

Konstancin Jeziorna, dnia 11.08. 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin –Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nieruchomosc NR. EK. [REDACTED] [REDACTED]
Z OBRĘB [REDACTED]

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym tym terenie.**

Planowana inwestycja wielorodzinna przyczyni się do olbrzymiego wzrostu liczby mieszkańców miasta, a co za tym idzie, znaczących utrudnień na drodze wyjazdowej z Konstancina-Jeziorny w kierunku Warszawy i odwrotnie, gdzie już dziś sytuacja jest bardzo trudna. Ponadto, Konstancin-Jeziorna jest miastem uzdrowiskowym i tak duży wzrost ruchu samochodowego przyczyni się do wzrostu poziomu smogu, który jest poważnym problemem miasta i okolicy już dziś.

Z poważaniem,

[REDACTED]

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna:

[Redacted]

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

[Redacted]

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

[Redacted]

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

[Redacted]

(16)

V

Temat: Konsultacje Społeczne ul. Kolejowa, Konstancin-Jeziorna

Nadawca: [REDACTED]

Data: 11.08.2020, 14:38

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: michal.kaminski@senat.gov.pl, redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl, agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl, andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl, arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl, krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl, anna.borowska@konstancinjeziorna.pl, renata.borowska@konstancinjeziorna.pl, adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl, boguslaw.komosa@konstancinjeziorna.pl, alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl, aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl, hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl, iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl, grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl, irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl, piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl, izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl, renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl, bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl, wladzimirz.wojdak@konstancinjeziorna.pl, mariusz.blaszczak@sejm.pl, biuro@dominikachorosinska.pl, biuro.anita.czerwinska@gmail.com, maciej.lasek@sejm.pl, rozenek.biuroposelskie@gmail.com, arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl, ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl

Dzień dobry,

W ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna- rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2), w załączeniu przesyłam pismo z moim sprzeciwem wobec planowanej inwestycji.

Z poważaniem,

[REDACTED]

— Załączniki: —

Konsultacje Społeczne Ul. Kolejowa, Konstancin-Jeziorna.pdf

349 KB

46)

Konstancin Jeziorna, dnia 11.08. 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin –Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nieruchomosc NR. EW. [REDACTED] oraz [REDACTED]
z OBRĘBU [REDACTED]

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój sprzeciw do proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.

Planowana inwestycja wielorodzinna przyczyni się do olbrzymiego wzrostu liczby mieszkańców miasta, a co za tym idzie, znaczących utrudnień na drodze wyjazdowej z Konstancina-Jeziorny w kierunku Warszawy i odwrotnie, gdzie już dziś sytuacja jest bardzo trudna. Ponadto, Konstancin-Jeziorna jest miastem uzdrowiskowym i tak duży wzrost ruchu samochodowego przyczyni się do wzrostu poziomu smogu, który jest poważnym problemem miasta i okolicy już dziś.

Z poważaniem,

[REDACTED]

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna:

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gofebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bożena.wierzbička@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojdał@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

54

V

Temat: Sprzeciw Projekt MPZP Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej

Nadawca: [REDACTED]

Data: 10.08.2020, 12:49

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu,

W załączniku przesyłamy nasz sprzeciw dotyczący koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2).

Z poważaniem.

--

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@ [REDACTED]

— Załączniki:

[REDACTED] - Sprzeciw MPZP Konstancin-Jeziorna –
rejon ul. Kolejowej F 05.08.2020 F.pdf

534 KB

30

[Redacted]

Konstancin-Jeziorna, dnia 5 sierpnia 2020 r.

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl


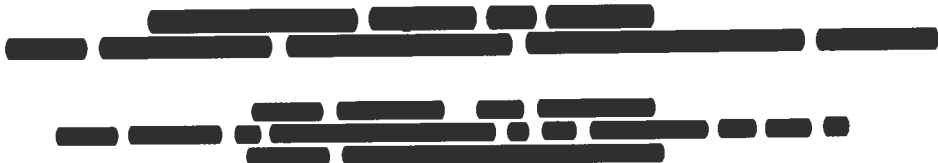
Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszamy swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnosimy o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym tym terenie**.

Wieloletnia praca nad uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania terenu dla procedowanego obszaru położonego na północ od ul. Kolejowej po raz kolejny dowodzi braku spójnej koncepcji harmonijnego i zrównoważonego rozwoju dla gminy Konstancin-Jeziorna.

Po zapoznaniu się z projektem tego planu, nasuwają nam się następujące uwagi:

- 
- 
-
- proponowana oraz istniejąca infrastruktura drogowa wydają się być znacząco za małe na planowane zagospodarowanie przy określonych parametrach - brak analizy wpływu tego typu intensywnego zagospodarowania na całość miasta i gminy;
 - brak zachowania zasady dobrego sąsiedztwa - przez płot z domami jednorodzinnymi, planowane są wielorodzinne budynki z usługami o zdecydowanie większych gabarytach;
 - dopuszczenie parkingów wielopoziomowych - rozwiązanie zupełnie nieprzystające do charakteru zabudowy wokół jak i całego miasta i gminy;
 - podział na ogromne obszary w planie (np. obszar 2MW/U to około 5 ha terenu), które w sposób znaczący ograniczają kontrolę nad ich zagospodarowaniem;
 - brak jasnych wytycznych co do sposobu parkowania samochodów - brak kontroli w tym względzie może spowodować zastosowanie najtańszych rozwiązań skutkujących ogromnymi parkingami powierzchniowymi lub nawet wielopoziomowymi (w myśl zapisów planu dopuszczalne rozwiązanie);
 - brak jasnej wizji dla całego planu (wyraźnej hierarchii ulic i przestrzeni) - warto byłoby w nowych planach kontynuować dobrą tradycję planów parcelacyjnych jeszcze z końca XIX wieku, które ukształtowały charakter i specyficzny klimat Konstancina aż do dzisiaj. Zbyt intensywny, kierowany jedynie względami komercyjnymi nowy plan dla tak dużego obszaru może niestety ten charakter i klimat bezpowrotnie zmienić.

Zarząd Gminy wraz z Radnymi co rusz rozpatrują indywidualne wnioski deweloperów o wydanie korzystnych z punktu widzenia inwestorów warunków zabudowy, bądź zapisów w MPZT dla różnej skali projektów.

Te chaotyczne działania przypominające odbijanie się od jednej bandy do drugiej skończą się dla gminy Konstancin-Jeziorna totalnym chaosem komunikacyjnym i urbanistycznym, nie mówiąc o utracie statusu uzdrowiska w krótkiej perspektywie.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania terenu powinny wynikać z analizy szeregu dokumentów strategicznych dla gminy, a w tym koncepcji obsługi komunikacyjnej dla całego miasta i kierunków jego rozwoju.

[Redacted]

[Redacted]

Gmina musi mieć daleko idący wpływ na wielkość, intensywność zabudowy i strukturę proponowanych powierzchni do wytworzenia, aby móc realizować również swoje cele, tu wspominamy tylko o tanim budownictwie mieszkaniowym.

Gmina zatroskana jest o dane demograficzne i starzejące się społeczeństwo, ale kluczem do rozwiązania tego problemu jest zatrzymanie w Konstancinie – Jeziornie, opuszczających nasze miasto, młodych małżeństw z dziećmi, których nie stać jest na komercyjne budownictwo.

Dziękujemy za ustosunkowanie się do naszego sprzeciwu.

Z poważaniem,

[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Kopia:

1. Radni Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna.
2. Posłowie na Sejm w okręgu wyborczym nr 20.
3. Senator RP Michał Kamiński.
4. Redaktor Naczelny Kuriera Południowego.

Temat: Fwd: Plan zagospodarowania ul. Kolejowa Etap 1 i Etap 2 - sprzeciw

Nadawca: [REDACTED]

Data: 12.08.2020, 07:20

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowni Państwo,

W ramach konsultacji społecznych przesyłam pismo ze sprzeciwem na zabudowę wielorodzinną w tym rejonie.

Z poważaniem

[REDACTED]

Załączniki:

sprzeciw.pdf

268 KB

Konstancin Jeziorna, dnia 10 sierpnia 2020

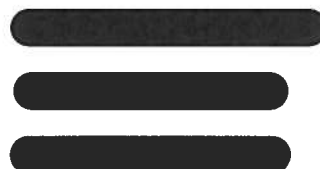
Sz. P. Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2).

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas przedmiotowej sesji planu zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw** wobec proponowanego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną rezydencjonalną (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie.

Wskazać należy, iż tradycją Konstancina-Jeziorna jest zabudowa jednorodzinna i charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan, spowoduje zaburzenie dotychczasowej koncepcji oraz zdestabilizuje komunikacyjnie miasto i gminę. Plan zakłada

kilkaset hektarów bez przestrzeni publicznej, dróg wjazdu czy wyjazdu. Podkreślić niewątpliwie należy, że plan powinien zostać zharmonizowany i dopasowany do charakteru uzdrowiska. W proponowanym brzmieniu projektu osiedle, które liczy ponad 5 000 mieszkańców, nie zostanie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Zaznaczyć należy, iż gmina może korzystać ze swych uprawnień, jednakże ingerencja gminy musi uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny oraz interes indywidualny związany z uprawnieniami właścicielskimi (zob. WSA w Gliwicach, wyroku z dnia 21 września 2017 r., sygn. II SA/GI 567/17). Gmina powinna dokonać wnikliwego i wszechstronnego rozważenia zarówno interesu indywidualnego, jak i interesu publicznego w zgodzie z wartościami konstytucyjnymi.

Z poważaniem,



p. Bartaszczyk PP



2020-08-24 13:30:14
2020-08-24
Urząd Miasta Gminy Konstancin - Jeziorna

p. M. Anusiewicz
2508 2020 V

85

06.08.2020

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

1403



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

Zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie.

Zniszczenie Warszawy podczas i po Powstaniu Warszawskim oraz budowanie bloków po drugiej wojnie światowej spowodowało, że w Warszawie dominuje zabudowa wielorodzinna. Niestety po 1989 r. sytuacja się nie zmieniła i w dalszym ciągu budowane są głównie budynki wielorodzinne. Mogło być inaczej, chociażby tak jak jest w Londynie. To wielka szkoda, że w Warszawie jest w zasadzie tylko zabudowa wielorodzinna.

Dlatego, jeśli są takie miejsca jak Konstancin – należy je bezwzględnie chronić. Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Zostawmy tak jak jest – jest to wartość nie do przecenienia. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny całego Miasta i Gminy.

Jestem mieszkańcem Parceli i codziennie jeżdżę do pracy przez Konstancin. Zwiększenie liczby mieszkańców o kilka tysięcy (z obecnych 17 000) tylko pogorszy problem istniejących korków w Konstancinie.

Firmy proponujące realizację takich projektów jak w rejonie Kolejowej, budowały wcześniej w Warszawie czy Piasecznie i w swoim doświadczeniu mają prawie wyłącznie zabudowę wielorodzinną. Nie należy z tego powodu ulegać presji i godzić się na propozycję zabudowy wielorodzinnej.

Dlaczego nie zostało jeszcze uchwalone nowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” dla gminy Konstancin ? Najpierw powinno zostać uchwalone studium, a następnie plany poszczególnych dzielnic i wsi. Dlaczego realizowana jest odwrotna kolejność ?

Decyzja w sprawie planu wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców naszej gminy. Bardzo proszę o uwzględnienie mojego wniosku - można rozbudować Konstancin, ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze uwarunkowania komunikacyjne.

Z poważaniem,

A black rectangular redaction box covers the signature area, with a thin line extending downwards from the bottom right corner.

Dokument elektroniczny



Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2020-08-11

Dane nadawcy

[REDACTED]

Dane adresata

GMINA KONSTANCIN-JEZIORNA (05-520
KONSTANCIN-JEZIORNA, WOJ. MAZOWIECKIE)

OPINIA

Protest w sprawie planu zagospodarowania na terenie gminy Konstancin- Jeziorna

W ramach trwających konsultacji społecznych dot. koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kolejowej (etap 1 i 2) wyrażam swój protest odnośnie zakresu zaplanowanych inwestycji. Dbając o zachowanie uzdrowskiego charakteru naszej miejscowości stanowczo sprzeciwiam się stawianiu osiedla bloków w centrum miasta.

Równocześnie domagam się, by w ślad za planem zagospodarowania przestrzennego powstał plan udroźnienia struktury komunikacyjnej, dostępu do komunikacji miejskiej, przedszkoli, szkół, sieci wodociągowej i innych zmian infrastrukturalnych, które powinny być realizowane równoległe z powstawaniem nowych obiektów mieszkalnych.

Z poważaniem

[REDACTED]

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:

2020-08-11T11:51:14.153+02:00

Podpis elektroniczny

h8

Ewa Klimkowska-Sul

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: wtorek, 11 sierpnia 2020 11:53
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: Protest ws zagospodarowania 65 hektarów w centrum miasta

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Protest ws zagospodarowania 65 hektarów w centrum miasta

Data: 2020-08-11 11:52

Od: [REDACTED]
Do: "Urząd UMIG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Szanowny Pan Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin Jeziorna,

Jako mieszkańcy miejscowości, zam. przy ul Kołobrzeska 52 E m. 9, wyrażamy protest przeciwko budowie osiedla na działce o powierzchni 65 hektarów w pobliżu Ratusza. Biorąc pod uwagę stan infrastruktury drogowej jak i komunikacyjnej tego typu inwestycja, która wiąże się z zamieszkaniem tysięcy nowych osób, całkowicie sparaliżuje miejscowość. Gmina naszym zdaniem nie jest przystosowana pod tak dużą inwestycję bez uprzedniej poprawy jej infrastruktury drogowej, jak i innej, szkoły, przedszkola, kanalizacja, modernizacja ul Puławskiego do standardu XXI wieku (a nie lat 80-tych XX w., tak jak w stanie obecnym).

