżej inwestycji jest warunkiem dopuszczenia do użytkowania osiedla, więc nie ma obaw, że te inwestycje nie powstaną.
online	Skręt w lewo w ul. Gandhi, na wysokości Pustułeczki, to jedna z najważniejszych kwestii komunikacyjnych. Jeszcze lepsze byłoby odkupienie działki, i wyprowadzenie ruchu na rondo Pelczara. ruch wzrośnie, nie ma wyjścia, chyba żeby w ogóle zablokować inwestycję. Jak się wszystko wpuści w prawo w Gandhi to na skrzyżowaniu z Płaskowickiej ruch i tak się zwiększy. tak wiem. O tym pisałem trochę wcześniej. Tak dokładnie to to skrzyżowanie, i skręt w lewo, byłoby na wysokości, na skrzyżowaniu z Pustułeczki, a nie z Rolną, bo ona jest równoległa. ale zwiększy się w prawo, w kier Auchan - tak tu ma Pani rację.	Jesteśmy na etapie analizowania różnych wariantów komunikacyjnych, które byłyby odpowiedzią na Państwa obawy.
online	Zmieńcie państwo myślenie związane ze skrętem w lewo z Rolnej w Gandhi. Trzeba popatrzeć szerzej, zjazd z obwodnicy jest właśnie w Gandhi. Ile aut z obwodnicy zjedzie w Gandhi na zielonym, trzy? Czy wymierzycie państwo odległość sygnalizacji Płaskowickiej do sygnalizacji przy przejściu dla pieszych na Gandhi róg Alternatywy? Ile aut jest w stanie "zjechać" z obwodnicy na skrz Płaskowickiej. ja pisałam o sytuacji, w której miałyby być skrzyżowanie z Rolną, tak żeby z Rolnej można byłoby skrócić w lewo w Gandhi. Ruch z obwodnicy w kier Pileckiego zakorkowałby się Wiele lat temu zarządca budynku Gandhi 35 zapewniał, że będą tam korty tenisowe, teren zielony, drzewa, krzewy , ławki... Jeżeli budynki mieszkalne mają być dla około 330 rodzin, to ile miejsc postojowych będzie pod tymi budynkami? Nie każdy będzie miał auto, ale inni będą mieli 2-3 auta. Ile ma być tych miejsc podziemnych	Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Docelowy kształt układu komunikacyjnego jest jeszcze sprawą otwartą. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

			wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych. W garażu podziemnym planowane jest od 330 do 400 miejsc postojowych.
--	--	--	--

