

kg. procedury 15.05.2024
Karolina Komar-Osińska

Konstancin-Jeziorna, 15 maja 2024 r.

Bogusław Komosa
Radny Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna

Michał Wiśniewski
Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna



Przewodnicząca Rady Miejskiej - Karolina Komar-Osińska

INTERPELACJA

W związku z bardzo istotną wagą oraz rozmiarem inwestycji planowanej przez firmę Arche S.A. na terenie dawnej fabryki papieru przy ul. Mirkowskiej, polegającej na budowie bardzo dużego kompleksu mieszkalno-usługowego, który w znaczący sposób wpłynie na zwiększenie iloczyn mieszkańców oraz osób przyjezdnych w relatywnie krótkim czasie, zwracam się z prośbą o przedstawienie konkretnych informacji o stanie faktycznym w zakresie podanym poniżej.

Jednocześnie nadmieniam, że rozumiejąc dążenia i cele biznesowe dewelopera, w tym przypadku firmy Arche S.A., uważam, że Rada Miejska oraz Burmistrz powinni przede wszystkim zabezpieczyć interes własnej Gminy oraz jej Mieszkańców, kierując się nie tylko różnymi aspektami inwestycji, ale także różnym horyzontem czasowym tej inwestycji, tzn. nie tylko planowanym przez Arche S.A. pierwszym etapem inwestycji, ale pochylić się nad strategią pełnej realizacji inwestycji w dłuższym okresie oraz jej konsekwencjami dla Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, mając na uwadze także zachowanie uzdrowiskowego statusu i Statutu Gminy Uzdrowiskowej, ze wszelkimi obowiązującymi kwestiami prawnymi w tym zakresie.

Poza tym, argumenty o zwiększeniu przyszłych dochodów Gminy z tytułu realizacji inwestycji przez firmę Arche są w obecnym czasie tylko hipotetyczne. Natomiast potencjalne koszty, które obciążą budżet Gminy w związku z tą inwestycją staną się kosztami faktycznymi. Dlatego należy pochylić się z uwagą także nad tym zakresem.

Proszę więc o udzielenie informacji w następujących kwestiach:

Obecna sytuacja liczebna mieszkańców Gminy to około 24 tysięcy Mieszkańców. Inwestycja firmy Arche S.A., która zakłada kilka etapów jej realizacji, to na razie około 6 tysięcy mieszkańców oraz wiele setek osób obsługujących tylko część hotelową (na podstawie informacji uzyskanych podczas spotkania w dniu 14.05.2024 r.).

1. Tak duży napływ osób do jednego terytorialnego obszaru spowoduje bardzo duże **problemy komunikacyjne oraz dojazdowe.**

Pytania dotyczące komunikacji, w tym miejsc parkingowych:

- a) Czy, w jaki sposób i w jakiej wysokości pieniężnej firma Arche będzie partycypowała w przebudowie obecnych dróg dojazdowych do swojej inwestycji?
- b) W jakiej wysokości Gmina Konstancin-Jeziorna poniesie koszty przebudowy dróg dojazdowych, które umożliwią obsługę tak znacznego napływu nowych mieszkańców do inwestycji firmy Arche S.A.?

- c) Czy, w jaki sposób oraz w jakiej wysokości firma Arche zapewni wystarczającą ilość miejsc parkingowych dla realizowanej inwestycji, mając na uwadze nie tylko nowych mieszkańców, ale także osoby ich odwiedzające, pracowników oraz usługobiorców oraz usługodawców (kurierzy, dostawcy, etc.) oraz ile takich miejsc parkingowych jest przewidzianych w planach firmy Arche?
- d) Czy i w jakiej wysokości Gmina Konstancin-Jeziorna poniesie koszty zapewnienia miejsc parkingowych, które de facto umożliwią obsługę inwestycji Arche?

Nadmieniam, że obecnie istnieje problem na przykład z miejscami parkingowymi dla gości odwiedzających Park Zdrojowy w weekendy. A skala inwestycji Arche jest dużo większa.

- e) Czy obecny plan inwestycji firmy Arche S.A. jest w pełni zgodny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla obwodnicy?
- f) Czy zapewnienie możliwości dojazdowych (budowa dróg) będzie wymagała zmiany poszczególnych, innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego? A jeśli tak – proszę o podanie których?
- g) W przypadku, gdy rozwiązanie problemów komunikacyjnych wynikających ze znaczącego zwiększenia ilości pojazdów (małych i dużych) na skutek planowanej inwestycji firmy Arche będzie wymagało od Gminy zmiany także innych, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp), proszę o podanie kosztów opracowania tych zmian mpzp z uwzględnieniem kosztów ich projektów, wszelkich analiz, wykupów gruntu, etc.?
- h) W ilości dróg, które są istotne dla rozwiązania problemu ewentualnej przebudowy dróg dojazdowych Gmina może decydować samodzielnie, a w jakim stopniu jest zależna od uzgodnień z innymi jednostkami (drogi powiatowe, wojewódzkie, krajowe)?