Z poważaniem,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ewa Klimkowska-Sul

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: wtorek, 11 sierpnia 2020 10:58
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: Pd: protest przeciwko budowie dużego osiedla w Konstancinie w obszarze bliskim centrum miasta

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Pd: protest przeciwko budowie dużego osiedla w Konstancinie w obszarze bliskim centrum miasta

Data: 2020-08-11 10:28

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Dnia 11 sierpnia 2020 09:48 [REDACTED] napisał(a):

- > Szanowny Panie Burmistrzu
- >
- > Protestuję niniejszym przeciwko planom zabudowania dużego obszaru
- > centrum Konstancina blokami mieszkaniowymi.
- >
- > 1. Jako mieszkańcy już w tej chwili zmagamy się z trudnościami
- > wyjazdu i wjazdu do naszego miasta. W perspektywie nie widać szans
- > na polepszenie tej sytuacji, tysiące nowych mieszkańców, pogorszy
- > tę i tak dramatyczną sytuację.
- >
- > 2. Od lat zabieram z przystanków ludzi, którzy zmuszeni są
- > korzystać z transportu publicznego - jest on najgorszy ze wszystkich
- > miast okalających Warszawę. Dodatkowe tłumy na przystankach czy
- > też zwiększenie liczby autobusów tylko pogorszą sytuację.
- >
- > 3. Nasze targowisko, z którego korzysta tysiące osób jest jednym z
- > najbardziej prymitywnych w Polsce pod względem infrastruktury, a w
- > niepogodę brodzimy po prostu w błocie. Ostatnio odwiedziłam
- > targowisko w Sopocie i chciałabym Panu Burmistrzowi poradzić ten
- > wspaniały przykład dbałości o mieszkańców i okolicznych
- > rolników. Możemy skorzystać z dobrych przykładów.
- >
- > 4. Konstancin chlubi się, że jest jedynym uzdrowiskiem w okolicy -
- > chociaż z trudem spełnia normy uzdrowiskowe. Nowe blokowiska i
- > tłumy mieszkańców na pewno przyczynią się do utraty tego statusu
- > przez miasto.
- >
- > 5. Zabudowa Konstancina - Jeziornej chociaż różnorodna, ma jednak
- > swój styl i wyjątkowy urok. Blokowiska nie pasują po prostu do
- > architektury miasta i jego charakteru. Jako mieszkańcy chcielibyśmy
- > dalszej rozbudowy miasta, ale w jego dalszych obszarach, które są
- > nadal dostępne i nie zmienią zabytkowego układu jego centralnej
- > części.
- >

- > 6. Przez wiele lat mieszkałam w [REDACTED], tam też
- > urodził się mój syn, [REDACTED]. Nasze miasto ma umowy z tym
- > francuskim miasteczkiem, ale i tam właśnie bloki mieszkalne
- > powstają w oddalonych od zwykłego centrum okolicach miasta,
- > dodatkowo oddzielonych od niego autostradą.

>

> Z poważaniem

>

> [REDACTED]

>

> [REDACTED]

Dokument elektroniczny

50

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

Konstancin-Jeziorna (miasto) 2020-08-10

Dane nadawcy

[Redacted]
ul. [Redacted]
Województwo [Redacted]
Powiat [Redacted]
Gmina: [Redacted]
PESEL [Redacted]
Telefon [Redacted]
Email [Redacted]

Dane adresata

GMINA KONSTANCIN-JEZIORNA (05-520
KONSTANCIN-JEZIORNA, WOJ. MAZOWIECKIE)

WNIOSEK

Konsultacje społeczne nad koncepcją projektu mpzp centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do przedstawionego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Kolejowej pragnę wyrazić zaniepokojenie kierunkiem zmian w rozwoju naszego miasta.

Konstancin-jeziorna chce być postrzegany jako uzdrowisko i miejsce odpoczynku. Tymczasem na tę chwilę niezbyt skutecznie broni się przed natłokiem turystów – co może nie jest wyraźnie widocznie akurat w tym roku – nie ma ograniczeń ilości wjazdów, choćby w postaci płatności. Wiele jak nie większość miejscowości turystycznych czerpie dochody z parkingów turystycznych i często są to kwoty niemałe. W Konstancinie lokalni mieszkańcy zwykle rezygnują z wizyt z parku w weekend.

Wracając do planu, wyrażę tu życzenie wielu mieszkańców: chcemy by Konstancin pozostał cichym i spokojnym miejscem. Nie chcemy by stał się Piasecznem czy inną podrzędną noclegownią Warszawy. Każdy plan, który zakłada i dopuszcza budowę wielorodzinną działła na niekorzyść miasta i jego mieszkańców. W Konstancinie nie powinno być miejsca na nową zabudowę wielorodzinną. Powinniśmy dążyć do zabudowy jednorodzinnej z jednoczesnym naciskiem na duże przestrzenie biologiczno-czynne. Zabudowa wielorodzinną, skokowy wzrost ilości mieszkańców, to wszystko działła na niekorzyść mieszkańców i potencjalnie obniży ich jakość życia.

Niniejszym proszę o zakaz powstawania nowej zabudowy wielorodzinnnej i nakaz utrzymania 70% powierzchni biologiczno czynnej w nowych zabudowaniach.

Uważam, iż tak ważna kwestia jak kierunek rozwoju miasta i gminy powinna zostać ustalona przy udziale mieszkańców, choćby w formie referendum. Może się okazać, iż mieszkańcy niekoniecznie uważają, że większe to lepsze.

Z poważaniem,

[Redacted]

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia

10.08.20

(14)

V

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin-Jeziorna

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PROTEST

Zgłaszamy kategoriyczny protest przeciwko budowie kompleksów nowych osiedli w Konstancinie-Jeziornie, co w skrajny sposób pogorszy warunki życia w naszej Gminie, która w żaden sposób nie jest przygotowana na tak wysoki przyrost mieszkańców (paraliż komunikacyjny – obecnie niewydolnej komunikacji miejskiej oraz drogowej, przeciążenie wszystkich mediów w tym kanalizacji, tłok, obniżenie wartości nieruchomości itp.).

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

10.08.20

Szanowni Państwo,

w załączeniu przesyłam oficjalny protest przeciwko budowie kompleksu nowych osiedli na terenie Gminy Konstancin-Jeziorna.

Pozdrawiam,



Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: poniedziałek, 10 sierpnia 2020 09:25
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: osiedle

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: osiedle

Data: 2020-08-08 19:15

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

[REDACTED]

7 sierpnia 2020

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Do

Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna,

Pana Kazimierza Jańczuka

oraz

Radnych Gminy Konstancin-Jeziorna

ul. Warszawska 32

05-520 Konstancin-Jeziorna

Szanowny Panie Burmistrzu, Szanowni Radni!

Piszemy do Państwa w związku z planami budowy osiedla przy ulicy Kolejowej. Rozumiemy potrzebę rozwoju budownictwa mieszkaniowego w ogóle, nie akceptujemy jednak:

– budowy osiedla bez wprowadzenia odpowiednich zmian w miejscowej infrastrukturze, zarówno ekonomicznej, dotyczącej sieci wodnej, kanalizacji, transportu i komunikacji, i jak i społecznej, obejmującej oświatę i służbę zdrowia;

– zapowiadającej się zmiany charakteru Konstancina-Jeziorny, uzdrowiska do tej pory.

Są Państwo przedstawicielami lokalnej społeczności, reprezentującymi jej interesy i wybranymi, aby stać na straży jej dobra. Zwracamy się z prośbą o wykazanie się dbałością o mieszkańców Konstancina-Jeziorny, zachowanie dotychczasowego unikalnego charakteru Konstancina-Jeziorny i odstąpienie od planów budowy w/w osiedla.

Z poważaniem -

[Redacted signature]

Ewa Klimkowska-Sul

4

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: poniedziałek, 10 sierpnia 2020 09:23
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: Protest przeciwko budowaniu blokowiska

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Protest przeciwko budowaniu blokowiska

Data: 2020-08-07 23:47

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Szanowny Panie Burmistrzu!

Pragnę niniejszym listem wyrazić mój protest przeciw zmianie zagospodarowania terenu naszego miasta w celu wybudowania ogromnego blokowiska.

Mimo, że sam mieszkam w bloku to jednak piękno naszego miasta wyraża się tym, że bloków jest stosunkowo mało w stosunku do zabudowy jednorodzinnej. Piękne by było nasze miasteczko, gdyby bloków nie było w ogóle, ale tego się nie da zrobić. Bloki już stoją i najprawdopodobniej przez kilkadziesiąt lat będą nadal stały.

Jednak uważam, że budowa dużego osiedla mieszkaniowego zdecydowanie zeszpeci nasze miasteczko. Dodatkowo kilkutyśięczny przyrost liczby mieszkańców w naszej gminie spowoduje kolejne utrudnienia w komunikacji oraz totalne zablokowanie już mocno korkujących się ulic.

Wierzę, że mój głos sprzeciwu zostanie wzięty pod uwagę, a zmiana zagospodarowania terenu nie będzie miała miejsca.

Z poważaniem.

[REDACTED]

Ewa Klimkowska-Sul

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: piątek, 7 sierpnia 2020 13:11
Do: Klimkowska
Temat: Fwd: Planowana budowa w Konstancinie

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Planowana budowa w Konstancinie

Data: 2020-08-07 13:06

Od: [REDACTED]

Do: "urząd@konstancinjeziorna.pl" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do:

[REDACTED]

PROTEST PRZECIW PLANOWANOM BUDOWE W CENTRUM MIASTA K-J NA POWIERZCHNI D
65 HEKTAROW!

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchylać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców **DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Na koniec należy dodać, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje spadek wartości obecnych działek na terenie gminy, a to potencjalnie otwiera możliwość roszczeń właścicieli i użytkowników wieczystych o odszkodowania. Między innymi, wiele osób (mieszkańców), w szczególności tych którzy dowożą dzieci do szkół, zbędzie swoje nieruchomości, gdyż dojazd do szkół (czy pracy) w godzinach rannych stanie się na tyle uciążliwy, iż osoby te będą musiały zmienić lokalizację (a wiele mieszkańców Konstancina dowozi swoje dzieci do szkół w Warszawie). W takim wypadku, zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym osoby te będą miały prawo żądać od Gminy Konstancin – Jeziorna odszkodowania równego spadku wartości ich nieruchomości. A zatem, Gmina powinna dokonać szacunków wysokości takich odszkodowań i zabezpieczyć w swoim budżecie określone środki pieniężne (a to oznacza, iż konieczne będzie ograniczenie innych wydatków Gminy). Według naszej wiedzy, takie szacunki nie nastąpiły i środki nie zostały zabezpieczone, a ta kwestia jest istotna i powinna być brana pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o zmianie planu, gdyż taka zmiana pociągnie istotne koszty po stronie Gminy. Pytanie jest też o zasadność tworzenia dogodnych ekonomicznych warunków dla dewelopera na koszt Gminy, bo ostatecznie to nie deweloper a Gmina będzie ponosić te koszty.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.

Z poważaniem,



Copy for James Madison School

1. Richard King Middle School Project

Project description and details regarding the Richard King Middle School project, including funding and implementation.

2. Funding for the project

Details regarding the funding sources and amounts for the project.

3. Project timeline

Timeline details for the project, including start and end dates.

Handwritten signature or initials.

składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000.

Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Na koniec należy dodać, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje spadek wartości obecnych działek na terenie gminy, a to potencjalnie otwiera możliwość roszczeń właścicieli i użytkowników wieczystych o odszkodowania. Między innymi, wiele osób (mieszkańców), w szczególności tych którzy dowożą dzieci do szkół, zbędzie swoje nieruchomości, gdyż dojazd do szkół (czy pracy) w godzinach rannych stanie się na tyle uciążliwy, iż osoby te będą musiały zmienić lokalizację (a wiele mieszkańców Konstancina dowozi swoje dzieci do szkół w Warszawie). W takim wypadku, zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym osoby te będą miały prawo żądać od Gminy Konstancin – Jeziorna odszkodowania równego spadku wartości ich nieruchomości. A zatem, Gmina powinna dokonać szacunków wysokości takich odszkodowań i zabezpieczyć w swoim budżecie określone środki pieniężne (a to oznacza, iż konieczne będzie ograniczenie innych wydatków Gminy). Według naszej wiedzy, takie szacunki nie nastąpiły i środki nie zostały zabezpieczone, a ta kwestia jest istotna i powinna być brana pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o zmianie planu, gdyż taka zmiana pociągnie istotne koszty po stronie Gminy. Pytanie jest też o zasadność tworzenia dogodnych ekonomicznie warunków dla dewelopera na koszt Gminy, bo ostatecznie to nie deweloper a Gmina będzie ponosić te koszty.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem,



Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl

andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl

arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl

krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl

anna.borowska@konstancinjeziorna.pl

renata.borowska@konstancinjeziorna.pl

arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gołebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komośa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bożena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojdał@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

17

V

p. M. Amelnyak
10.08.2020

1234

Parcela, dnia 3 sierpnia 2020

p. Klinkowski - ul. p.

[REDACTED]



PP/1092182
2020-08-06 09:41:43
2020-08-08
Urząd Miejski Gminy Konstancin - Jeziorna

Pan Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego terenu okolic ulicy Kolejowej zgłaszamy swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnosimy o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) na całym przedmiotowym terenie.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego miasta oraz gminy. Nasze miasto nie jest

przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska.

Ponad 5 000 nowych mieszkańców to dodatkowe 30% mieszkańców! W rezultacie wszyscy staniemy w korkach. Warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora”? Warto też **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania głównie 48 – 51 m², czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000.

Można rozbudować Konstancin, ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.

Z poważaniem,

A large black rectangular redaction box covering the signature of the sender.

Kopię tego pisma przekazujemy również do:

- 1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna
- 2/ Senatora RP
- 3/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:
- 3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

V

Konstancin Jeziorna, dnia 20 lipca 2020

Szanowna Pani Anna Borowska

Przewodnicząca Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych

Rada Miejska Gminy Konstancin – Jeziorna

anna.borowska@konstancinjeziorna.pl

██
██
██

Szanowna Pani Przewodnicząca,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zwracam się do Pani z gorącą prośbą o chwilę refleksji oraz zaproponowanie i przegłosowanie zmian w proponowanym planie zagospodarowania przestrzennego. Proszę o wprowadzenie zmiany do **planu z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna (poza kilkoma wyjątkami) oraz charakter uzdrowski miasta. Proponowany na spotkaniu plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Suł przyznała podczas sesji rady, plan powinien być "dopasowany skalą i do charakteru uzdrowska". Czy uważa Pani, że osiedle składające się z 8 000 mieszkańców (około 160 bloków w obu etapach widocznych na rysunkach pokazywanych podczas sesji) będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowska? Dlaczego tak bardzo nalegają Państwo na bloki (budowę wielorodzinną)? Dlaczego chcą Państwo zatracić pierwotny charakter naszej miejscowości. A co z przyszłymi pokoleniami.