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

online	Ja jestem mieszkańcem ulicy Makolągwy i trochę z przerażeniem patrzę na Państwa inwestycję tutaj, bo takie jest moje spojrzenie na ten temat, że życie mieszkańców na ulicy Makolągwy zdecydowanie pogorszy się według mnie, jak ta inwestycja zostanie zrealizowana. Jeżeli chodzi o szkołę specjalną, tutaj wszyscy są oczywiście za, bo to jest coś, co jest potrzebne, ale Państwo skupili się na temacie samej inwestycji, budynków, ale nie wyjaśnili tego problemu, o którym tutaj wspominają osoby na czacie, związane z ilością miejsc parkingowych i ze zwiększeniem się ruchu. Ja odpowiedzi na te nasze obawy nie usłyszałem. To, co usłyszałem, to to, że jest nadzieja na to, że ruch zostanie przekierowany. Tutaj widzimy, tak, rozkład tych ulic i strzałeczki czarne, rozumiem, że to jest coś, co chcielibyśmy, żeby było, tak? Żeby większość ruchu było kierowane w stronę ulicy Indiry Gandhi w lewo, w prawo, żeby ludzie jeździli tą drogą, a nie ulicą Makolągwy czy Postułęczki. Z mojego doświadczenia, a mieszkam tutaj już x lat, to wiem, że ludzie preferują ten kierunek, gdzie będzie najszybciej i najsprawniej, najmniej kolizyjnie. Więc ja jeżdżę na przykład do ulicy Puławskiej i Postułęczki, bo tak jest najszybciej. Na Roentgena wyjeżdżam z Makolągwy. Tak więc dla mnie to jest niejasne, skąd Państwo zakładają, że ludzie będą kierowali się tymi wytycznymi, które Państwo sobie tutaj, to znaczy tą mapą, którą Państwo sobie tutaj narysowali. Będą się kierowali swoim własnym rozumem. Jak będą widzieli, że gdzieś jest blokada, to pojadą inną trasą, prawda? Tak więc przy tej ilości mieszkań, od 250 do 300, to ilość tych samochodów zwiększy się w obrębie tych ulic, nie wiem, o 700 najprawdopodobniej, jak nie więcej. I te samochody będą codziennie, część tych samochodów będzie się poruszała, wracała i przejeżdżała. I ten ruch się zdecydowanie zwiększy, prawda? Bo nie możemy tutaj się czarować, że wyremontowanie ulicy Rolnej zmieni, cokolwiek zmieni tutaj. To zdecydowanie pogorszy to nasze życie tutaj, jeżeli chodzi o ruch ten samochodowy. Jeżeli Państwo możecie nas tu uspokoić, to nie wiem jak, bo chyba się nie uda. Będzie gorzej, na pewno. Drugi temat to miejsca parkingowe. Na ulicy Rolnej samochody parkują legalnie, bo nigdy nie dostałem mandatu za parkowanie na ulicy Rolnej. Nie ma tam zakazu parkowania, prawda? Samochody tam parkują cały czas i Państwo są właścicielem tej drogi, ale do tej pory ja nie wiem, mnie to zdziwiło, bo Straż Miejska tam przejeżdża i daje mandaty za osobom, które parkują na pasie zieleni, ale tam gdzie nie ma zieleni nigdy mandatu nikt nie dostał. Więc nie dość, że tych miejsc nie będzie, to to w ogóle nie będzie gdzie parkować. Ja nie wiem gdzie ja będę parkował w tym momencie, jeżeli nie będę mógł w garażu. Będę musiał znaleźć miejsce kilometr dalej. Więc ja swoje obawy tutaj przedstawiam właśnie związane z miejscem do parkowania, z hałasem i zwiększoną ilością ruchu samochodowego i korkami, które się pojawiają, bo na ten moment tylko wyjazd jest w stronę ulicy Rolnej	Mamy świadomość Państwa obaw związanych z potencjalnym zwiększeniem ruchu na okolicznych ulicach. Jako inwestor wykonaliśmy szereg pomiarów i analiz i nie potwierdzają one zgłaszanych obaw. Niemniej jak już odpowiadaliśmy we wcześniejszych komentarzach, pracujemy nad dodatkowymi rozwiązaniami, które poprawią przejezdność w tym rejonie, takie jak: lewoskręt z ul. Pustułęczki w ul. Gandhi, organizacja ruchu na ul. Rolnej ograniczająca możliwość wyjazdu z garaży w kierunku ul. Makolągwy czy budowa przedłużenia ul. Lelka na odcinku od ul. Roentgena do ul. Rolnej. Docelowy kształt układu komunikacyjnego jest jeszcze sprawą otwartą. Rozwiązanie przedstawione na dialogu było wynikiem ustaleń Zespołu Konsultacyjno - Negocyjnego, w którym uczestniczyli przedstawiciele ZDM, Biura Architektury, Biura Zarządzania Ruchem oraz Burmistrz Dzielnicy Ursynów. Obecnie staramy się wypracować nowe rozwiązania (o których mówimy we wcześniejszych komentarzach), które jak najbardziej usprawnią planowaną obsługę komunikacyjną naszego terenu i terenów okolicznych. Wychodząc naprzeciw obawom mieszkańców ul. Makolągwy, rozważamy także zaproponowanie stałej organizacji ruchu na ul. Rolnej zakładającej nakazy wyjazdu z terenu inwestycji mieszkaniowej w kierunku ul. Pustułęczki i Gandhi, tak aby zminimalizować ryzyko zwiększenia ruchu na ul. Makolągwy. Obecnie ulica Rolna nie jest pełnoprawną drogą publiczną, a więc nie obowiązują na niej zasady ruchu drogowego, samochody parkują w dowolnych miejscach, blokując przejazd i utrudniając ruch. Po wybudowaniu przez nas ulicy Rolnej z dwoma pasami ruchu jej przejezdność znacznie się poprawi. Ul. Rolna nie jest drogą, a istniejący prowizoryczny przejazd po płytach betonowych w większości znajduje się na terenie inwestora, tak jak i nielegalne miejsca do parkowania. Oznacza to, że w kwestii parkowania aktualnie nie obowiązują tam żadne przepisy dotyczące wyznaczenia miejsc postojowych, takie jak np. odległości od przejść dla pieszych. Z tego powodu mogłoby się wydawać, że taka sama liczba obecnie chaotycznie zaparkowanych aut mogłaby parkować na wyznaczonych legalnie miejscach na drodze publicznej zaprojektowanej i wybudowanej zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych. Planowany do realizacji odcinek ul. Rolnej pomiędzy ul. Makolągwy i ul. Pustułęczki ma około 70m długości, a przy obu skrzyżowaniach znajdują się przejścia dla pieszych. Dodatkowo z ul. Rolnej po jej wschodniej stronie planowane są wjazdy na teren inwestycji, co też wyklucza zlokalizowanie tam miejsc postojowych.
--------	--	---

