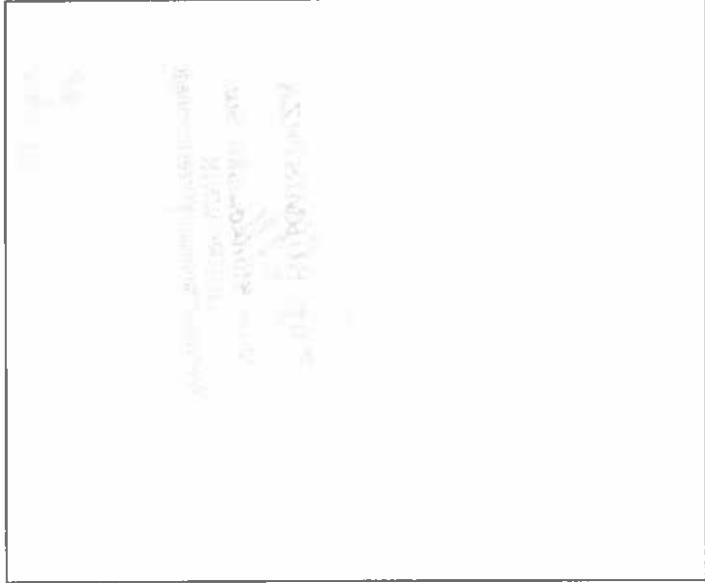


Uwagi do udostępnionego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 częściach nadziemnych, z lokalami usługowymi oraz budynku wielopoziomowego garażu, przewidzianych do realizacji na części działek o nr ew. 17 i 10/26 z obrębu 02-01 w Konstancinie-Jeziornie

l.p	Data złożenia uwagi	Imię i nazwisko osoby składającej uwagi	Treść uwagi	Wnioski i postulaty
1	13.05.2024 r.		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Brak nawiązania projektowanej zabudowy do istniejącej zabudowy na osiedlu Mirków,</li> <li>2) Projektowana zabudowa jest znacznie intensywna niż istniejąca na osiedlu Mirków,</li> <li>3) Brak analizy w zakresie wybudowania kolejnych dróg publicznych,</li> <li>4) Brak wskazania na jakiej podstawie przyjęto, że nie ma konieczności rozbudowy infrastruktury wodno-kan w związku z inwestycją,</li> <li>5) Brak wskazania w jaki sposób wnioskowana zabudowa będzie powiązana z zabudową i zagospodarowaniem sąsiednich działek nabytych przez Arche w ramach budowy „papierni Królewskiej”,</li> <li>6) Brak wskazania czy planowana inwestycja w rozbudowę infrastruktury kolejowej będzie służyła obsłudze inwestycji.</li> </ol>	<p>Wniosek o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopasowanie wyglądu budynków do historycznej zabudowy,</li> <li>2) zmniejszenie gęstości zabudowy – maksymalnie 3 budynki mieszkalne,</li> <li>3) nakazanie inwestorowi budowy drugiego dojazdu do inwestycji, równoległego do ulicy Mirkowskiej za Papiernią,</li> </ol>
2.	15.05.2024 r.		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Negatywny wpływ inwestycji na ruch samochodowy,</li> <li>2) Wyjazd z projektowanego osiedla, bez przebudowy skrzyżowania utrudni wyjazd mieszkańców osiedla Mirków,</li> <li>3) Brak powiązania starego i nowego osiedla ze względu na projektowany parking,</li> <li>4) Istniejąca komunikacją publiczną może być niewystarczająca,</li> <li>5) Niekorzystne fragmentaryczne uchwalanie planów,</li> </ol>	<p>Wniosek o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zrealizowanie alternatywy komunikacyjnej,</li> <li>2) przesunięcie parkingu i wyjazd z niego w kierunku północnym,</li> <li>3) zaprojektowanie tak nowego osiedla, żeby było przedłużeniem starego osiedla,</li> <li>4) poprawienie częstotliwości kursowania autobusów,</li> <li>5) realizację równoległe inwestycji mieszkaniowej i usługowej w budynkach pofabrycznych,</li> </ol>