Na wystawach pokazywanych wielokrotnie w Parku zdrojowym, jako gmina, chlubimy się tradycją, historią i spuścizną Konstancina. Nie mogę zrozumieć, dlaczego Państwa intencją jest zniszczenie tej tradycji?

Czy naprawdę nie zauważają Państwo problemu, który pojawi się wkrótce w Konstancinie na ulicy Warszawskiej? 5 000 – 9 600 nowych mieszkańców? Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Przecież to dodatkowe 29% - 56% mieszkańców! Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sami Państwo to przyznali. Proszę prześledzić jaki jest profil działalności firmy PROFBUD S.A. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Najwięcej mieszkań (mediana) posiada 48 – 51 m². Zresztą największy popyt jest właśnie na takie mieszkania. Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. Dokonałam kalkulacji bazując na Państwa założeniach: 160 bloków (policzyłam widniejące na prezentowanych rysunkach budynki) x 20 mieszkań tak jak Państwo wskazali (przy założeniu mieszkań 70-100 metrów) x 3 osoby = 9 600 mieszkańców. Warto zatem pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Proszę o wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Czy Państwo mieszkają poza Konstancinem? Czy Państwo nie będą stać w korkach na ulicy Warszawskiej i Piaseczyńskiej? Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Czy Państwa dzieci, rodzina, małżonkowie nie będą stać we wspomnianych korkach? Już teraz sytuacja jest trudna. Chcecie Państwo w ciągu 2-3 lat dołożyć na naszych drogach kilka tysięcy samochodów? To będzie problem absolutnie wszystkich mieszkańców na wjeździe do miasta. Pani kierownik podczas rady sama przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i cytuję „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponujecie Państwo drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do tej drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską.

Rozumiem iż budowa drogi / obwodnicy nie leży w gestii Państwa ale czy to stwierdzenie zamyka ten problem? To Państwo jako Radni zostaniecie z tym problemem. Drogi nie ma i raczej w najbliższych latach nie będzie. Czy lepiej nie widzieć tego problemu? Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie może warto wyważyć rozwiązanie bardziej rozsądne: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Co gorsza na sesji padały również stwierdzenia, iż za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Nie znam

szczegółów tych etapów. Czyżby planowali Państwo kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?

Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej będąc w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.

Nieznane mi są powody dlaczego Państwo promują firmę PROFBUD S.A.? Uważam to za wysoce nieetyczne, iż Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie jednego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Czyżby to o czym marzą obecni mieszkańcy Konstancina nie miało dla Państwa znaczenia? Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę? Nikt z Państwa nie zwrócił uwagi na ten fakt. Takie projekty / analizy powinny być wykonane niezależnie od właścicieli działek, tym bardziej dewelopera. Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań o lobbging na rzecz tego dewelopera. Kto go wspiera i dlaczego? Jeśli liczą się Państwo ze zdaniem jednego właściciela działek to proszę o wzięcie pod rozwagę opinię pozostałych właścicieli działek, czyli obecnych mieszkańców miasta.

Jeśli jednak ten deweloper jest preferowany w gminie, to ta firma może równie dobrze budować domy jednorodzinne lub bliźniacze. Społeczeństwo się rozrośnie i odmłodzi ale w rozsądnej ilości do obecnej infrastruktury. W obecnym planie dziwnie proponują Państwo zabudowę jednorodziną tylko fragmentami, blisko drogi Piaseczyńskiej i blisko Ratusza. Dlaczego nie zaproponowano również zabudowy jednorodzinnej w pierwszej linii po obu stronach budynków wzdłuż ulicy Wąskiej? Znajdują się tam niskie budynki, w większości parterowe z poddaszem użytkowym. W planie przedstawionym na sesji wszyscy mieszkańcy ulicy Wąskiej będą mieli za płotem 12 metrowe bloki dwupiętrowe (3 kondygnacje plus wystający nad ziemią garaż jak wynika z rysunków). Przecież można to robić stopniowo, warstwami. Proszę się postawić w sytuacji mieszkańców ulicy Wąskiej. Czy chcieliby Państwo mieć przy domku jednorodzinny w odległości 4 metrów za płotem 12 metrowy blok? Przecież można dopisać do projektu pas zieleni przy linii działek domów przy ulicy Wąskiej. Dodatkowo na dachu mojego domu zainstalowano instalację fotowoltaiczną, która zasila pompę ciepłą w moim domu. Mój dom jest w pełni ekologiczny. Nie emituję do atmosfery gazów cieplarnianych ze spalania. Postawienie 12 metrowego bloku zasłoni tę instalację. Jestem przekonana, iż zależy Państwu na promowaniu zachowań ekologicznych.

Dodatkowo, zwracam uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Pragnę zwrócić też uwagę na rozwiązanie ruchu na proponowanych nowych ulicach lokalnych. Proszę zastanowić się nad wprowadzeniem ulic jednokierunkowych. Ulica Wąska,

która będzie przebiegać prostopadle do nowych ulic lokalnych jest bardzo wąska. Ruch będzie większy a 2 samochody nie mogą się minąć na tej drodze. Będzie to bardzo ciężkie dla obecnych i dla nowych mieszkańców. Dodatkowo przez ulicę Wąska przebiega szlak rowerowy. Dziennie przejeżdża tam setki rowerów z Kabat. Nowe drogi mogą spowodować wiele wypadków. Proszę pomyśleć o bezpieczeństwie.

Państwa decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. W czasach społeczeństwa obywatelskiego oraz social mediów mieszkańcy Konstancina będą domagać się swoich praw. Wieść o Państwa decyzji szybko rozejdzie się wśród mieszkańców stojących w korkach.

Ta zmiana jest prosta do wprowadzenia dla Państwa na planie i znacznie zmniejszy ilość kłopotów dla mieszkańców i dla Państwa.

Z poważaniem

[Redacted signature block]

Kopie tego pisma przekazuję również do:

1/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

- Błaszczak Mariusz, PiS
- Chorosińska Dominika, PiS
- Czerwińska Anita, PiS
- Lasek Maciej, KO
- Rozenek Andrzej, Lewica

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

3/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

4/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

4/ Dziennikarzy z mediów ogólnopolskich

80

V

Konstancin Jeziorna, dnia 8 sierpnia 2020

Sz. P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

W nawiązaniu do relacji z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną rezydencjonalną (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na komisji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być „**dopasowany skalą do charakteru uzdrowiska**”. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska.

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to ok. 20 000. To dodatkowe 25% mieszkańców. Wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli

gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...". Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców **DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na posiedzeniu nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas posiedzenia wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na posiedzeniu prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinie obecnych mieszkańców miasta.

Warto też pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie, iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Decyzja Rady dopuszczająca 5000 nowych mieszkańców gminy, wpłynie nie tylko na jakość życia mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic, ale również większości mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Na przykład czas w korkach komunikacyjnych skróci czas na obowiązki i na odpoczynek. Zwracam się z prośbą o pochylenie się nad tym zagadnieniem. Można rozbudowywać Konstancin na mniejszą skalę, i mając na uwadze wyjątkowy charakter Konstancina i ograniczenia komunikacyjne.

Z poważaniem,

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzevska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

Temat: konsultacje społeczne

Nadawca: [REDACTED]

Data: 14.08.2020, 19:21

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: <andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl>, <agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl>, <arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl>, <krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl>, <anna.borowska@konstancinjeziorna.pl>, <renata.borowska@konstancinjeziorna.pl>, <adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl>

Załączniki:

Konsultacje społeczne-Konstancin-Jeziorna.docx

31,7 KB

Temat: Koncepcja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2)

Nadawca: [REDACTED]

Data: 14.08.2020, 10:41

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowni Państwo,

W zał. przekazuję skan pisma skierowanego do Burmistrza z kopią do Radnych Rady Miejskiej w sprawie koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2).

Z poważaniem,

[REDACTED]

Załączniki: _____

pismo ws. mpzp ul. Kolejowej.pdf

1,7 MB

69

[REDACTED]

Konstancin Jeziorna, 12.08.2020 r.

Pan
Kazimierz Jańczuk
Burmistrz
Gminy Konstancin-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin-Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

oraz:

wniosku o udzielenie informacji publicznej w trybie Ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1429 ze zm.)

Wzronchy Pociąg Burmistrz,

w nawiązaniu do relacji z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych Rady Miejskiej z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji projektu koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (etap 1 i etap 2) zgłaszam swój stanowczy sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalna (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie

Tradycja Konstancina Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta Realizacja zaprezentowanego projektu spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz – przede wszystkim – paraliż komunikacyjny Miasta i całej Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką

zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska Sul przyznała podczas posiedzenia komisji, plan powinien być "dopasowany skalą do charakteru uzdrowiska". Osiedle zamieszkiwane przez ponad 5 000 mieszkańców dopasowane charakterem i skalą do charakteru uzdrowiska na pewno nie będzie.

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na posiedzeniu komisji nigdzie nie było zapisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Warto też dodatkowo przemyśleć kalkulację ilości mieszkańców i wykonać bardziej rzetelną analizę. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Podczas posiedzenia Komisji padło jednak stwierdzenie, że "mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją". Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Decyzja Pana Burmistrza i Rady Miejskiej wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i najbliższych okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców całej Gminy Konstancin-Jeziorna. Proszę o przemyślenie tego dylematu. Można rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę, w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.

Proszę zwrócić uwagę na problem, który – w przypadku realizacji omawianego planu – pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej, nawet zakładając tylko 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to około 17 000. Nagle pojawi się dodatkowe 30%! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w jeszcze większych korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas posiedzenia przyznała, iż ten teren oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin, póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice, nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”.

Oczywiście budowa obwodnic – jako nowych przebiegów dróg wojewódzkich – nie jest zadaniem Gminy. W 2017 roku Rada Miejska – m.in. wskutek przeprowadzonej wśród mieszkańców akcji zbierania podpisów – zwróciła się do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wykreślenie z planu zagospodarowania Mazowsza rezerwy pod obwodnicę szosy nr 721, która w nieokreślonej przyszłości miałaby prowadzić do planowanego mostu na Wiśle w Ciszycy. Most ten i prowadząca do niego droga.

pomijając argumenty natury ekologicznej – w obliczu budowy mostu w ciągu drogi ekspresowej S-2 (na ukończeniu) i planów związanych z tzw. "autostradą A-50" – wydaje się być nieuzasadniony ekonomicznie. Nb. zastanawiające jest, że oprotestowana przez organ gminy (Rada Miejska) inwestycja (nowy przebieg DW 721) jest przedstawiana przez pracownika UMiG (Pani Kierownik Wydziału Planowania Przestrzennego) jako inwestycja przesądzona do realizacji (?).

Jednocześnie we wniosku do marszałka radni zaapelowali o pilną budowę drogi z Konstancina-Jeziorny do Góry Kalwarii (DW 724) w nowym przebiegu, realizację nowej drogi z Konstancina do Warszawy (tzw. Czerniakowskiej bis) oraz dostosowanie bocznic kolejowej z Nowej Iwicznej do Siekierok (tzw. linii siekierkowskiej) do ruchu pasażerskiego.

W 2019 roku Rada Miejska zwróciła się z kolei do dyrektora Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie w sprawie budowy nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 724 na odcinku od granicy z Wilanowem do Góry Kalwarii. Jak podały media, Pan Burmistrz poparł apel Rady, która jednogłośnie przyjęła stanowisko, wyrażające zaniepokojenie brakiem jakichkolwiek działań związanych z tą bardzo ważną i wyczekiwaną przez mieszkańców inwestycją.

W związku z powyższym w trybie Ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej proszę o udzielenie informacji:

1. jakie jest aktualne stanowisko organów gminy w sprawach poruszonych w przywołanych pismach, skierowanych do organów wojewódzkich? Czy Gmina i jej organy podtrzymują swe stanowiska tamże wyrażone? Przy okazji jaką odpowiedź udzieliła Gmina spółce BBF Sp. z o.o., wykonującej na zlecenie PKP PLK S.A. dokumentację przedprojektową (studium wykonalności) dla projektu pn. "Dobudowa torów aglomeracyjnych na odcinku Warszawa Al. Jerozolimskie – Piaseczno wraz z połączeniem do Konstancina-Jeziorny"?
2. czy organy gminy Konstancin-Jeziorna uzyskały odpowiedzi od organów województwa na ww. stanowiska?
3. w przypadku jeśli odpowiedzi były negatywne – czy podjęto próbę przekonania organów województwa do stanowisk Gminy? Jeśli nie – dlaczego? Jeśli tak – z jakim efektem?
4. w przypadku braku odpowiedzi – czy ponowiono wystąpienia do organów wojewódzkich? Jeśli nie – dlaczego? Jeśli tak – z jakim efektem?
5. w przypadku jeśli odpowiedzi były pozytywne – do czego konkretnie zobowiązały się organy województwa? W jakich terminach te zobowiązania mają być realizowane? Czy Gmina monitoruje

(ew. planuje monitorować) realizację tych zobowiązań? Jakie działania planuje podjąć Gmina, jeśli okaże się, że organy województwa nie dotrzymują podjętych zobowiązań?

Zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 1 przywołanej powyżej Ustawy, odpowiedzi na ww. pytania proszę przekazać w formie elektronicznej na adres am.lewandowscy@neostrada.pl

Z poważaniem
[Redacted signature]

Do wiadomości:

Radni Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna:

- agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
- andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
- arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
- krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
- anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
- renata.dabrowska@konstancinjeziorna.pl
- arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl
- ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
- adam.przechrzewski@konstancinjeziorna.pl
- boguslaw.konosa@konstancinjeziorna.pl
- alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
- aleksandra.kostrzevska@konstancinjeziorna.pl
- hubert.meronka@konstancinjeziorna.pl
- wojciech.gudziński@konstancinjeziorna.pl
- krzysztof.kozłowski@konstancinjeziorna.pl
- anna.kozłowska@konstancinjeziorna.pl
- janeta.kozłowska@konstancinjeziorna.pl

65

✓

Konstancin Jeziorna, dnia 3 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Suł przyznała podczas sesji rady, plan powinien być "dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska". Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy stanjemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie

[REDACTED]

niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchylać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców **DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i wykonać bardziej rzetelne analizy. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Na koniec należy dodać, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje spadek wartości obecnych działek na terenie gminy, a to potencjalnie otwiera możliwość roszczeń właścicieli i użytkowników wieczystych o odszkodowania. Między innymi, wiele osób (mieszkańców), w szczególności tych którzy dowożą dzieci do szkół, zbędzie swoje nieruchomości, gdyż dojazd do szkół (czy pracy) w godzinach rannych stanie się na tyle uciążliwy, iż osoby te będą musiały zmienić lokalizację (a wiele mieszkańców Konstancina dowozi swoje dzieci do szkół w Warszawie). W takim wypadku, zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym osoby te będą miały prawo żądać od Gminy Konstancin – Jeziorna odszkodowania równego spadku wartości ich nieruchomości. A zatem, Gmina powinna dokonać szacunków wysokości takich odszkodowań i zabezpieczyć w swoim budżecie określone środki pieniężne (a to oznacza, iż konieczne będzie ograniczenie innych wydatków Gminy). Według naszej wiedzy, takie szacunki nie nastąpiły i środki nie zostały zabezpieczone, a ta kwestia jest istotna i powinna być brana pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o zmianie planu, gdyż taka zmiana pociągnie istotne koszty po stronie Gminy. Pytanie jest też o zasadność tworzenia dogodnych ekonomicznie warunków dla dewelopera na koszt Gminy, bo ostatecznie to nie deweloper a Gmina będzie ponosić te koszty.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.