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

			Niemniej jednak inwestor podejmował próby zaprojektowania w ul. Rolnej kilku dodatkowych miejsc postojowych, co nie spotkało się jak do tej pory z akceptacją jednostek opiniujących układ drogowy. Jako priorytet wskazano obustronne szpalery drzew zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu. Państwa uwagi i sugestie zgłaszane podczas dialogu o inwestycji pokazały wyraźnie, jak bardzo istotna jest dla Państwa kwestia parkowania na ul. Rolnej. Liczymy na to, że ten głos będzie wzięty pod uwagę przez jednostki miejskie opiniujące koncepcję i w związku z tym zamierzamy na kolejnych etapach projektowania ponownie przedstawić do opiniowania wariant układu drogowego uwzględniający dodatkowe miejsca postojowe w ul. Rolnej. Proszę mieć jednak na uwadze, że decyzja o ich wprowadzeniu do finalnej wersji zagospodarowania nie należy do nas.
--	--	--	---

online	Dzień dobry, Jestem mieszkańcem bloku przy ulicy Makolągwy. Chciałbym poruszyć trzy tematy, większość już była zarysowana, ale wydaje mi się, że coś dodam do nich od siebie. Pierwsze to są miejsca postojowe dla samochodów, bo tutaj było mówione o miejscach dla rodziców podwożących czy dowożących dzieci do szkoły, było powiedziane o miejscach dla obecnych mieszkańców, ale wydaje mi się, że ten problem jest bardziej złożony, w sensie brakuje w tym pomysłach miejsc dla pracowników szkoły, dla osób odwiedzających okolice, czyli np. kurierów, rodzin czy osób nawet przyjeżdżających na wydarzenia szkolne, kiedy to szkoła potrzebuje więcej miejsc postojowych na krótki okres czasu, a także jakby nadmiaru miejsc dla nowo powstałych budynków, w sensie też tych usług, które będą na parterze. I tutaj pierwsze moje pytanie, czy rozważali Państwo przeznaczenie części parkingu podziemnego na parking godzinowy płatny, na przykład, od drugiej godziny, tak żeby właśnie bez problemu można było skorzystać z usług mieszczących się w budynkach czy dowieźć dzieci do szkoły? Drugie, mniejsze pytanie, czy rozważają Państwo sprzedaż czy wynajem miejsc parkingowych dla osób mieszkających w okolicy, nie kupujących mieszkania czy lokalu w tej inwestycji? Kolejna sprawa, którą chciałem poruszyć, ulica Makolągwy na wysokości budynków 1 i 3 ma tylko jeden pas ruchu, to znaczy tam jest zwężenie związane z tym, że nawet na tym widoku, który teraz widzimy, tam jest taki trójkącik między szpitalem, Makolągwy a tym planowanym wyjazdem głównym z osiedla, początek ulicy Rolnej. I wydaje mi się, że ten trójkącik też jest prywatny i w związku z tym, że tam właściciel się nie zgodził kiedyś dawno temu, to ta droga jest węższa w tym miejscu. I czy rozważali Państwo poszerzenie inwestycji o to, żeby ta Makolągwy była bardziej przejezdna? Tutaj chciałbym też dodać, że samochody parkują na Makolągwy dlatego, że mamy na to pozwolenie od miasta i to pozwolenie też opłacamy co roku. I ja czuję, że w momencie, w którym tutaj robi się lekki paraliż komunikacyjny, to my to pozwolenie stracimy. W związku z tym nawet te miejsca, które są na Makolągwy, to przestaniemy być w stanie na nich parkować, a te samochody nie znikną. Są mieszkańcy, którzy mają więcej niż jeden samochód czy więcej samochodów niż miejsc w garażach podziemnych. A propos komunikacji chciałem jeszcze powiedzieć, że wyjazd w Gandhi nawet w prawą stronę też jest lekko upośledzony, bo po trzech metrach mniej więcej od tego wyjazdu są światła. Czyli nawet jeżeli chcielibyśmy wypuścić cały ruch z Rolnej w Gandhi, a potem skrócić w prawo czy w lewo, to światła te, które są na przejściu dla pieszych, już zablokują ten ruch bardzo szybko. Teraz to działa dlatego, że ten ruch nie jest przesadnie duży. To zwężenie na początku ulicy Makolągwy, czyli tam przy ulicy Rolnej, eraż da się tam przejechać, bo przy niezbyt dużym ruchu po prostu ktoś poczeka, ktoś się cofnie i to działa. W momencie, w którym ten ruch będzie nawet minimalnie większy, a on będzie większy,	W parkingu podziemnym inwestycji mieszkaniowej obecnie jest planowanych 15-19 miejsc ogólnodostępnych. Na chwilę obecną nie wiemy, w jakiej formule będą użytkowane, ale dopuszczamy możliwość przekazania ich jednemu operatorowi oraz ustalenie szczegółowych zasad korzystania z parkingu przez osoby przywożące dzieci do szkoły. W kwestii sprzedaży miejsc parkingowych dla osób mieszkających w okolicy nie wykluczamy takiej możliwości. Zasady ewentualnej sprzedaży czy też wynajmu miejsc zostaną określone na późniejszym etapie., Nie rozważaliśmy poszerzenia inwestycji o przebudowę ulicy Makolągwy, ponieważ część tej ulicy należy do osób prywatnych, w związku z czym nie mogliśmy brać jej pod uwagę w naszej koncepcji. Wychodząc naprzeciw obawom mieszkańców ul. Makolągwy, rozważamy także zaproponowanie stałej organizacji ruchu na ul. Rolnej zakładającej nakazy wyjazdu z terenu inwestycji mieszkaniowej w kierunku ul. Pustułeczki i Gandhi, tak aby zminimalizować ryzyko zwiększenia ruchu na ul. Makolągwy. Nie przewidujemy poszerzania ul. Makolągwy, a jedynie ograniczenie jej użytkowania przez przyszłych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. W trakcie przygotowywania inwestycji nie było konieczności wykonania analizy przewietrzania. Ograniczenie wysokości zabudowy w planie miejscowym wynikało z przeznaczenia terenu pod usługi oświaty, które to w większości nie są budowane jako budynki wyższe niż 2-3 piętrowe tj. przekraczające wysokość 12 m. Nie miało to nic wspólnego z przewietrzaniem czy też powstawaniem smogu. W trakcie przygotowywania inwestycji braliśmy pod uwagę znajdujące się w bliskiej okolicy lądowisko dla helikopterów i zaprojektowana wysokość zabudowy w żadnym stopniu nie wpływa na korzystanie z lądowiska.
--------	---	---