2. Bezpieczeństwo i usługi z tym związane.

- a) Czy firma Arche zapewniła szerokość dróg dojazdowych z miejscem na manewrowanie dużych pojazdów takich jak: pojazdy straży pożarnej, karetki pogotowia, pojazdy pogotowia gazowego, pogotowia energetycznego, pojazdy odbioru odpadów komunalnych oraz innych służb np. wodno-kanalizacyjnych oraz czy zapewniła możliwość podjazdów tych podjazdów bezpośrednio do planowanych bloków?

3. Część usługowa inwestycji.

- a) Czy firma Arche zapewniła wystarczającą ilość miejsc parkingowych dla: gości hotelowych oraz pracowników obsługujących część usługową oraz jaka jest ilość tych miejsc parkingowych?

Opierając się na informacjach uzyskanych podczas spotkania w dniu 14.05.2024 roku, firma Arche S.A. szacuje kilkaset pracowników obsługujących tylko część hotelową.

4. Sieć wodno-kanalizacyjna.

- a) Czy i w jakiej wysokości firma Arche będzie partycypowała w kosztach budowy sieci wodno-kanalizacyjnej dla tej inwestycji – mając na uwadze nie tylko jej pierwszy etap, ale także kolejne etapy, czyli do planowanej pełnej realizacji inwestycji firmy Arche?
 - b) Czy i w jakiej wysokości Gmina będzie partycypowała w kosztach budowy sieci wodno-kanalizacyjnej dla tej inwestycji – mając na uwadze nie tylko jej pierwszy etap, ale także kolejne etapy, czyli do planowanej pełnej realizacji inwestycji firmy Arche?
 - c) Czy i w jakiej wysokości firma Arche będzie partycypowała w kosztach budowy lub modernizacji oczyszczalni/przepompowni, która będzie wydolna obsłużyć inwestycję firmy Arche – mając na uwadze nie tylko jej pierwszy etap, ale także kolejne etapy, czyli do planowanej pełnej realizacji inwestycji firmy Arche?
 - d) Czy i w jakiej wysokości Gmina będzie partycypowała w kosztach budowy lub modernizacji oczyszczalni/przepompowni, która będzie wydolna obsłużyć inwestycję firmy Arche – mając na uwadze nie tylko jej pierwszy etap, ale także kolejne etapy, czyli do planowanej pełnej realizacji inwestycji firmy Arche?
5. W przypadku kosztów, które miałyby obciążyć budżet Gminy proszę o podanie ich wysokości z uwzględnieniem wszelkich elementów tych kosztów, czyli: przygotowania projektów, materiałów, wykonania usług, wykupu gruntów, etc.
6. **Zabezpieczenie wykonania zobowiązań firmy Arche S.A.**
- a) W przypadku, gdy firma Arche S.A. deklaruje/zadeklaruje na obecnym etapie rozmów z Gminą partycypację w jakichkolwiek kosztach budowy lub modernizacji infrastruktury, proszę o informację, czy i w jaki sposób zostały/ną zabezpieczone zobowiązania finansowe firmy Arche na wypadek niewywiązania się tej firmy ze złożonych wobec Gminy deklaracji finansowych?
7. **Zgodność z zapisami prawa lokalnego, w tym Statutu Uzdrowiskowego.**
- a) Czy inwestycja firmy Arche S.A. w jakikolwiek sposób koliduje z zapisami prawa lokalnego lub Statutu Uzdrowiskowego Gminy? A jeśli tak – w jakim zakresie.
8. **Ryzyko roszczeń przyszłych mieszkańców wobec Gminy.**
- a) Mając na uwadze szczególny charakter miejsca inwestycji (tereny pofabryczne z zanieczyszczonym gruntem, sąsiedztwo wytwórni mas bitumicznych, przepompowni oraz rzeki Jeziorki, czy istnieje jakiegokolwiek ryzyko pozwów, roszczeń, żądań przyszłych mieszkańców tej inwestycji wobec Gminy? Jeśli takie ryzyko występuje – proszę o podanie ich rodzajów oraz wysokości ewentualnych konsekwencji finansowych dla Gminy.

Z poważaniem,

Bogusław Komosa