Z poważaniem,



Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
boguslaw.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.slwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
wlodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl



63

✓

Konstancin Jeziorna, dnia 3 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Janczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Plaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urzed@konstancinjeziorna.pl



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalna (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być "dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska". Osiedle

składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawił się wkrótce w Jezłornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców **DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choćby było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12 m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy Inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten Inwestor Idzie 4-ró wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy) Tak obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinie obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i wykonać bardziej rzetelne analizy. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000.

Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Na koniec należy dodać, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje spadek wartości obecnych działek na terenie gminy, a to potencjalnie otwiera możliwość roszczeń właścicieli i użytkowników wieczystych o odszkodowania. Między innymi, wiele osób (mieszkańców), w szczególności tych którzy dowożą dzieci do szkół, zbędzie swoje nieruchomości, gdyż dojazd do szkół (czy pracy) w godzinach rannych stanie się na tyle uciążliwy, iż osoby te będą musiały zmienić lokalizację (a wiele mieszkańców Konstancina dowozi swoje dzieci do szkół w Warszawie). W takim wypadku, zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym osoby te będą miały prawo żądać od Gminy Konstancin – Jeziorna odszkodowania równego spadku wartości ich nieruchomości. A zatem, Gmina powinna dokonać szacunków wysokości takich odszkodowań i zabezpieczyć w swoim budżecie określone środki pieniężne (a to oznacza, iż konieczną będzie ograniczenie innych wydatków Gminy). Według naszej wiedzy, takie szacunki nie nastąpiły i środki nie zostały zabezpieczone, a ta kwestia jest istotna i powinna być brana pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o zmianie planu, gdyż taka zmiana pociągnie istotne koszty po stronie Gminy. Pytanie jest też o zasadność tworzenia dogodnych ekonomicznie warunków dla dewelopera na koszt Gminy, bo ostatecznie to nie deweloper a Gmina będzie ponosić te koszty.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne**

Z poważaniem,



Kopię tego pisma przekazuję również do.

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zowar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl

arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
boguslaw.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostorzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.maronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
wladzimirz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

marlusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.mila.szczwinski@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuropeselnskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelny@kurierpoludniowy.pl

(60)

V

Konstancin Jeziorna, dnia 3 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój zdecydowany **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie**.

Nasze Miasto ani Gmina nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być **”dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska”**. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców (rażące niedoszacowanie na korzyść forsowania planu) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlatego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną) zamiast utrzymać charakterystyczną dla Skolimowa i Klarysewa zabudowę jednorodziną?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

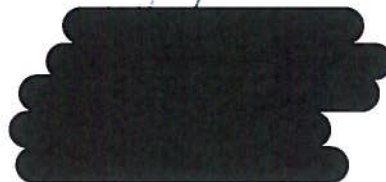
Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na wszystkich mieszkańców Gminy korzystających z infrastruktury drogowej i socjalno-usługowej.

Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o uwzględnienie nadrzędnego kryterium, którym jest dobrostan mieszkańców. Można rozbudować Miasto, ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.

Z poważaniem,

A large black rectangular redaction box covering the signature area of the letter.

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gotebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojda@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl

biuro@dominikachorosinska.pl

biuro.anita.czerwinska@gmail.com

maciej.lasek@sejm.pl

rozenek.biuroposelskie@gmail.com

3/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

4/ Marszałka Województwa Mazowieckiego Adama Struzika

adam.struzik@mazovia.pl

5/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

V
9
1
Konstancin Jeziorna, dnia 5 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalną (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Suł przyznała podczas sesji rady, plan powinien być "dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska". Osiedle

składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy stanęliśmy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytuję Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców **DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

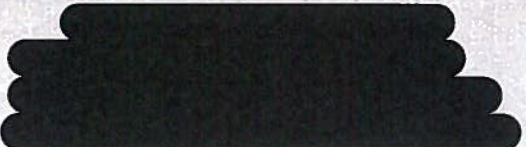
Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i wykonać bardziej rzetelne analizy. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000.

Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.**


Z poważaniem,

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.baikowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gotebowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogustaw.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
wladzimierz.woidak@konstancinjeziorna.pl

2/ Postów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

58

Sz.P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalną (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być "dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska". Osiedle

składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i wykonać bardziej rzetelne analizy. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000.

Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.**


Z poważaniem,

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gołebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

matiusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

36 i 57
Konstancin Jeziorna, dnia 5 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalna** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie**.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być "dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska". Osiedle

składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców **DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000.

Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorna. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem,

Kopię tego pisma przekazuje również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gołebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Postów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelny@kurierpoludniowy.pl



Temat: protest w sprawie budowy blokowiska w Konstancinie-Jeziornie

Nadawca: [REDACTED]

Data: 10.08.2020, 18:13

Adresat: agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl <agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl>, andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl <andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl>, arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl <arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl>, krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl <krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl>, anna.borowska@konstancinjeziorna.pl <anna.borowska@konstancinjeziorna.pl>, renata.borowska@konstancinjeziorna.pl <renata.borowska@konstancinjeziorna.pl>, arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl <arkadiusz."głowacki"@konstancinjeziorna.pl>, ignacy.gołebowski@konstancinjeziorna.pl <ignacy."gołebowski"@konstancinjeziorna.pl>, adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl <adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl>, bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl <"bogusław".komosa@konstancinjeziorna.pl>, alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl <alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl>, aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl <aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl>, hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl <hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl>, iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl <iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl>, grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl <grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl>, irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl <irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl>, piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl <piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl>, izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl <izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl <renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, bożena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl <bożena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl>, mariusz.błaszczak@sejm.pl <mariusz.błaszczak@sejm.pl>, biuro@dominikachorosinska.pl <biuro@dominikachorosinska.pl>, biuro.anita.czerwinska@gmail.com <biuro.anita.czerwinska@gmail.com>, maciej.lasek@sejm.pl <maciej.lasek@sejm.pl>, michał.kaminski@senat.gov.pl <michał.kaminski@senat.gov.pl>, redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl <redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl>, urzad@konstancinjeziorna.pl <urzad@konstancinjeziorna.pl>

W załączeniu przesyłam protest dot. budowy blokowisk w Konstancinie-Jeziornie.

Załączniki:

protest przeciw blokowiskom.docx

27,0 KB



Parcela, dnia 10 sierpnia 2020

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sz.P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie.**

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być **”dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska”**. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz **„trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”**. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa

obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytuję Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. **Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinie obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. **Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.**

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.gtowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.golubiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
boguslaw.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
wlodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl



Temat: Fwd: Plan zagospodarowania ul. Kolejowa Etap 1 i Etap 2 (gmina Konstancin-Jeziorna)

Nadawca: [REDACTED]

Data: 12.08.2020, 10:17

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu,

w załączeniu przesyłam pismo dotyczące propozycji planu zagospodarowania ul. Kolejowej Etap 1 i Etap 2. Proszę o jego uwzględnienie przy podejmowaniu dalszych decyzji dotyczących tego obszaru, które to decyzje mogą zaważyć na zniszczeniu wizerunku Konstancina-Jeziorny jako jedyne go uzdrowiska na Mazowszu.

Z poważaniem

[REDACTED]

— Pismo_ws_ul Kolejowej_str1.jpg —

— Pismo_ws_ul Kolejowej_str3.jpg —

— Pismo_ws_ul Kolejowej_str2.jpg —

— Pismo_ws_ul Kolejowej_str4.jpg —

— Załączniki: —

Pismo_ws_ul Kolejowej_str1.jpg	1,4 MB
--------------------------------	--------

Pismo_ws_ul Kolejowej_str3.jpg	1,5 MB
--------------------------------	--------

Pismo_ws_ul Kolejowej_str2.jpg	1,7 MB
--------------------------------	--------

Pismo_ws_ul Kolejowej_str4.jpg	1,3 MB
--------------------------------	--------

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Konstancin-Jeziorna, dnia 10 sierpnia 2020 r.

Sz.P.

Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalna (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze Miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być „dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska”. Osiedle

składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli Gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców **DODATKOWO** do Etapu 1 i 2?

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań: Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców Gminy.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i wykonać **bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie

więcej niż 5 000. Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem. Można rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.

Z poważaniem,



Kopie tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wileczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gotebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bożena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojda@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl

biuro@dominikachorosinska.pl

biuro.anita.czerwinska@gmail.com

maciej.lasek@sejm.pl

rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

Temat: Plan zagospodarowania ul. Kolejowa Etap 1 i Etap 2 (gmina Konstancin-Jeziorna)

Nadawca: [REDACTED]

Data: 12.08.2020, 12:23

Adresat: "urząd@konstancinjeziorna.pl" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu,

w załączeniu przesyłam pismo dotyczące propozycji planu zagospodarowania ul. Kolejowej Etap 1 i Etap 2.

Proszę o jego uwzględnienie przy podejmowaniu dalszych decyzji dotyczących tego obszaru, które to decyzje mogą zaważyć na zniszczeniu wizerunku Konstancina-Jeziorna jako jedyne go uzdrowiska na Mazowszu.

Z poważaniem

[REDACTED]

— Pismo_ws_ul Kolejowej - str1.jpg

— Pismo_ws_ul Kolejowej - str4.jpg

— Pismo_ws_ul Kolejowej - str3.jpg

— Pismo_ws_ul Kolejowej - str2.jpg

— Załączniki:

Pismo_ws_ul Kolejowej - str1.jpg	1,4 MB
Pismo_ws_ul Kolejowej - str4.jpg	1,3 MB
Pismo_ws_ul Kolejowej - str3.jpg	1,4 MB
Pismo_ws_ul Kolejowej - str2.jpg	1,7 MB

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Konstancin Jeziorna, dnia 10 sierpnia 2020 r.

Sz.P.

Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalną (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie.**

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze Miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być „dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska”. Osiedle

składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytuję Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli Gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację..”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchylać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choćby było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców Gminy.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie

więcej niż 5 000. Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem. Można rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.

Z poważaniem
[Redacted Signature]

Kopie tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.kómosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bożena.wierzicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.woldak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

Temat: dot. konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Nadawca: [REDACTED]

Data: 13.08.2020, 10:28

Adresat: "urząd@konstancinjeziorna.pl" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: "agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl" <agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl>, "andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl" <andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl>, "arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl" <arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl>, "krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl" <krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl>, "anna.borowska@konstancinjeziorna.pl" <anna.borowska@konstancinjeziorna.pl>, "renata.borowska@konstancinjeziorna.pl" <renata.borowska@konstancinjeziorna.pl>, "arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl" <arkadiusz."głowacki"@konstancinjeziorna.pl>, "mariusz.blaszczak@sejm.pl" <mariusz.blaszczak@sejm.pl>, "biuro@dominikachorosinska.pl" <biuro@dominikachorosinska.pl>, "biuro.anita.czerwinska@gmail.com" <biuro.anita.czerwinska@gmail.com>, "maciej.lasek@sejm.pl" <maciej.lasek@sejm.pl>, "rozenek.biuroposelskie@gmail.com" <rozenek.biuroposelskie@gmail.com>, "ignacy.gofebiowski@konstancinjeziorna.pl" <ignacy."gofebiowski"@konstancinjeziorna.pl>, "bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl" <"bogusław".komosa@konstancinjeziorna.pl>, "alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl" <alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl>, "aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl" <aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl>, "hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl" <hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl>, "iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl" <iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl>, "grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl" <grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl>, "irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl" <irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl>, "piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl" <piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl>, "izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl" <izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, "renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl" <renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, "bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl" <bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl>, "włodzimierz.wojtek@konstancinjeziorna.pl" <włodzimierz.wojtek@konstancinjeziorna.pl>, "mariusz.blaszczak@sejm.pl" <mariusz.blaszczak@sejm.pl>, "biuro@dominikachorosinska.pl" <biuro@dominikachorosinska.pl>, "biuro.anita.czerwinska@gmail.com" <biuro.anita.czerwinska@gmail.com>, "maciej.lasek@sejm.pl" <maciej.lasek@sejm.pl>, "rozenek.biuroposelskie@gmail.com" <rozenek.biuroposelskie@gmail.com>, "redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl" <redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl>

Szanowni Państwo,

W załączeniu przesyłam pismo dotyczące konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2).