bo aby przejechać pod szkołą, to trzeba przejechać przez Makolągwy, tam też nie ma miejsca na to, żeby zawrócić po dojechaniu do szkoły. Czyli pytanie właśnie jest takie, czy jakoś planują Państwo tutaj zmienić ten ruch, żeby można było z jednej strony zawrócić na Rolnej, z drugiej strony poszerzyć Makolągwy, czyli powiększyć tę inwestycję o to, żeby tam jednak były dwa pasy.

Trzecia sprawa to wysokość budynków. Przyjęli Państwo założenie, że obok stoją ośmiopiętrowe lub wyższe bloki i budynki, więc można postawić ośmiopiętrowe bloki, no bo faktycznie będzie to wyglądało spójnie, ta ustawa Lex Developer tak sugeruje, że można. A ja mam obawę o smog, w sensie takim, że te budynki, które powstawały wyższe, one były budowane w momencie, w którym tutaj były ograniczenia zabudowy do 12 m w planie zagospodarowania. Czyli tak naprawdę mogły zakładać, że wiatr przeleci sobie nad tymi niższymi budynkami. A teraz chcemy wybudować tutaj wyższe. Czy ktoś robił takie analizy, czy ten smog tutaj nie powstanie, nie zatrzyma się gdzieś albo nie będzie jakimś zagrożeniem?

Druga wątpliwość to to, czy bliskość szpitala od tego najwyższego ośmiopiętrowego budynku, szpitala południowego, na którym się lądowisko dla helikopterów znajduje, to też nie ma tam gdzieś problemu wysokości. Szpital jest trochę niższy niż ten planowany budynek. Ja rozumiem, że tam stoi też dwunastopiętrowy budynek, no ale nie można tego lądowiska z każdej strony obudować wyższymi blokami, bo wtedy nie będzie to używalne. I już ostatnia uwaga do sąsiadów, że oprócz tego, że opinii tutaj trzeba wysłuchać, że kilka osób się wypowie, swoją opinię też trzeba przemyśleć i napisać, najprościej to zrobić przez formularz na stronie.