				6) znalezienie rozwiązania umożliwiającego szybki dojazd do Kabat i Wilanowa (tramwaj itp.)
3.	15.05.2024 r.		Opinia pozytywna odnośnie planowanej inwestycji	
4.	15.05.2024 r.		Towarzystwo jest przychylnie projektowi Arche, jednakże niepokój wzbudza: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wielkość i usytuowanie wielopoziomowego garażu przy ul. Mirkowskiej,</li> <li>2) ilość samochodów stwarza dla mieszkańców duże zagrożenie komunikacyjne i ekologiczne,</li> <li>3) brak zaplanowanych ogólnodostępnych terenów zielonych,</li> <li>4) brak całościowej wizji nowej dzielnicy Mirkowa.</li> </ol>	Wniosek, żeby powstała ogólna koncepcja całego osiedla, które wpisze się w zabrytkowe otoczenie.
5.	16.05.2024 r.		Niedopuszczalnym jest realizacja inwestycji bez wdrożenia nowych rozwiązań komunikacyjnych zanim inwestycja (nawet w części tych 4 bloków będących tak naprawdę pięcioma) zostanie oddana	Wniosek o zaprojektowanie infrastruktury towarzyszącej ( boisko, plac zabaw, może plac dla psów) jako ogólnodostępnej
6.	16.05.2024 r.		Wnioskodawca wskazuje: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) niezgodność zapisów w wniosku z rysunkiem graficznym jako integralna całość inwestycji – we wniosku Budowa 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 częściach nadziemnych, a rysunek graficzny wskazuje 5 odrębnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,</li> <li>2) niezgodność zapisów art. 7 ust. 7 pkt 3: Planowana minimalna liczba mieszkań: 140, Planowana maksymalna liczba mieszkań: 145. Warunki techniczne Nr 002/2024 z dnia 11 stycznia 2024 r.</li> </ol>	
7.	17.05.2024 r.			

	<p>ZGK dot. przyłączenia do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej – wydane na 187 lokali., niezgodność zapisów w wniosku powierzchni zabudowy inwestycji dla działki nr 10/26 i 17 łączna powierzchnia działek wynosi około 24 ha,</p> <p>4) inwestycja dla działek nr 10/26 i 17 o łącznej powierzchni około 24 ha nie posiada decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,</p> <p>5) projektowana inwestycja wielorodzinna w przedmiocie dostępu do dróg publicznych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu nie posiada drogi publicznej dojazdowej, (obsługa niniejszej zabudowy przez drogę wewnętrzną o szerokości jezdnej 6 m), brak projektu przebudowy zjazdu z ul. Mirkowskiej do niniejszego wniosku,</p> <p>6) projektowana inwestycja nie uwzględni drogi pożarowej zapewniającej przejazd bez cofania zakończonej placem manewrowym,</p>	
8.	<p>17.05.2024 r.</p> <p>1) Zbyt duże osiedle w skali miasta,  2) Niekorzystna zmiana uchwały w zakresie lokalnych standardów urbanistycznych,  3) Omijanie przepisów w zakresie uzyskania decyzji środowiskowej,  4) Problemy komunikacyjne dla mieszkańców oraz problemy z oczyszczalnią ścieków.</p>	<p>Wniosek o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) odrzucenie wniosku firmy Arche,</li> <li>2) przywrócenie bardziej rygorystycznych zapisów z uchwały Rady Miejskiej z 2018 r. poprzez ustalenie obowiązku wydzielenia dodatkowych 30 miejsc postojowych na terenie potabrycznym,</li> <li>3) przystąpienie do przygotowania planu inwestorskiego dla całego terenu w myśli ubiegłorocznej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (plan ogólny), z warunkiem przystąpienia przez ARCHE w pierwszej kolejności do ratowania substancji zabrytkowej fabryki.</li> </ol>