Z poważaniem,

W imieniu [REDACTED]

[REDACTED]

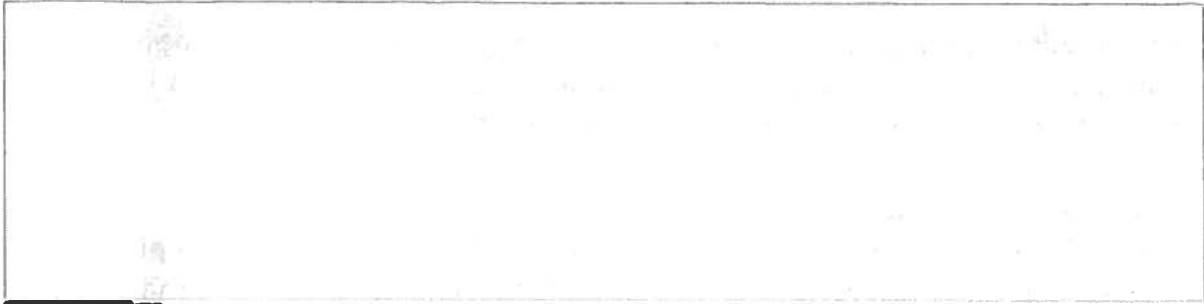
[REDACTED]

Tel:

+ [REDACTED]

Mobile:

+ [REDACTED]



Treść niniejszej wiadomości jest poufna, prawnie chroniona i przeznaczona wyłącznie dla wskazanego odbiorcy. Jeżeli nie jesteś adresatem niniejszej wiadomości, jej rozpowszechnianie, kopiowanie, rozprowadzanie lub inne działania o podobnym charakterze są prawnie zabronione. Jeśli otrzymałeś tę wiadomość omyłkowo, prosimy o niezwłoczne zawiadomienie i odesłanie jej z powrotem do nadawcy oraz o usunięcie jej ze swojego systemu wraz z wszelkimi załącznikami

Administratorem danych osobowych przekazywanych nam przez naszych klientów, kontrahentów i ich pracowników, kandydatów do pracy oraz inne osoby kontaktujące się z nami jest [redacted] – [zobacz więcej](#).

— Załączniki:

ulica Kolejowa w Konstancinie - pismo.pdf

1,3 MB

składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców **DODATKOWO** do Etapu 1 i 2?

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

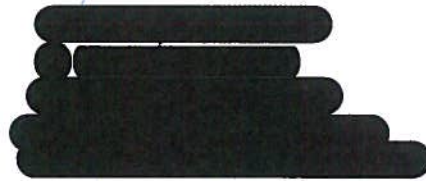
Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000.

Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Na koniec należy dodać, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje spadek wartości obecnych działek na terenie gminy, a to potencjalnie otwiera możliwość roszczeń właścicieli i użytkowników wieczystych o odszkodowania. Między innymi, wiele osób (mieszkańców), w szczególności tych którzy dowożą dzieci do szkół, zbędzie swoje nieruchomości, gdyż dojazd do szkół (czy pracy) w godzinach rannych stanie się na tyle uciążliwy, iż osoby te będą musiały zmienić lokalizację (a wiele mieszkańców Konstancina dowozi swoje dzieci do szkół w Warszawie). W takim wypadku, zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym osoby te będą miały prawo żądać od Gminy Konstancin – Jeziorna odszkodowania równego spadku wartości ich nieruchomości. A zatem, Gmina powinna dokonać szacunków wysokości takich odszkodowań i zabezpieczyć w swoim budżecie określone środki pieniężne (a to oznacza, iż konieczne będzie ograniczenie innych wydatków Gminy). Według naszej wiedzy, takie szacunki nie nastąpiły i środki nie zostały zabezpieczone, a ta kwestia jest istotna i powinna być brana pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o zmianie planu, gdyż taka zmiana pociągnie istotne koszty po stronie Gminy. Pytanie jest też o zasadność tworzenia dogodnych ekonomicznie warunków dla dewelopera na koszt Gminy, bo ostatecznie to nie deweloper a Gmina będzie ponosić te koszty.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem,



Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl

andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl

arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl

krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bożena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

Fwd: dot. konsultacji społecznych koncepcji projektu miejsc...

Temat: Fwd: dot. konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Nadawca: mromanowska@konstancinjeziorna.pl

Data: 13.08.2020, 14:40

Adresat: "Wydział PP UMiG KJ" <planowanie@konstancinjeziorna.pl>

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: dot. konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin - Jeziorna - rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Data: 2020-08-13 10:28

Od: [REDACTED]

Do: "urząd@konstancinjeziorna.pl" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: "agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl" <agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl>, "andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl" <andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl>, "arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl" <arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl>, "krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl" <krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl>, "anna.borowska@konstancinjeziorna.pl" <anna.borowska@konstancinjeziorna.pl>, "renata.borowska@konstancinjeziorna.pl" <renata.borowska@konstancinjeziorna.pl>, arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl <arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl>, "mariusz.blaszczak@sejm.pl" <mariusz.blaszczak@sejm.pl>, "biuro@dominikachorosinska.pl" <biuro@dominikachorosinska.pl>, "biuro.anita.czerwinska@gmail.com" <biuro.anita.czerwinska@gmail.com>, "maciej.lasek@sejm.pl" <maciej.lasek@sejm.pl>, "rozenek.biuroposelskie@gmail.com" <rozenek.biuroposelskie@gmail.com>, ignacy.gołebowski@konstancinjeziorna.pl <ignacy.gołebowski@konstancinjeziorna.pl>, bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl <"bogusław".komosa@konstancinjeziorna.pl>, "alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl" <alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl>, "aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl" <aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl>, "hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl" <hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl>, "iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl" <iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl>, "grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl" <grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl>, "irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl" <irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl>, "piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl" <piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl>, "izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl" <izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, "renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl" <renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, "bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl" <bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl>, "włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl" <włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl>, "mariusz.blaszczak@sejm.pl" <mariusz.blaszczak@sejm.pl>, "biuro@dominikachorosinska.pl" <biuro@dominikachorosinska.pl>, "biuro.anita.czerwinska@gmail.com" <biuro.anita.czerwinska@gmail.com>, "maciej.lasek@sejm.pl" <maciej.lasek@sejm.pl>, "rozenek.biuroposelskie@gmail.com" <rozenek.biuroposelskie@gmail.com>, "redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl" <redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl>

Odpowiedź do [REDACTED]

Szanowni Państwo,

W załączeniu przesyłam pismo dotyczące konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin - Jeziorna - rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2).

--

Z poważaniem,

--

[REDACTED]

[REDACTED]

[1]

[REDACTED]

Treść niniejszej wiadomości jest poufna, prawnie chroniona i przeznaczona wyłącznie dla wskazanego odbiorcy. Jeżeli nie jesteś adresatem niniejszej wiadomości, jej rozpowszechnianie, kopiowanie, rozprowadzanie lub inne działania o podobnym charakterze są prawnie zabronione. Jeśli otrzymałeś tę wiadomość omyłkowo, prosimy o niezwłoczne zawiadomienie i odesłanie jej z powrotem do nadawcy oraz o usunięcie jej ze swojego systemu wraz z wszelkimi załącznikami. [REDACTED]

[REDACTED]

Administratorem danych osobowych przekazywanych nam przez naszych klientów, kontrahentów i ich pracowników, kandydatów do pracy oraz inne osoby kontaktujące się z nami jest [REDACTED] - zobacz więcej [2].

[REDACTED]

Links:

[REDACTED]

— Załączniki: —

ulica Kolejowa w Konstancinie - pismo.pdf

1,3 MB

37

Konstancin Jeziorna, dnia 13 sierpnia 2020

Sz. P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

W nawiązaniu do relacji z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie.**

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na komisji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być „dopasowany skalą do charakteru uzdrowiska”. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska.

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to ok. 20 000. To dodatkowe 25% mieszkańców. Wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytuję Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na posiedzeniu **nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe** (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas posiedzenia wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na posiedzeniu prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy

inwestor". Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinie obecnych mieszkańców miasta.

Warto też pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie, iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. **Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.**

Decyzja Rady **dopuszczająca 5000 nowych mieszkańców gminy, wpłynie nie tylko na jakość życia mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic, ale również większości mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Na przykład czas w korkach komunikacyjnych skróci czas na obowiązki i na odpoczynek. Zwracam się z prośbą o pochylenie się nad tym zagadnieniem. Można rozbudowywać Konstancin na mniejszą skalę, i mając na uwadze wyjątkowy charakter Konstancina i ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl

andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl

arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl

krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl

anna.borowska@konstancinjeziorna.pl

renata.borowska@konstancinjeziorna.pl

arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl

ignacy.gołebiowski@konstancinjeziorna.pl

adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl

bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl

alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl

aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl

hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl

iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl

grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl

irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl

piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
wladzimirz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Postów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

30

V

p. Klimkowska - Sul PP
p. M. Anulowejade
14.08.2020

Konstancin Jeziorna, dnia 8 sierpnia 2020

Sz. P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl



1297



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

W nawiązaniu do relacji z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie.**

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na komisji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być „**dopasowany skalą do charakteru uzdrowiska**”. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska.

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to ok. 20 000. To dodatkowe 25% mieszkańców. Wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „**trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju**”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytuję Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie

mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...". Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na posiedzeniu **nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe** (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas posiedzenia wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na posiedzeniu prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinie obecnych mieszkańców miasta.

Warto też pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie, iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. **Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.**

Decyzja Rady **dopuszczająca 5000 nowych mieszkańców** gminy, wpłynie nie tylko na jakość życia mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic, ale również większości mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Na przykład czas w korkach komunikacyjnych skróci czas na obowiązki i na odpoczynek. Zwracam się z prośbą o pochylenie się nad tym zagadnieniem. Można **rozbudowywać Konstancin na mniejszą skalę, i mając na uwadze wyjątkowy charakter Konstancina i ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem,

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gotebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicza@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojda@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelny@kurierpoludniowy.pl

29

✓ p. Klimkowska - sul PP
p. M. Aniolmejski
14.08.2020

Konstancin Jeziorna, dnia 8 sierpnia 2020

Sz. P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1296



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

W nawiązaniu do relacji z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie.**

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na komisji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być „**dopasowany skalą do charakteru uzdrowiska**”. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska.

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to ok. 20 000. To dodatkowe 25% mieszkańców. Wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz **„trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”**. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie

mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...". Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za **chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na posiedzeniu **nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe** (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas posiedzenia wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na posiedzeniu prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinie obecnych mieszkańców miasta.

Warto też pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie, iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. **Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.**

Decyzja Rady **dopuszczająca 5000 nowych mieszkańców** gminy, wpłynie nie tylko na jakość życia mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic, ale również większości mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Na przykład czas w korkach komunikacyjnych skróci czas na obowiązki i na odpoczynek. Zwracam się z prośbą o pochylenie się nad tym zagadnieniem. Można **rozbudowywać Konstancin na mniejszą skalę, i mając na uwadze wyjątkowy charakter Konstancina i ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem,



Kopię tego pisma przekazuje również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
boguslaw.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
wlodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelny@kurierpoludniowy.pl

28

p. Klimkowska - Sul PP

V

p. M. Andrzejale

14.08.2020

Konstancin Jeziorna, dnia 8 sierpnia 2020

Sz. P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl



1294



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

W nawiązaniu do relacji z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie**.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na komisji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być „**dopasowany skalą do charakteru uzdrowiska**”. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska.

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to ok. 20 000. To dodatkowe 25% mieszkańców. Wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „**trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju**”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „**słabo to widzę**” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „**niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie**

mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...". Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na posiedzeniu **nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe** (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas posiedzenia wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na posiedzeniu prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozważenie opinii obecnych mieszkańców miasta.

Warto też pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie, iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. **Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.**

Decyzja Rady **dopuszczająca 5000 nowych mieszkańców** gminy, wpłynie nie tylko na jakość życia mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic, ale również większości mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Na przykład czas w korkach komunikacyjnych skróci czas na obowiązki i na odpoczynek. Zwracam się z prośbą o pochylenie się nad tym zagadnieniem. Można **rozbudowywać Konstancin na mniejszą skalę, i mając na uwadze wyjątkowy charakter Konstancina i ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem,



Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojda@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

24

p. Klimkowska - sul PP
p. M. Aniolowicz 14.08.2020

Konstancin Jeziorna, dnia 8 sierpnia 2020

Sz. P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl



293



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

W nawiązaniu do relacji z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie.**

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na komisji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być „**dopasowany skalą do charakteru uzdrowiska**”. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska.

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to ok. 20 000. To dodatkowe 25% mieszkańców. Wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „**trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju**”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytuję Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie

mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...". Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na posiedzeniu **nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe** (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas posiedzenia wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na posiedzeniu prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro włątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinie obecnych mieszkańców miasta.

Warto też pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie, iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. **Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.**

Decyzja Rady **dopuszczająca 5000 nowych mieszkańców** gminy, wpłynie nie tylko na jakość życia mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic, ale również większości mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Na przykład czas w korkach komunikacyjnych skróci czas na obowiązki i na odpoczynek. Zwracam się z prośbą o pochylenie się nad tym zagadnieniem. Można **rozbudowywać Konstancin na mniejszą skalę, i mając na uwadze wyjątkowy charakter Konstancina i ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem,



Kopie tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
boguslaw.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
wlodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

25 }
26 }

✓

p. Klimkowska - sul PP
p. M. Anceletale
14.08.2020

Konstancin Jeziorna, dnia 8 sierpnia 2020

Sz. P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

295



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

W nawiązaniu do relacji z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalna** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie**.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na komisji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być „**dopasowany skalą do charakteru uzdrowiska**”. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska.

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to ok. 20 000. To dodatkowe 25% mieszkańców. Wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „**trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju**”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie

mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...". Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

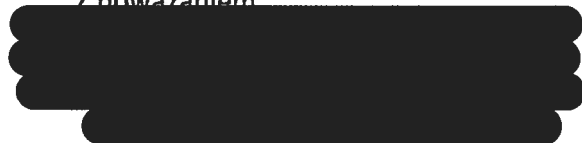
Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na posiedzeniu **nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe** (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas posiedzenia wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na posiedzeniu prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinie obecnych mieszkańców miasta.

Warto też pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie, iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. **Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.**

Decyzja Rady **dopuszczająca 5000 nowych mieszkańców** gminy, wpłynie nie tylko na jakość życia mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic, ale również większości mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Na przykład czas w korkach komunikacyjnych skróci czas na obowiązki i na odpoczynek. Zwracam się z prośbą o pochylenie się nad tym zagadnieniem. Można **rozbudowywać Konstancin na mniejszą skalę, i mając na uwadze wyjątkowy charakter Konstancina i ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem

A large black rectangular redaction box covering the signature and name of the official.

Kopie tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gołbiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bożena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

18
35

p. M. Anulwejali
14.08.2020

Konstancin Jeziorna, dnia 12 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

p. Klimkowska - Sul PP



1283



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie**.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowski Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być "dopasowany skalą i do charakteru uzdrowskiego". Osiedle

składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choćby było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000.

Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem,



Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gotebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
boguslaw.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
wladzimirz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Postów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

12
19

✓

p. M. Anulmejale
14.08.2020

Konstancin Jeziorna, dnia 3 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

p. Klimkowska - Sul PP



1290

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie**.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być **"dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska"**. Osiedle

składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000.

Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Na koniec należy dodać, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje spadek wartości obecnych działek na terenie gminy, a to potencjalnie otwiera możliwość roszczeń właścicieli i użytkowników wieczystych o odszkodowania. Między innymi, wiele osób (mieszkańców), w szczególności tych którzy dowożą dzieci do szkół, zbędzie swoje nieruchomości, gdyż dojazd do szkół (czy pracy) w godzinach rannych stanie się na tyle uciążliwy, iż osoby te będą musiały zmienić lokalizację (a wiele mieszkańców Konstancina dowozi swoje dzieci do szkół w Warszawie). W takim wypadku, zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym osoby te będą miały prawo żądać od Gminy Konstancin – Jeziorna odszkodowania równego spadku wartości ich nieruchomości. A zatem, Gmina powinna dokonać szacunków wysokości takich odszkodowań i zabezpieczyć w swoim budżecie określone środki pieniężne (a to oznacza, iż konieczne będzie ograniczenie innych wydatków Gminy). Według naszej wiedzy, takie szacunki nie nastąpiły i środki nie zostały zabezpieczone, a ta kwestia jest istotna i powinna być brana pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o zmianie planu, gdyż taka zmiana pociągnie istotne koszty po stronie Gminy. Pytanie jest też o zasadność tworzenia dogodnych ekonomicznie warunków dla dewelopera na koszt Gminy, bo ostatecznie to nie deweloper a Gmina będzie ponosić te koszty.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem,



Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl

arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gołebowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

✓ (9) i (10)
to są

Konstancin Jeziorna, dnia 6 sierpnia 2020 r

Sz.P. Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną rezydencjonalną (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie.

Jestem nauczycielką. Mieszkam w Konstancinie od kilku lat. W zeszłym roku zdecydowałam, że to właśnie tutaj będzie mój dom. Nie ustawałam w poszukiwaniach. Cała moja rodzina cieszy się kiedy mnie odwiedza. Ja również jestem zadowolona, że mieszkam w tak pięknej miejscowości. Zmiany o których słyszę sprawiają, że to wszystko co dobre w tym wyjątkowym mieście przepadnie.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być **”dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska”**. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. **Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.**

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem,

████████████████████

Kopie tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gołebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl

izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
wladzimirz.wojtek@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

V (5)
(13)

Parcela, dnia 5 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie**.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Suł przyznała podczas sesji rady, plan powinien być **”dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska”**. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w

korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choćby było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspominany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane dotyczące średniej wielkości mieszkania.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców miasta i gminy Konstancin – Jeziorna. Znaczne pogorszenie warunków komunikacyjnych z Warszawą, które już obecnie są katastrofalne, może w przyszłości wywołać masowy exodus mieszkańców. Proszę o poważne zastanowienie się nad tym

problemem i o niepodjęcie pochopnych decyzji. Można rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne i skutki podejmowanych decyzji w dalszej perspektywie.

Z poważaniem

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gołebowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojda@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl

rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

V

(P)

04.08.20

Konstancin Jeziorna, dnia 7 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną rezydencjonalną (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być "dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska". Osiedle

składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspominany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000.

Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.**



Kopie tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gofebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.przegorzewski@konstancinjeziorna.pl
boguslaw.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.merionk@konstancinjeziorna.pl
wona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbička@konstancinjeziorna.pl
włodzimierz.wojda@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl



Temat: Plan zagospodarowania ul. Kolejowa Etap 1 i Etap 2. P

Nadawca: [REDACTED]

Data: 07.08.2020, 10:33

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: "michal.kaminski@senat.gov.pl" <rozenek.biuroposelskie@gmail.com>

Dzień Dobry

W załączeniu przesyłam pismo z moim protestem przeciw planowi zagospodarowania ul. Kolejowej w gminie Konstancin Jeziorna Etap I i Etap II

Pozdrawiam

[REDACTED]

Załączniki:

SKM_C30820080709120.pdf

1,1 MB

V (14)
p. M. Anulujale
10.08.2020
1233
Konstancin Jeziorna, dnia 3 sierpnia 2020

p. Klimkowska - Sul PP



Sz.P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Miasta i Gminy
Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie**.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być **”dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska”**. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz **„trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”**. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytuję Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji **nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe** (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. **Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania**.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorna. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne**.

Z poważaniem,

Kopie tego pisma przekazuję również do:

- 1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna
- agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
- andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
- arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
- krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
- anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
- renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
- arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl
- ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
- adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
- boguslaw.komosa@konstancinjeziorna.pl
- alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
- aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
- hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
- iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
- grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl

irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzicka@konstancinjeziorna.pl
wlodzimierz.woidak@konstancinjeziorna.pl

2/ Postów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

✓ 15
p. M. Anuluję
10.08.2020

Konstancin Jeziorna, dnia 3 sierpnia 2020

1222
p. Klimkowska - sul PP



PP/1092160
2020-08-05 13:33:33
2020-08-05
Urząd Miasta Konstancin - Jeziorna

Sz.P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Miasta i Gminy
Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie**.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być **”dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska”**. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz **„trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”**. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytując Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji **nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe** (choć było to ustnie wspomniane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozważenie opinie obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. **Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania**.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorna. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne**.

Z poważaniem,



Kopię tego pisma przekazuję również do:

- 1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna
- agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
- andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
- arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
- krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
- anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
- renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
- arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
- ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
- adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
- bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
- alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
- aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
- hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
- iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl

grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzicka@konstancinjeziorna.pl
wladzimierz.woidak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenck.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

V (15) 1231 p. M. Andruszalec 2020.08.10 9
Konstancin Jeziorna, dnia 3 sierpnia 2020

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Klimkowska - Sul PP



Sz.P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Miasta i Gminy
Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie**.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Jak sama Pani Kierownik Ewa Klimkowska – Sul przyznała podczas sesji rady, plan powinien być **”dopasowany skalą i do charakteru uzdrowiska”**. Osiedle składające się z ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dlaczego tak bardzo nalega Pan na bloki (budowę wielorodzinną)?

Proszę zwrócić uwagę na problem, który pojawi się wkrótce w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000. To dodatkowe 30% mieszkańców! Pan Burmistrz, Radni, mieszkańcy, wszyscy staniemy w korkach. Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas Rady przyznała, iż ten teren R oraz **„trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”**. Również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy nie jest w gestii gminy i, cytuję Pana: „słabo to widzę” w zakresie niedalekich planów budowy. Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie za 10, 30 lat. Oczywiście proponuje Pan drogę lokalną ale ona nie rozwiąże problemu. Mieszkańcy i tak będą do drogi lokalnej dojeżdżać ulicą Warszawską lub Piaseczyńską. Jeśli drogi nie ma i raczej nie będzie warto wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie: zwiększenie liczby mieszkańców o młodych ludzi ale w rozsądnej liczbie dzięki zabudowie jednorodzinnej. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej. Podczas sesji wspomniano, iż **za chwilę będziecie Państwo uchwalać kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?**

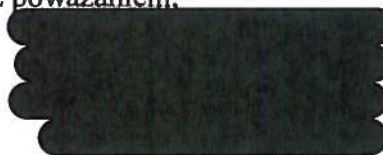
Zwracam również uwagę, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji **nigdzie nie było wpisane iż mają to być budynki 2 piętrowe** (choć było to ustnie wspomiane). Czyli teoretycznie deweloper będzie mógł zbudować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz sama wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz sam powiedział, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców? Proszę o wzięcie pod rozwagę opinię obecnych mieszkańców miasta.

Warto też dodatkowo pochylić się nad kalkulacjami ilości mieszkańców i **wykonać bardziej rzetelne analizy**. 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych. Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Sam Pan to przyznał. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m do 80 m. Głównie 48 – 51 m². Czyli mieszkańców tych będzie znacznie więcej niż 5 000. **Proszę o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania.**

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziorna. Proszę o pochylenie się nad tym dylematem i o zdrowy rozsądek. Można **rozbudować Konstancin ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne.**

Z poważaniem,



Kopię tego pisma przekazuję również do:

- 1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna
- agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
- andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
- arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
- krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
- anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
- renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
- arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
- ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
- adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
- bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
- alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
- aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
- hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
- iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl

grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
wlodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

me://C:/Users/mandziejak/AppData/Local/Internet...
V
91
Konstancin-Jeziorna, dn. 25.08.2020 r.

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

PROTEST

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkanka Gminy Konstancin-Jeziorna, **składam protest** odnośnie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej dotyczącej zabudowy wielorodzinnej. Proszę zatem o uwzględnienie mojego protestu dot. oczekiwań co do dalszego zrównoważonego rozwoju Naszego Miasta. Decyduje przecież Pan o losach Gminy w imieniu wszystkich mieszkańców.

Ja jako mieszkanka nie zgadzam się z zaproponowaną koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancina-Jeziorny – rejon ul. Kolejowej. **Wnioskuje o zmianę w koncepcji na danym obszarze na zabudowę jednorodzinną zgodnie ze studium uwarunkowań.**

Zabudowa wielorodzinna na tak dużym obszarze wpłynie niekorzystnie na funkcjonowanie każdego mieszkańca Naszej Gminy: paraliż komunikacyjny, brak infrastruktury dla rodzin z dziećmi, brak dostępu do opieki zdrowotnej, niekorzystna zmiana środowiska i klimatu uzdrowskiego, kształtującego się przez stulecie na terenie Naszego Miasta.

Przypominam, że Gmina posiada status uzdrowskiego, ale nie jest on przyznawany dożywotnio. Musi on być odnawiany co 10 lat. Przez tak drastyczną zmianę charakteru urbanistycznego miasta, możemy stracić ten status.

Z
poważaniem,

Temat: FW: Protest

Nadawca: "Elzbieta Bartoszevska" <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>

Data: 25.08.2020, 10:00

Adresat: <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

-----Original Message-----

From: asarzala@konstancinjeziorna.pl [mailto:asarzala@konstancinjeziorna.pl]

Sent: Tuesday, August 25, 2020 8:52 AM

To: Ebartoszevska <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>

Subject: Fwd: Protest

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Protest

Data: 2020-08-25 08:38

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMIG KJ" <curzad@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Konstancin-Jeziorna, dn. 25.08.2020 r.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BURMISTRZ GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

PROTEST

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkanka Gminy Konstancin-Jeziorna, SKŁADAM PROTEST odnośnie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej dotyczącej zabudowy wielorodzinnej. Proszę zatem o uwzględnienie mojego protestu dot.

oczekiwać co do dalszego zrównoważonego rozwoju Naszego Miasta. Decyduje przecież Pan o losach Gminy w imieniu wszystkich mieszkańców.

Ja jako mieszkanka nie zgadzam się z zaproponowaną koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej. WNIOSKUJE O ZMIANĘ W KONCEPCJI NA DANYM OBSZARZE NA ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ ZGODNIE ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ.

Zabudowa wielorodzinna na tak dużym obszarze wpłynie niekorzystnie na funkcjonowanie każdego mieszkańca Naszej Gminy: paraliż komunikacyjny, brak infrastruktury dla rodzin z dziećmi, brak dostępu do opieki zdrowotnej, niekorzystna zmiana środowiska i klimatu uzdrowskiego, kształtującego się przez stulecie na terenie Naszego Miasta.

Przypominam, że Gmina posiada status uzdrowska, ale nie jest on przyznawany dożywotnio. Musi on być odnawiany co 10 lat. Przez tak drastyczną zmianę charakteru urbanistycznego miasta, możemy stracić ten status.

Z poważaniem,

34

----- Wiadomość przekazana dalej -----

Od: [REDACTED]

Data: czw., 13.08.2020 o 14:09

Temat: Re: Plan zagospodarowania ul. Kolejowej Etap 1, 2

Do: urząd@konstancinjeziorna.pl <urząd@konstancinjeziorna.pl>, urząd@konstancinjeziorna.pl <urząd@konstancinjeziorna.pl>

W dniu śr., 12.08.2020 o 13:04 [REDACTED] napisał(a):

W dniu śr., 12.08.2020 o 09:36 [REDACTED] napisał(a):

Szanowny Panie Burmistrzu,

Nie zgadzamy się z zaproponowaną koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskujemy o zmianę koncepcji na danym obszarze na zabudowę jednorodziną.

Zabudowa wielorodzinna przyczyniłaby się do paraliżu komunikacyjnego, braku infrastruktury dla rodzin z dziećmi, braku dostępu do opieki zdrowotnej a przede wszystkim niekorzystnej zmiany klimatu i środowiska uzdrowiska Gminy Konstancin - Jeziorna.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

98

Konstancin-Jeziorna, dn. 25.08.2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Kazimierz Jańczuk

Ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

PROTEST

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkaniec Gminy Konstancin-Jeziorna, **składam protest** odnośnie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej dotyczącej zabudowy wielorodzinnej? Proszę, zatem o uwzględnienie mojego protestu dot. oczekiwań, co do dalszego zrównoważonego rozwoju Naszego Miasta. Decyduje przecież Pan o losach Gminy w imieniu wszystkich mieszkańców.

Ja, jako mieszkaniec nie zgadzam się z zaproponowaną koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej. **Wnioskuje o zmianę w koncepcji na danym obszarze na zabudowę jednorodziną zgodnie ze studium uwarunkowań.**

Zabudowa wielorodzinna na tak dużym obszarze wpłynie niekorzystnie na funkcjonowanie każdego mieszkańca Naszej Gminy: paraliż komunikacyjny, brak infrastruktury dla rodzin z dziećmi, brak dostępu do opieki zdrowotnej, niekorzystna zmiana środowiska i klimatu uzdrowskiego, kształtującego się przez stulecie na terenie Naszego Miasta.

Przypominam, że Gmina posiada status uzdrowska, ale nie jest on przyznawany dożywotnio. Musi on być odnawiany, co 10 lat. Przez tak drastyczną zmianę charakteru urbanistycznego miasta, możemy stracić ten status.