online	Dzień dobry, Bardzo mi miło. Jestem mieszkanką ulicy Makolągwy i skoro przed chwilą rozmawialiśmy o wysokości zabudowy, ja bym chciała bardzo głośno zaznaczyć i mam nadzieję, że to się znajdzie w raporcie, że dla mieszkańców jednym z problemów jest intensywność zabudowy, jaką państwo planujecie na tym terenie. Co mam na myśli? Zbyt duża ilość mieszkań, 330 mieszkań maksymalnie, powoduje bardzo dużą ilość mieszkańców posiadających samochody. Przy takiej ilości aut plus szkoła obok, która się znajduje, gdzie od razu zaznaczę, my jako mieszkańcy naprawdę nie mamy żadnego problemu ze szkołą; super, że będzie budowana szkoła specjalna. Jest to wspaniałe. Aczkolwiek teren dookoła jest zupełnie inny niż po drugiej stronie ulicy Gandhi i tutaj w tych warunkach tak gęsta zabudowa i tak wysoka zabudowa i taka ilość mieszkań oraz taka ilość samochodów aut jest po prostu moim zdaniem absolutnie nierealna do normalnego i spokojnego zamieszkiwania tej okolicy. Proszę mi w takim razie odpowiedzieć na pytanie, co Państwo mają zamiar dalej zrobić, jeżeli Państwo nie uzyskają pozwolenia na wyjazd z ulicy Rolnej skręt w lewo w ulicę Gandhi. Powstanie szkoła specjalna, z której jesteśmy zadowoleni. Nie mamy tutaj żadnego komentarza negatywnego, bo szkoła jest jak najbardziej potrzebna. Aczkolwiek ja rozumiem, że według ustawy tam są przewidziane tylko trzy miejsca parkingowe i nie mogą Państwo na terenie szkoły stworzyć więcej miejsc parkingowych, aczkolwiek inwestor posiada również cały teren dookoła szkoły. Czy inwestor planował powstanie dodatkowych miejsc parkingowych naziemnych obok szkoły, a nie na terenie szkoły? Proszę mi powiedzieć, bo nie wiem, czy dobrze zrozumiałam: wspomniała Pani o tym, że Państwo chcieliby wybudować więcej miejsc naziemnych, ale to Biuro Architektury miasta utrudnia to budowanie, więc proszę mi powiedzieć, czy mogą Państwo zbudować, czyli inwestor, miejsca nienależące do ulicy Rolnej, tam gdzie podobno biuro zażyczyło sobie szpaler zieleni, co zupełnie rozumiem, tylko np. pomiędzy szkołą a jednym z budynków, bądź nawet likwidując jeden budynek narożny przy ulicy Rolnej. Wróćmy jeszcze do tego parkingu i do miejsc postojowych przy szkole specjalnej. Czy tam jest możliwość, bądź czy Państwo w ogóle to weryfikowali i czy się zastanawiali nad tym, czy był taki pomysł zbudowania parkingu podziemnego pod tą szkołą? Trzymam bardzo mocno kciuki za zrealizowanie tych miejsc postojowych dla szkoły na terenie parkingu dla mieszkańców. Mam nadzieję, że będą to miejsca również dostosowane dla osób niepełnosprawnych, jak i wyjazd z takiego garażu itd. Więc bardzo mocno za to trzymam kciuki, ponieważ to jest super istotne dla rodziców i dzieci w ogóle. Poza tym też proszę pamiętać, że tam będą przyjeżdżać pracownicy do tej szkoły. To nie jest tak, że tam będą tylko 48 dzieci i nikogo absolutnie więcej. Więc ta szkoła wymaga większej ilości miejsc parkingowych przeznaczonych dla szkoły. Bardzo mocno za tym trzymam kciuki.	Odnosząc się do miejsc postojowych na terenie szkoły, ich liczba wynika z Lokalnych Standardów Urbanistycznych m.st. Warszawy (LSU) a koncepcja szkoły musi być z nimi zgodna. Zgodnie z zapisami standardów na terenie szkoły planowanej do realizacji na terenie strefy miejskiej, należy zapewnić (...) „2 mp – 3 mp/100 dzieci na zmianę i jednocześnie nie mniej niż 3 mp” (...). Prezentowana koncepcja uwzględnia maksymalną możliwą do realizacji zgodnie z przepisami liczbę miejsc postojowych. Nie planowaliśmy lokalizacji dodatkowych miejsc parkingowych naziemnych na terenie inwestycji mieszkaniowej, jednakże wychodząc naprzeciw Państwa oczekiwaniom analizujemy możliwość zaprojektowania dodatkowych miejsc ogólnodostępnych dla szkoły na terenie inwestycji mieszkaniowej. Pod samą szkołą nie ma możliwości budowy garażu podziemnego, ponieważ w części podziemnej znajdują się już pomieszczenia techniczne oraz szatnie. Prowadziliśmy rozmowy o zakupie działki od strony Ronda Pelczara, ale właściciele nie byli zainteresowani jej sprzedażą. Obecnie na terenie jest około 97 drzew, z czego planujemy wyciąć około 64. Nasadzimy co najmniej tyle drzew, ile wytniemy. Praktyka pokazuje jednak, że zazwyczaj urzędy wymagają większej liczby nasadzeń niż drzew wyciętych. Obwody i gatunki nowych nasadzeń zostaną wskazane w decyzjach zezwalających na wycinkę. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w specustawie mieszkaniowej zobowiązani jesteśmy podać we wniosku wartości minimalne i maksymalne. Niezależnie od liczby mieszkań liczba budynków nie zmieni się w stosunku do zaprezentowanej koncepcji.
--------	--	---