9.	17.05.2024 r.	Pozytywna opinia w zakresie planowanej inwestycji.	
10.	17.05.2024 r.	<p>Uwagi w zakresie planowanej inwestycji:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dzielenie inwestycji prowadzi do omińnięcia uzyskania decyzji środowiskowej,</li> <li>2) realizacja całości inwestycji będzie skutkować przeciążeniem układu komunikacyjnego,</li> <li>3) niekorzystna lokalizacja wielopoziomowego parkingu przy ulicy Mirkowskiej</li> </ol> <p>Pozytywne wartości inwestycji:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zwiększy atrakcyjność przestrzeni Mirkowa sprawiającego wyraźnie zaniedbanego i opustoszałego,</li> <li>2) podniesie wartość istniejących nieruchomości,</li> <li>3) stworzy miejsca pracy,</li> <li>4) tworząc nową atrakcyjną przestrzeń usługową, poprawi komfort życia wszystkich mieszkańców,</li> <li>5) ogromną wartością będzie rewitalizacja cennego zabytkowego zespołu,</li> <li>6) zwiększy natężenie ruchu przy przepięknie odremontowanym Muzeum Wycinanki,</li> <li>7) wprowadzi życie do nieco opustoszałej dzielnicy jaką jest Mirków.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) działania władz miasta powinny jednak zabezpieczyć ryzyka komunikacyjne, np poprzez doprowadzenie do budowy obwodnicy oraz połączenie z Warszawą za pomocą SKM,</li> <li>2) nowoprojektowane osiedle w tym ważnym miejscu nie powinno odwracać się parkingiem lecz łączyć z przestrzenią Królewskiej Papierni, powinno wprowadzać przechodniów w stopniowo natężającą się usługami przestrzeń publiczną</li> </ol>

Z up. BURMISTRZA  
Ewa Królowska-Sul  
KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Uwagi złożone w trakcie spotkania, które odbyło się w dniu 14 maja 2024 r. o godz. 18<sup>00</sup> w Sali Posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna ul. Piaseczyńska 77, na którym Inwestor przedstawił zamierzenie inwestycyjne, w związku z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 częściach nadziemnych, z lokalami usługowymi oraz budynku wielopiętrowego garażu, przewidzianych do realizacji na części działek o nr ew. 17 i 10/26 z obrębem 02-01 w Konstancinie-Jeziornie

l.p	Imię i nazwisko osoby składającej wniosek	Podoba mi się	Nie rozumiem czemu	Nie podoba mi się	Jakie mam inne pomysły warte rozważenia
1		<ul style="list-style-type: none"> <li>- rewitalizacja zabudowań fabryki papieru,</li> <li>- stworzenie w części Jeziorny centrum kulturalnego,</li> <li>- hotelowego, rozrywkowego,</li> <li>- stworzenie nowych miejsc pracy.</li> </ul>	<p>garaż ma być usytuowany przy ul. Mirkowskiej a nie w głębi dzielnicy</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-rozdzielenie istniejącego osiedla Mirków od nowej dzielnicy,</li> <li>- brak nawiązania do architektury Fabryki Papieru,</li> <li>- brak projektów szkoły i przedszkola</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jeżeli ma powstać dzielnica na 6000 mieszkańców, to przydałby się obiekt sportowo-basenowy, korty, boisko.</li> </ul>
2.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- rewitalizacja zabudowań fabryki papieru,</li> <li>- stworzenie w części Jeziorny centrum kulturalnego,</li> <li>- hotelowego, rozrywkowego,</li> <li>- stworzenie nowych miejsc pracy.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak stworzenia miejsca dla młodych mieszkańców</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki i mieszkania w formie loftów, coś na wzór Żyrardowa,</li> <li>- przywrócenie dawnej świetności dla tej historycznej części gminy jaką jest Jeziorna</li> </ul>
3.				zakreślono	obwodnica
4.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- cała część historyczna,</li> <li>- dla usług,</li> <li>-ochrona zabytków</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inwestycja jest podzielona na 3 wnioski zawierające 540 mieszkań,</li> <li>- nie pokazują całości 2000 mieszkań.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak myślenia o infrastrukturze poza swoim terenem: drogi, ścieki, przedszkola, przychodnia, parkingi okoliczne, mieszkańcy starzy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pierwszy etap ratowanie zabytków, bo za 5 lat może już nic nie zostać</li> </ul>
5.		<p>Pomysł rewitalizacji i ożywienia terenu po Papierni</p>	<p>- pozwolenie na budowę i plan zagospodarowania ma być wnioskowane etapami, a nie na projekt docelowy, całościowy, co</p>	<p>- budowa domów mieszkalnych w I etapie jako źródło finansowania" rewitalizacji".</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- osiedle mieszkalne powinno być budowane w II etapie,</li> <li>- architektura osiedla winna być spójna z istniejącym osiedlem, przynajmniej fragmentarycznie</li> </ul>