Z poważaniem,

[REDACTED]

37

Ewa Klimkowska-Sul

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: czwartek, 13 sierpnia 2020 08:08
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: Do p. Burmistrzu - PROTEST

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Do p. Burmistrzu - PROTEST

Data: 2020-08-12 21:26

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMIG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: [REDACTED] Odpowiedź do: [REDACTED]

Szanowny Panie Burmistrzu,

Niniejszym mailem wyrażamy nasz protest przeciwko planom budowy obiektów wielorodzinnych dla wielu tysięcy osób na powierzchni 65 ha w centrum miasta.

Z poważaniem,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ewa Klimkowska-Sul



Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: poniedziałek, 10 sierpnia 2020 15:00
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: protest

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: protest

Data: 2020-08-10 14:58

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Szanowni Państwo,

Zgłaszam protest przeciwko budowie osiedla na nieruchomości położonej naprzeciwko siedziby ratusza w Konstancinie Jeziorna.

Proszę o uwzględnienie mojego protestu.

Z poważaniem,

[REDACTED]

53

Dokument elektroniczny

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2020-08-10

Dane nadawcy

PESEL

Telefon

Email

Dane adresata

GMINA KONSTANCIN-JEZIORNA (05-520
KONSTANCIN-JEZIORNA, WOJ. MAZOWIECKIE)

WNIOSEK

opinia w sprawie budowy osiedli mieszkaniowych

Wyrażam sprzeciw wobec planu budowy nowych osiedli mieszkaniowych w gminie Konstancin-Jeziorna, o ile nie poprzedzą tej inwestycji inwestycje w infrastrukturę komunikacyjną, drogową, kanalizacji i sieci wodnej. Z poważaniem,

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:

2020-08-10T12:56:27.187+02:00

Podpis elektroniczny

FW: FWD: protest w sprawie budowy osiedla w Konstancinie...

Temat: FW: FWD: protest w sprawie budowy osiedla w Konstancinie-Jez.
Nadawca: "Elzbieta Bartoszevska" <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>
Data: 28.08.2020, 11:36
Adresat: <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

From: kjanczuk@konstancinjeziorna.pl [mailto:kjanczuk@konstancinjeziorna.pl]
Sent: Monday, August 10, 2020 1:53 PM
To: Elzbieta Bartoszevska <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>
Subject: Fw: FWD: protest w sprawie budowy osiedla w Konstancinie-Jez.

From: [REDACTED]
Sent: Monday, August 10, 2020 11:59 AM
To: Kazimierz Janczuk ; kazimierz.janczuk@konstancinjeziorna.pl
Subject: FWD: protest w sprawie budowy osiedla w Konstancinie-Jez.

W dniu 2020-08-05 20:00:11 użytkownik [REDACTED] [REDACTED] napisał:

Szanowny Panie Burmistrzu,

Załączam pismo.
Z poważaniem,

[REDACTED]

Załączniki:

Konsultacje społeczne_wzor pisma.docx

20,5 KB

Konstancin Jeziorna, dnia 3 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie**.

Jestem oburzona tak radykalnymi planami zniszczenia tego miasta, zabudowania 56 ha terenu blokami przez firmę Profbud i zwiększeniem liczby mieszkańców o 5000-9000. W sytuacji, kiedy już teraz korki na ulicach paraliżują życie mieszkańców, zimą panuje smog podobny jak w centrum Warszawy, kiedy policja nie radzi sobie z przestępczością, kiedy w niedzielny poranek

trzeba zamykać okna, bo na pobliskiej budowie 3 piętrowego bloku ktoś wypala plastikowe śmieci a straż miejska nie potrafi nic z tym zrobić), Pan nalega na dalsze pogorszenie jakości życia mieszkańców ?

Kto ma w tym interes ?

Pani kierownik wspominała na esesji z 8.07.2020 o marzeniach developera. Z jakiego powodu są one tak istotne ?

Jaki jest powód tego, że deweloper jest tak pewny uzyskania zgody, że już wykonuje pierwsze prace (wycinka zieleni, studzienki) ?

Panie Burmistrzu, dłużej klasztora niżli przeora. Dlaczego zależy Panu na upadku statusu i jakości życia w tym mieście i niechlubnym zapisaniu się w jego historii ?

Z poważaniem,



Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gołebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl

izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
wladzimirz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

2/ Posłów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelny@kurierpoludniowy.pl

4/ Biuro CBA

bip@cba.gov.pl

5/ Wiadomości TVP

wiadomosci@tvp.pl

41

Ewa Klimkowska-Sul

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: środa, 12 sierpnia 2020 11:08
Do: Klimkowska
Temat: Fwd: Protest przeciwko zabudowie północno-zachodniej części Konstancina-Jeziorny

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Protest przeciwko zabudowie północno-zachodniej części Konstancina-Jeziorny

Data: 2020-08-12 11:05

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Niniejszym składam protest przeciwko planowi zabudowy północno-zachodniej części Konstancina-Jeziorny bez zabezpieczenia w postaci infrastruktury odpowiedniej dla skali planów.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

38 ; 39

Ewa Klimkowska-Sul

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: czwartek, 13 sierpnia 2020 08:08
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: PROTEST

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: PROTEST

Data: 2020-08-12 18:44

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urzad@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Panie Burmistrzu, sprzeciwiamy się z małżonkiem na tak dużą zabudowę Konstancina na tyłach ratusza. Konstancin jest jedyną sanatoryjną miejscowością na Mazowszu i powinien zachować swój charakter. Co z drogami? Najlepszy przykład z naszego osiedla, nie możemy dojść do poczty, przychodni, sklepu czy apteki ulica Pułaskiego, nie ma kawałka chodnika, a jak przejeżdżają samochody to o mało głowy nie urwie.

Developer wchodzi, buduje i reszta go nie interesuje. Coraz trudniej poruszać się i przejeżdżać. Prosimy o zmianę planów? Drogi w

Konstancinie wymagają dużych remontów. Z pozdrowieniami [REDACTED]
[REDACTED]

Wysłane z Yahoo Mail do iPad [1]

Links:

[1] <https://yho.com/footer0>

59

✓

Temat: protest w sprawie budowy osiedla w Konstancinie-Jez.

Nadawca: [REDACTED]

Data: 05.08.2020, 20:00

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl <agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl>, andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl <andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl>, arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl <arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl>, krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl <krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl>, anna.borowska@konstancinjeziorna.pl <anna.borowska@konstancinjeziorna.pl>, renata.borowska@konstancinjeziorna.pl <renata.borowska@konstancinjeziorna.pl>, arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl <arkadiusz."głowacki"@konstancinjeziorna.pl>, ignacy.gołebowski@konstancinjeziorna.pl <ignacy."gołebowski"@konstancinjeziorna.pl>, adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl <adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl>, bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl <"bogusław".komosa@konstancinjeziorna.pl>, alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl <alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl>, aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl <aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl>, hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl <hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl>, iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl <iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl>, grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl <grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl>, irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl <irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl>, piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl <piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl>, izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl <izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl <renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl <bozena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl>, włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl <włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl>, mariusz.blaszczak@sejm.pl <mariusz.blaszczak@sejm.pl>, biuro@dominikachorosinska.pl <biuro@dominikachorosinska.pl>, biuro.anita.czerwinska@gmail.com <biuro.anita.czerwinska@gmail.com>, maciej.lasek@sejm.pl <maciej.lasek@sejm.pl>, rozenek.biuroposelskie@gmail.com <rozenek.biuroposelskie@gmail.com>, michal.kaminski@senat.gov.pl <michal.kaminski@senat.gov.pl>, redaktor.naczelny@kurierpoludniowy.pl <redaktor.naczelny@kurierpoludniowy.pl>, bip@cba.gov.pl <bip@cba.gov.pl>, wiadomosci@tvp.pl <wiadomosci@tvp.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu,

Załączam pismo.

Z poważaniem,

[REDACTED]

Załączniki:

Konsultacje społeczne_wzor pisma.docx

20,5 KB

521
Konstancin Jeziorna, dnia 3 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną rezydencjonalną** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym przedmiotowym terenie.**

Jestem oburzona tak radykalnymi planami zniszczenia tego miasta, zabudowania 56 ha terenu blokami przez firmę Profbud i zwiększeniem liczby mieszkańców o 5000-9000. W sytuacji, kiedy już teraz korki na ulicach paraliżują życie mieszkańców, zimą panuje smog podobny jak w centrum Warszawy, kiedy policja nie radzi sobie z przestępczością, kiedy w niedzielny poranek

trzeba zamykać okna, bo na pobliskiej budowie 3 piętrowego bloku ktoś wypala plastikowe śmieci a straż miejska nie potrafi nic z tym zrobić), Pan nalega na dalsze pogorszenie jakości życia mieszkańców ?

Kto ma w tym interes ?

Pani kierownik wspominała na esesji z 8.07.2020 o marzeniach developera. Z jakiego powodu są one tak istotne ?

Jaki jest powód tego, że deweloper jest tak pewny uzyskania zgody, że już wykonuje pierwsze prace (wycinka zieleni, studzienki) ?

Panie Burmistrzu, dłużej klasztora niżli przeora. Dlaczego zależy Panu na upadku statusu i jakości życia w tym mieście i niechlubnym zapisaniu się w jego historii ?

Z poważaniem,



Kopie tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.gołebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl

izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzicka@konstancinjeziorna.pl
wladzimirz.woldak@konstancinjeziorna.pl

2/ Postów na Sejm w okręgu wyborczym nr 20:

mariusz.blaszczak@sejm.pl
biuro@dominikachorosinska.pl
biuro.anita.czerwinska@gmail.com
maciej.lasek@sejm.pl
rozenek.biuroposelskie@gmail.com

2/ Senatora RP Michała Kamińskiego

michal.kaminski@senat.gov.pl

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Południowego

redaktor.naczelnny@kurierpoludniowy.pl

4/ Biuro CBA

bip@cba.gov.pl

5/ Wiadomości TVP

wiadomosci@tvp.pl

Ewa Klimkowska-Sul

2

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: środa, 5 sierpnia 2020 08:15
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: PROTEST PRZECIWKO PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ W REJONIE UL. KOLEJOWEJ

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: PROTEST PRZECIWKO PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ W REJONIE UL. KOLEJOWEJ

Data: 2020-08-04 16:05

Od: [REDACTED]
Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Dzień dobry Państwu,

Niniejszym wyrażam swój ZDECYDOWANY PROTEST PRZECIWKO PLANOWANEJ NOWEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ W REJONIE ULICY KOLEJOWEJ.

Ja rozumiem potrzeby mieszkaniowe i podatkowe Miasta i Gminy Konstancin Jeziorna, ale nie za wszelką cenę, a przede wszystkim nie za cenę i tak wątpliwego komfortu komunikacyjnego obecnych mieszkańców tego jedyne go na Mazowszu Uzdrowiska.

Nie zaczynamy przysłowiowego „budowania domu od dachu”. Jaki jest stan i drożność dróg dojazdowych do i z Konstancina wszyscy jego mieszkańcy wiedzą aż za dobrze. 10-cio procentowy wzrost liczby mieszkańców w wyniku powstałej inwestycji kompletnie zablokuje nasze miasto. Więc może na wstępie należałoby zadbać o odpowiednią infrastrukturę drogową, a później zezwalać na tak szeroką działalność inwestycyjną.

Swój protest wyrażam w imieniu całej mojej trzyosobowej rodziny mieszkającej w Konstancinie od 21 lat:

Z poważaniem

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ewa Klimkowska-Sul

66

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wyslano: wtorek, 4 sierpnia 2020 08:12
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: Protest-budowa blokowiska

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Protest-budowa blokowiska

Data: 2020-08-03 20:22

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

--
Wysłano z aplikacji myMail dla Androida

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: środa, 12 sierpnia 2020 08:16
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: Plan zagospodarowania ul. Kolejowa Etap 1 i Etap 2

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Plan zagospodarowania ul. Kolejowa Etap 1 i Etap 2

Data: 2020-08-11 17:39

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: michal.kaminski@senat.gov.pl

Odpowiedź do: [REDACTED]

Wysłane z tabletu Samsung.

>>

68,

Temat: UWAGI MPZP_KOLEJOWA [REDACTED]

Nadawca: [REDACTED]

Data: 14.08.2020, 13:49

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowni Państwo

W załączeniu uwagi do planu.

Z poważaniem

[REDACTED]

[REDACTED]

Załączniki:

UWAGI MPZP_KOLEJOWA [REDACTED].pdf

235 KB

69

Konstancin-Jeziorna, dnia 13 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta

Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenie i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić

bawącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP **nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa**. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie **nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu** na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpalet drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne

przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.



Temat: wniosek o zabudowę jednorodzinną

Nadawca: [REDACTED]

Data: 16.08.2020, 11:46

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Dzień dobry,

W załączniku przesyłam prośbę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną.

Z wyrazami szacunku,

[REDACTED]

Załączniki:

wniosek .docx

26,7 KB

Konstancin-Jeziorna, dnia 16 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu

komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić**

bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej

wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina–Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

Konstancin-Jeziorna, dnia 21 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowski miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowskiej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowskiej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowskiego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu

[REDACTED]

komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowskiej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMIG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić**



bawącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej

wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina–Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.


Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

20.08.20



Konstancin-Jeziorna, dnia 20 sierpnia 2020 r.

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbalność o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu

komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić**

bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej

wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem



Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.



Konstancin-Jeziorna, dnia 24 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną / bliźniaczą(parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań/zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania

rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodzinną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości

w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m, oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-

kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna

Z poważaniem



Klauzula informacyjna:

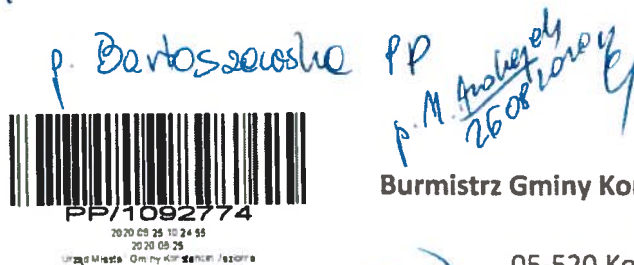
Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

✓

(92)

Konstancin-Jeziorna, dnia 25 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]



Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

(1413)

Szanowny Panie Burmistrzu,

Zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP etap 1 i 2 (rejon ulicy Kolejowej) oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie.