Mam jeszcze pytanie, a raczej chciałabym poruszyć temat dotyczący górki Rogala. Z perspektywy mieszkańców górka Rogala nie jest absolutnie atrakcyjnym terenem i nie jest dla nas priorytetem. Chciałabym się odnieść do terenu, który jak Państwo wspominali, jest terenem prywatnym, a zrobiłby ogromną różnicę, gdyby należał do inwestora i moglibyśmy wtedy wyprowadzić ruch samochodowy z parkingów w stronę Ronda i w stronę ulicy Polskie Drogi. I chciałabym zapytać, czy Państwo zastanawiali się nad tym, nad wykupieniem tego terenu od prywatnej osoby i np. w zamian za przeznaczenie tak dużych pieniędzy na renowację górki Rogala i np. na górcie zaproponować po prostu odświeżenie terenu, czy postawienie kilku ławek, a za resztę pieniędzy zakup tej działki?

Mam zatem ostatnie już pytanie, nie będę państwa dłużej męczyć. Otóż chciałabym dopytać dokładnie, jaka ilość drzew zostanie zachowana na tym terenie, ponieważ akurat tam, gdzie jest najwięcej bloków wpisanych przy ulicy Gandhi, tam właśnie rośnie szpaler dużej ilości drzew, więc moje pytanie brzmi, jak duża ilość drzew pozostanie, a te, które zostaną nasadzone, będą jakiej wielkości?

Chciałabym na koniec tylko dodać właśnie, że bardzo nam mieszkańcom zależy na wykupie ewentualnym tego terenu, który nie przynależy do Państwa, do terenu inwestora, do stworzenia właśnie miejsc parkingowych dla potrzeb szkoły i pracowników tej szkoły, jak i o zachowanie jak największej ilości naturalnej zieleni, która w tym momencie występuje na tym terenie, a do pozostałych mieszkańców chciałabym tylko powiedzieć, że gdyby ktoś się chciał udzielić bądź dodać jeszcze jakieś swoje komentarze bądź uwagi, to zapraszamy na grupę na Facebooku, w której się wszyscy razem zebraliśmy w celu właśnie takiego wspólnego obgadywania tematu. Dziękuję serdecznie.

Chciałabym jeszcze zapytać, jak już rozmawiamy o tych miejscach parkingowych, jak Państwo się zastanawiali nad tym przeznaczeniem miejsc parkingowych pod szkołę, to o jakiej ilości tych miejsc Państwo myśleli? Bo my bardzo chcielibyśmy więcej niż 10-15, ale to na pewno już wszystko wiecie.

Ostatnią rzecz, którą chciałabym zapytać, to jest właśnie chyba kwestia techniczna do wyjaśnienia: skąd ta różnica między 220 mieszkań a 330 mieszkań, bo przepraszam, jestem zupełnie zielona w temacie i ja nie rozumiem skąd ten rozstrzał. W sensie macie zamiar zbudować albo 220, albo 330? Te wszystkie plansze piękne, które widzimy, to one odnoszą się do tej większej ilości mieszkań, czy tej mniejszej? Czyli na przykład, jeżeli mówimy o 300 ileś tam mieszkań, to mamy rozumieć, że powstanie ewentualnie jeszcze dodatkowy budynek?

Dziękuję bardzo serdecznie za odpowiedź i bardzo dziękuję też za zaangażowanie, bo my jako mieszkańcy jesteśmy naprawdę wdzięczni i mamy nadzieję, że dzięki temu i tym naszym rozmowom po prostu nasz głos też zostanie usłyszany i to wszystko będzie się jakoś zmieniać, aby dostosować całą tę infrastrukturę do pozostałej części tej okolicy. Trzymam bardzo mocno kciuki i liczę na dobre zmiany dla nas, wszystkiego dobrego.