		<p>uniemożliwia starostwu całościowy pogląd</p>	<p>- spowoduje zakorkowanie wjazdu do Konstancina, który już teraz jest bardzo trudny, - garaże winny być pod budynkiem mieszkalnym</p>	<p>- proponowane budynki są b. pospolite! Brzydkie!</p>
6.	<p>- odciąża koszty związane z kulturą. Młodzież nie będzie musiała jeździć do Warszawy żeby się spotkać, - Arche jest dobrym inwestorem,</p>	<p>- na tym etapie to tylko prezentacja, koncepcja, wszystko może się zmienić</p>	<p>- nie wytrzyma etapu docelowego infrastruktura drogowa, Problem</p>	<p>Arche – proszę o pomoc przy skomunikowaniu Konstancina- Jeziomy z Warszawą i metrem</p>
7.		<p>w chwili obecnej miasto Konstancin jest zupełnie nieprzejezdne w godzinach szczytu. Dołożenie paru tysięcy mieszkańców i samochodów bez budowy obwodnicy jest szalonym pomysłem</p>		
8.	<p>- nastrój, - skala zabudowy, - to że firma Arche w ogóle zabrała się za ten temat i rewitalizację Papierni</p>	<p>- nie ma obsługi mieszkańców: żłobek, przedszkole, szkoła, - garaż podziemny – jako schron, - tak było dużo mowy o tym, jak jesteście szczydrzy i dobrzy naprawdę</p>	<p>- brak nakładki komunikacyjnej, - jak chcecie obsłużyć ten obszar?, - czy i w jaki sposób chcecie się dołożyć do inwestycji drogowych- obwodnica Konstancina, - garaż - las, - architektura budynków mieszkalnych, - 2000 mieszkań.</p>	<p>- garaż podziemny częściowo zagłębiony, - firma opowiada bzdury na temat rozłożenia garażu pod budynkiem mieszkalnymi - słaba argumentacja</p>
9			<p>- brak koncepcji komunikacji, - gęstość planowanej zabudowy, - położenie garażu, jego forma, - projekt architektoniczny, nienawiązujący do Mirkowa, - brak wskazani, że sami odpowiadają za zabytki.</p>	