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

online	Ja chciałbym wrócić do wątku tej feralnej działki, która blokuje najbardziej takie logiczne i potrzebne rozwiązanie komunikacyjne dla tego osiedla, ale ja nie chcę rozmawiać o kwestiach handlowych i Państwa negocjacjach z właścicielem, tylko bardziej o to, czy Państwo prowadzili jakieś analizy związane z możliwością zapewnienia wyjazdu w tym najbardziej pożądanym kierunku, czyli ronda przy Polskie Drogi, czy na przykład czy istnieje, nie wiem, na przykład prawna możliwość, żeby uzyskać tam jakąś służebność przejazdu, albo być może byłaby szansa na jakieś porozumienie z Instytutem Hematologii i poprowadzenie wyjazdu przez fragment parkingu. Czy Państwo są w stanie tak jednoznacznie zapewnić, że nie ma po prostu żadnych jakichś instrumentów prawnych, bo rozumiem, że o handlowych to nie mogą Państwo mówić, żeby połączyć osiedle z ulicą Polskie Drogi. Czy wyczerpali Państwo wszystkie możliwości w tym kierunku? I chciałbym się jeszcze dowiedzieć, czy miasto jest świadome tej sytuacji, czy miasto nie widzi problemu w tym, że duża część tego osiedla może wlać się na kameralne osiedlowe uliczki Pustułeczki i Makolągwy. Dziękuję.	Jesteśmy na etapie analizowania różnych wariantów komunikacyjnych, które byłyby odpowiedzią na Państwa obawy. Teren Narodowego Instytutu Onkologii - Państwowego Instytutu Badawczego stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (krajowym), na którym nie można lokalizować i realizować inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących w trybie specustawy. Art. 7 ust. 2 specustawy mieszkaniowej stanowi, że <i>Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, nie może obejmować terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.</i>
--------	---	---

Załącznik 2 – Zestawienie otrzymanych komentarzy, pytań i uwag wraz z odpowiedziami

online	Dzień dobry, po pierwsze bardzo dziękuję. Bardzo fajne konsultacje. Dużo fajniejsze niż Państwa, że tak powiem, konkurencji. Dziękuję za tę otwartość, jaką Państwo okazujecie na te propozycje i w część tej otwartości autentycznie wierzę, że rzeczywiście rozważacie Państwo te propozycje. I chciałem też powiedzieć, ponieważ to jest kolejny lex w Warszawie do publiczności, a nie do Państwa. Proszę Państwa, ten proces ustawodawca zaprojektował tak, że dyskutujemy nie z tą stroną. My dyskutujemy z deweloperem, który bardzo często jest po tej samej stronie co my, bo się mierzy z wymaganiami, które stawia miasto, którego nie ma na tej dyskusji. Więc możemy powiedzieć, że brzydko, że zły deweloper i tak dalej, wyrzucić swoje emocje, ale nie dyskutujemy z tym, który narzuca to, z czym Państwo po stronie dewelopera i architekci i projektanci wszyscy tu zgromadzeni się mierzą. A z drugiej strony potem na Radzie Warszawy będzie przedstawiał to dyrektor Rozbiewski, prawdopodobnie, albo ktoś z naczelników Biura Architektury, kto z kolei nie ma w drugą stronę biznesu, bo to nie jego projekt. Także ten proces jest tak zaprojektowany przez ustawodawcę, że nie rozmawiają ci, z którymi powinniśmy, ale nadzieja mnie przepełnia w tych Państwa głosach. I mam jedno pytanie. Była mowa o harmonogramie. Jak Państwo mniej więcej to widzą w czasie, przypisując do miesięcy, bo zakładam, że Państwo musicie zdążyć do 30 czerwca. Czy to jest błędne założenie? I w związku z tym te kolejne etapy, gdybyśmy mogli spróbować przypiąć do kalendarza, łącznie z etapami oddawania tej inwestycji? Czy budynek usługowy będzie oddawany w ramach osobnego etapu, czy równolegle? Budynek usługowy byłby częścią pierwszego czy drugiego etapu, czy miałby swój etap? I jakie zagospodarowanie, jak Państwo widzicie te usługi, czy to będą przestrzenie biurowe, handlowe? I jakie jest w ogóle rynkowe uzasadnienie budowania takiego budynku? I kiedy Państwo celujecie, że będzie głosowany sam lex, sam wniosek na Radzie? Czyli Państwo się liczyacie, że być może z powodu ZRID-u i tak dalej, być może wyładowujecie Państwo z pozwoleniem na budowę dopiero w przyszłym roku? I jak to wygląda z komercjalizacją? Bo rozumiem, że komercjalizacja ruszy z PNB praktycznie? Czy zakładacie Państwo etapowanie, czy jednorazowa realizacja i sprzedaż wszystkiego naraz? Dlaczego Państwo nie chcecie zrobić tego z ZPI tylko lexem? To znaczy faktycznie one byłyby korzystniejsze pod kątem parametrów, potencjalnie dużo korzystniejsze, bo tam oczywiście też Rada Miasta głosuje nad danym projektem. Pomiędzy dwoma blokami od Gandhi jest przerwa. Czy to wynika z jakichś wymogów prawnych albo planistycznych, że Państwo tutaj zostawiacie trochę tego, no bo to jest tak z pół klatki schodowej, że trochę PUM-u tutaj zostaje? A to, że tak mała jest ta intensywność zabudowy od strony Instytutu Hematologii to to jest decyzja komercyjna, czy Instytut wyrażał jakieś swoje życzenia w tym względzie, czy nie był	Planowany harmonogram działań to złożenie kompletnego wniosku o uchwałę lokalizacyjną inwestycji mieszkaniowej do końca czerwca 2026 r. Następnie będziemy oczekiwali na głosowanie Rady Miasta i decyzję w sprawie uchwały. Po pozytywnym głosowaniu nad uchwałą w okolicach lipca/sierpnia przystąpimy do przygotowywania dokumentacji do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Planujemy złożenie wniosku o pozwolenie na budowę do końca roku 2026, a następnie zakładamy ok. 6 miesięcy na uzyskanie pozwolenia. Kolejnym etapem będzie rozpoczęcie plac budowlanych i ich realizacja, którą przewidujemy zakończyć w okresie 24 miesięcy dla każdego z etapów. Oddanie pierwszego z etapów inwestycji planujemy więc na rok 2029. W kwestii budynku usługowego nie podjęliśmy jeszcze decyzji, w ramach którego etapu będzie realizowany. Budynek zaprojektowany będzie jako umożliwiający realizację w nim funkcji biurowo-handlowej w zależności od zapotrzebowania przyszłych najemców. Na działce, na której znajdował się będzie budynek usługowy tj. między ulicami Pustułeczki, Rolną i Gandhi nie zmieściłaby się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, więc ze względów ekonomicznych podjęliśmy decyzję o budowie tam budynku usługowo-handlowego Komercjalizacja poszczególnych etapów inwestycji rozpocznie się po uzyskaniu decyzji o pozwolenia na budowę i w okolicach startu robót budowlanych. W kwestii budynku biurowego dopuszczamy możliwość sprzedaży całego budynku jednemu podmiotowi oraz sprzedaż poszczególnych powierzchni różnym podmiotom. Projektowanie osiedla w ramach specustawy mieszkaniowej rozpoczęliśmy już kilka lat temu i jesteśmy na tyle zaawansowani, że pomimo, być może, korzystniejszych parametrów w procedurze ZPI chcemy zrealizować inwestycję w ramach tzw. „lex deweloper”. Przerwa, która znajduje się między budynkami została wprowadzona, aby zapewnić możliwość wejścia na osiedle i otworzyć się na tereny sąsiednie. Kształt zabudowy od strony Instytutu Hematologii nie jest wynikiem ustaleń czy życzeń ze strony Instytutu. Wynika z zasad kompozycji urbanistycznej i skali okolicznej zabudowy. Planowana zabudowa jest zgodna z obowiązującymi przepisami.
--------	---	---

	tym przedmiotem konsultacji? Bardzo, bardzo Państwu dziękuję za te odpowiedzi wyczerpujące, a towarzyszą, że tak powiem, sąsiadom i sąsiadkom, przypominam, że rozmawiamy z Państwem, którzy są po naszej stronie. Państwo chcą zarobić, my chcemy, żeby zarobić jak najmniejszą szkodę dla nas, że tak powiem, ale obie strony mają po drugiej stronie miasto, które nie uczestniczy zgodnie z tą instrukcją Prezydenta w tym procesie i z ustawą. Czy to jest świetny pomysł? Nie wiem, ale jeżeli my coś chcemy zrobić, to powinniśmy rozmawiać, uzyskać informacje od Państwa, poznać Państwa stanowisko, ale rozmawiać z miastem, to nie te wszystkie brzydkie rzeczy, które tam ktoś może chcieć powiedzieć albo opisać, to nie jest do Państwa, to jest do miasta. Dziękuję bardzo uprzejmie za głos.	
--	--	--