<p>10</p> <p>projekt przestrzeni publicznej (teatr, restauracja, aqua park, kino)</p>	<p>- Papiernia nie jest pierwszą inwestycją w tym planie, - brak transportu dla 2000 mieszkańców,</p>	<p>- ilość mieszkań, - wygląd budynków mieszkalnych, - parking, - 2000 mieszkańców to szalony pomysł, - w Konstancinie jest ok. 17000 mieszkańców. 6000 mieszkańców to ponad 30 %</p>	<p>- zdecydowanie mniejsza liczba mieszkań, poniżej 140, - mniej miejsc parkingowych – 1 miejsce /1 mieszkanie, - parking w innym miejscu, - Papiernia mogłaby być Uniwersytelem.</p>
<p>11</p> <p>- zachowanie historycznego charakteru przestrzeni, - zieleni zaprojektowana w inwestycji, - różnorodność (tereny przeznaczone nie tylko pod zabudowę mieszkaniową, ale również szeroko rozumiane usługi)</p>	<p>- rozpoczyna się inwestycja przed powstaniem dróg dojazdowych i zabezpieczeniem infrastruktury, - brakuje mi informacji odnośnie rewitalizacji terenów pofabrycznych</p>	<p>- brak informacji dotyczącej miejsc parkingowych dla osób niemieszkających na terenie osiedla np. pracowników usług, - rozpoczęcie inwestycji bez zabezpieczenia infrastruktury (zapotrzebowanie na wodę, odbiór ścieków, brak dróg dojazdowych), - brak planów całości osiedla, założeń i koncepcji - jest jedynie wycinek dotyczący obecnego wniosku i pierwszego etapu</p>	<p>- budowa obiektu sportowego dla mieszkańców, - mieszkania dedykowane seniorom z systemem monitoringu i wsparcia dla mieszkańca.</p>
<p>12</p> <p>- nieduże budynki mieszkalne, fasady połączone z cegłą</p>	<p>- nie jest planowana jednoczesna (z budową budynków mieszkalnych) rewitalizacja i adaptacja starej fabrycznej zabudowy. Po zasiedleniu mieszkańcy będą na kilkuletnim placu budowy a sama rewitalizacja przeciagnie się w czasie</p>	<p>- jednolita bryła garażu – ściana zieleni na murze to nie jest niestety ściana lasu. Proponuję poprzecinać pionowo ścianę zieleni ścianami z czerwonej cegły nawiązującej do zabudowy starego Mirkowa znajdującego się vis-a- vis. Przykłady Parkingów wielopiętrowych bez jednolitej bryły: Bydgoszcz – pod Bankami, Kobrzeg – przy Kamiennej, Rybnik – projekt.</p>	<p>- czy będą źródła energii – typu fotowoltaika, pompy ciepła, - gospodarka wodno-ściekowa, - trawniki nie do koszenia trawy, - trawniki jako łąki i drobne krzewy kwitnące.</p>

1	zagosporodarowanie zabytków	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usytuowanie garaż na terenie fabryki,</li> <li>- nie ma w planie miejsca na szkołę i przedszkola,</li> <li>- nie ma parkingu dla uczestników infrastruktury usługowej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- projekt mieszkań nowych na sprzedaż odbiega od historycznego krajobrazu Mirkowa,</li> <li>- brak informacji o dojeździe do osiedli, ul. Mirkowska będzie zablokowana</li> <li>- co ze schronem?</li> </ul>	Osiedle mieszkaniowe powinno być zaprojektowane spójnie z fabryką, nie odbiegać stylem.
1	chęć współpracy ale potrzeba konkretów i działań, a nie obietnic	<ul style="list-style-type: none"> <li>w jaki sposób planujecie Państwo zapewnić przepływ komunikacyjny, w momencie sprowadzenia do Konstancina 3/6 tysięcy ludzi? W tym momencie już mamy poważny problem z tym związany..., co dalej? Nie będzie dało się wyjechać z miasta</li> </ul>		
11	estetyka projektu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w koncepcji brakuje odniesienia, jak Państwo zamierzacie rozwiązać problemy komunikacyjne związane z przyrostem liczby mieszkańców?</li> <li>- brak wyjaśnienia, jak rozwiązać problemy edukacyjne? Gdzie dzieci pójdą do szkoły i do przedszkola?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>brak określenia działań w kolejnych etapach inwestycji,</li> <li>- jaka będzie skala kolejnego etapu budowy?,</li> <li>- ile mieszkańców przybędzie w 2 etapie?</li> </ul>	
17			<ul style="list-style-type: none"> <li>-zbyt duża bryła garażu,</li> <li>- lokalizacja garażu (dlaczego poza osiedlem?)</li> <li>- osiedle czyste, a spaliny dla mieszkańców starego osiedla</li> </ul>	
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koncepcja rewitalizacji Starej Papierni,</li> <li>- budowa strefy kulturalno-rozrywkowej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>inwestycja rozpoczyna się od budowania mieszkaniówki a nie od dróg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1000 aut dodatkowo poruszających się w stronę Warszawy i z powrotem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inwestor oraz Gmina muszą znaleźć - zbudować alternatywną drogę dojazdową - Nową</li> </ul>