Argumenty przemawiające za zmianą w MPZP, co będzie skutkiem pozostawienia koncepcji MPZP w obecnej postaci:

- paraliż komunikacyjny Konstancina, który może nastąpić przy pozostawieniu koncepcji MPZP w niezmienionej postaci. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców
- brak miejsc w przedszkolach i żłobkach, przepełnione klasy
- dodatkowe kilka tysięcy samochodów i spaliny które będą produkować pogorszą jakość powietrza w Naszym Uzdrowisku

Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina.

Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne

opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodzinną.

Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Został Pan wybrany przez mieszkańców i to dla ich dobra powinien Pan działać. Dlatego myślę, że warto wysłuchać tego co My jako lokalne społeczeństwo, mieszkańcy, podatnicy myślimy na ten temat i wziąć Nasze zdanie pod uwagę.

Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

Temat: Protest

Nadawca: [REDACTED]

Data: 14.08.2020, 12:58

Adresat: "Urząd UMIG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

W imieniu mieszkańców posesji przy [REDACTED] w Konstancinie Jeziornej i swoim własnym wyrażam protest w stosunku do planowanej budowy blokowiska w okolicach ratusza.

Sprzeciw ten wyrażają [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], czyli wszyscy mieszkańcy naszej posesji.

Przypominamy władzom miasta że Konstancin jest uzdrowiskiem i budowanie blokowiskowej sypialni dla Warszawy może zniszczyć uzdrowiskowe walory naszego miasta. Poza tym zanim władze zdecydują się na budowanie blokowiska powinny zadbać o infrastrukturę naszego miasta, chociażby o ulicę Piaseczyńską przy której jest ratusz miasta. Została wyremontowana droga i chodniki przy samym ratuszu a co z dalszą częścią ulicy. Nie ma chodników, dróg dla rowerzystów a i sama droga jest łamana co roku i woła o pomstę do nieba. Miasto nie może sobie poradzić z olbrzymią dziurą na wjeździe na ulicę [REDACTED], która to dziura co pół roku jest naprawiana i po paru tygodniach grozi oberwaniem zawieszania. Nasze uzdrowisko powinno się stać kultowym miejscem weekendowego wypoczynku dla warszawiaków, gdzie zostawiali by swoje pieniądze a miasto zamiast tworzyć infrastrukturę zachęcającą dla takiego wypoczynku zbudowało obrzydliwy hotel w centrum parku zdrojowego gdzie podczas spacerów, ludzie narażeni są na widok obleśnych, gołych ciał na basenie hotelu, który przylega do deptaku parkowego i smrody z hotelowej restauracji.

Zamiast planowania takich inwestycji proszę zadbać o ważniejsze sprawy dla miasta.

Z poważaniem,

[REDACTED]
[REDACTED]

Temat: FW: Fwd: Fwd: RE: Protest
Nadawca: "Elzbieta Bartoszevska" <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>
Data: 01.09.2020, 14:40
Adresat: <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

From: kjanczuk@konstancinjeziorna.pl [mailto:kjanczuk@konstancinjeziorna.pl]
Sent: Monday, August 31, 2020 1:13 PM
To: Piotr Szczepanik <pszczepanik@konstancinjeziorna.pl>; Elzbieta Bartoszevska <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>
Subject: Fw: Fwd: Fwd: RE: Protest

From: Aneta Sokalska
Sent: Monday, August 31, 2020 11:05 AM
To: kjanczuk@konstancinjeziorna.pl
Subject: Fwd: Fwd: RE: Protest

--- Treść przekazanej wiadomości ---

Temat:Fwd: RE: Protest
Data:Mon, 31 Aug 2020 10:45:12 +0200
Nadawca:Marta Romanowska <mailto:mromanowska@konstancinjeziorna.pl>
Adresat:asokalska@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

--- Treść przekazanej wiadomości ---

Temat:RE: Protest
Data:Thu, 27 Aug 2020 12:17:57 +0200
Nadawca: [REDACTED]
Adresat:mromanowska@konstancinjeziorna.pl

Szanowna Pani,

Uprzejmie dziękuję za odpowiedź na mój protest, ale trudno nazwać poniższy mail sprostowaniem zarzutów przemawiających za protestem przeciwko budowie blokowiska w Konstancinie, bo:

1. <!--[if !supportLists]--><!--[endif]-->Dla mieszkańców Konstancina, w tym dla mnie, nie ma znaczenia kto sprawuje zarząd na drogami komunikacyjnymi. Wiemy, że drogi w Konstancinie są zakorkowane i władze miasta powinny ten problem rozwiązać jak najszybciej, Mam nadzieję, że Marszałek Województwa podjął prace nad przebudową

ul. Piaseczyńskiej na skutek próśb, petycji czy innych form nacisku ze strony Urzędu Miasta, bo to Urząd Miasta powinien być żywotnie zainteresowany stworzeniem porządnej infrastruktury drogowej dla mieszkańców Konstancina. Dlaczego ten projekt powstaje tak późno? Czyżby władze miasta nic w tej sprawie do tej pory nie robiły? Pytanie brzmi kiedy zakończy się przebudowa tej ulicy a mieszkańcy przestaną stać w korkach. Dopiero jak miasto upiora się z fatalną infrastrukturą drogową, można myśleć o ewentualnych blokowiskach.

2. <!--[if !supportLists]--><!--[endif]-->Jeśli chodzi o upiorny hotel przy tężni solankowej, to ktoś wydał pozwolenie na jego budowę! Mam nadzieję, że istnieje stanowisko naczelnego architekta miasta, który czuwa nad zachowaniem jego uzdrowiskowego charakteru,. Jak mógł dopuścić do powstania tak okropnego obiektu, tuż przy głównym deptaku parku i tężni, która jest symbolem naszego uzdrowiska. Wstydę się prowadzić do tężni moich gości, tym deptakiem, którzy przyjeżdżają do Konstancina i omijam szerokim łukiem to szkaradztwo, podczas spacerów po parku. Nie rozumiem, dlaczego władze miasta dopuściły do powstania tego obiektu, w tym miejscu, a mieszkańcy miasta muszą się wstydzić spacerów, po przedtem pięknym i urokliwym deptaku.
3. <!--[if !supportLists]--><!--[endif]-->Dziura przy skrzyżowaniu ul. Leśnej z ul. Długą, była naprawiana już wiele razy. Nie rozumiem, dlaczego miasto wydaje ciągle pieniądze na jej nieudolne łatanie i nie może tego problemu załatwić raz, a dobrze i przy tym myśli o budowie wielkiego blokowiska. Skoro Urząd nie potrafi poradzić sobie z tak banalnym problemem dziury, która może lada chwila spowodować uszkodzenia samochodów mieszkańców i ich użytkowników, to nie powinien myśleć o tak wielkich i bezsensownych inwestycjach, które będą rodzić kolejne wielkie problemy, Ta dziura nie jest jedynym problem, o którym Władze miasta powinny myśleć w pierwszej kolejności, bo co z fontannami wody wybijającymi podczas deszczu na ul. Długiej, czy jeziorami wody jakie tworzą się na tej ulicy po każdym większych opadach? Dziura do dnia dzisiejszego się pogłębia i za chwilę wjazd na ul. Leśną od Długiej będzie niemożliwy, bo będzie groził urwaniem zawieszenia.

Z wyrazami uszanowania,

██████████
██████████

-----Original Message-----

From: mromanowska@konstancinjeziorna.pl [mailto:mromanowska@konstancinjeziorna.pl]

Sent: Friday, August 14, 2020 3:40 PM

To: ██████████

Subject: Re: Protest

Importance: High

Dzień dobry,

dziękuje za uwagi dotyczące koncepcji projektu MPZP przy ul. Kolejowej, będą w sposób szczegółowy rozpatrywane przez Wydział Planowania Przestrzennego UMiG Konstancin-Jeziorna.

Pozwolę sobie jednak sprostować niektóre Pani sformułowania w tym mailu:

1. Ulica Piaseczyńska przy której usytuowany jest Ratusz Miasta jest w zarządzie Burmistrza Gminy, zaś jej dalsza część w kierunku Piaseczna od skrzyżowania z ul. Skolimowską jest w zarządzie Marszałka Województwa Mazowieckiego i na jego zlecenie trwają prace projektowe zmierzające do kompleksowej przebudowy tej ulicy wraz z

chodnikiem i ścieżką rowerową.

2. Obiekt przy Tężni Solankowej w Parku Zdrojowym wybudowała Spółka Uzdrowisko Konstancin Zdrój na swoim terenie.

3. Dziurę przy skrzyżowaniu ul. Leśnej z ul. Długą Wydział Dróg Gminnych naprawi w najbliższym czasie.

Pozdrawiam,

z upoważnienia Burmistrza
Marta Romanowska

W dniu 2020-08-14 12:58, [REDACTED] napisał(a):

> W imieniu mieszkańców posesji przy ul. Wierzbnowskiej 21 w

> Konstancinie Jeziornej i swoim własnym wyrażam protest w stosunku do

> planowanej budowy blokowiska w okolicach ratusza.

>

> Sprzeciw ten wyrażają [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

>

> Przypominamy władzom miasta że Konstancin jest uzdrowiskiem i

> budowanie blokowiskowej sypialni dla Warszawy może zniszczyć

> uzdrowskie walory naszego miasta.

>

> Poza tym zanim władze zdecydują się na budowanie blokowiska powinny

> zadbać o infrastrukturę naszego miasta, chociażby o ulicę Piaseczyńską

> przy której jest ratusz miasta. Została wyremontowana droga i chodniki

> przy samym ratuszu a co z dalszą częścią ulicy.

> Nie ma chodników, dróg dla rowerzystów a i sama droga jest łatana co

> roku i woła o pomstę do nieba. Miasto nie może sobie poradzić z

> olbrzymią dziurą na wjeździe na ulicę Leśną z ulicy Długiej, która to

> dziura co pół roku jest naprawiana i po paru tygodniach grozi

> oberwaniem zawieszenia. Nasze uzdrowisko powinno się stać kultowym

> miejscem weekendowego wypoczynku dla warszawiaków, gdzie zostawiali by

> swoje pieniądze a miasto zamiast tworzyć infrastrukturę zachęcającą

> dla takiego wypoczynku zbudowało obrzydliwy hotel w centrum parku

> zdrojowego gdzie podczas spacerów, ludzie narażeni są na widok

> obleśnych, gołych ciał na basenie hotelu, który przylega do deptaku

> parkowego i smrody z hotelowej restauracji.

>

> Zamiast planowania takich inwestycji proszę zadbać o ważniejsze sprawy

> dla miasta.

>

> Z poważaniem,

>

> [REDACTED]

>

> [REDACTED]

[Redacted]

71

E. Klimowska



p. M. Anulugale
18.08.2020

PP/1092511
2020 08 14 13 23 57
2020 08 14
Uzup M. este. Only Konstantin-Jilore

1285

Do Burmistrza
Miasta i Gminy
Konstantin - ja.

Panie Burmistrze poprosze
pauze sturny rachefi
rabto.woanie tej inwestycji
pocz. z talunty rachefi
wrednich. Konstantin ja
jest. pocz. var.ochie
rege. tro. ce namo dno do zpe. chany.

Dnia 14/08 2020 r. [Redacted]

42

✓

Temat: Protest przeciwko budowie bloków wielorodzinnych na terenie od Ratusza do torów kolejowych we wszystkich etapach

Nadawca: [REDACTED]

Data: 18.08.2020, 16:57

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Sz.P. Burmistrzu,

Niniejszym wnoszę protest przeciwko budowie bloków wielorodzinnych na terenie od Ratusza do torów kolejowych we wszystkich etapach

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Wolny od wirusów. www.avg.com

PROTEST przeciwko budowie bloków wielorodzinnych na ter...

✓ (90)

Temat: PROTEST przeciwko budowie bloków wielorodzinnych na terenie od Ratusza do torów kolejowych we wszystkich etapach

Nadawca: [REDACTED]

Data: 18.08.2020, 17:11

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Sz.P. Burmistrzu,

Niniejszym wnoszę protest przeciwko budowie bloków wielorodzinnych na terenie od Ratusza do torów kolejowych we wszystkich etapach

[REDACTED]
[REDACTED]

73

V

Temat: Uwagi do planu ul. Kolejowa

Nadawca: [REDACTED]

Data: 16.08.2020, 11:04

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Plan winien uwzględnić istniejący, willowy charakter uzdrowiska. Zabudowa powinna być jednorodzinna i niska. Inaczej Konstancin stanie się małym Piasecznem lub jego przedmieściem.

Dodatkowo deweloperska, wyższa zabudowa zagęści ruch samochodowy i zakorkuje Konstancin.

Z poważaniem,

[REDACTED]

[REDACTED]

Plan winien uwzględnić istniejący, willowy charakter uzdrowiska. Zabudowa powinna być jednorodzinna i niska. Inaczej Konstancin stanie się małym Piasecznem lub jego przedmieściem. Dodatkowo deweloperska, wyższa zabudowa zagęści ruch samochodowy i zakorkuje Konstancin.

Z poważaniem,

████████████████████
████████████████████

74

Ewa Klimkowska-Sul

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: wtorek, 18 sierpnia 2020 15:15
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: Protest

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Protest

Data: 2020-08-15 10:46

Od [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Niniejszym protestuję przeciw planowanemu blokowisku w Konstancinie.
Może najpierw drogi, a potem bloki. Nie chcemy zakorkowanego konstancina !

[REDACTED]



Starostwo Powiatowe w Piasecznie

05-500 Piaseczno, ul. Chyliczkowska 14

Piaseczno, dnia 17.08.2020r.

Znak sprawy: WGM.670.59.2020.MKR
pismo zostało wydane w formie dokumentu elektronicznego

**Urząd Miasta i Gminy
Konstancin - Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin - Jeziorna**

W związku z trwającymi konsultacjami społecznymi, dotyczącymi koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2), niniejszym składam następujące zastrzeżenia w odniesieniu do działek Skarbu Państwa:

- w odniesieniu do działki nr 104/2 z obrębu 01-14 – zamiast zapisu 2UP – zapis zaproponowany dla terenu przyległego – 4MN
- w odniesieniu do części działki nr 51 z obrębu 01-13 – zamiast zapisu 1 ZP – zapis zaproponowany dla terenu przyległego – 5MW/U.

Starosta Piaseczyński
Ksawery Gut
(podpisano elektronicznie)

Ewa Klimkowska-Sul

77

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: wtorek, 18 sierpnia 2020 09:08
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: sprzeciw

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: sprzeciw

Data: 2020-08-17 15:21

Od: "[REDACTED]"

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: <[REDACTED]>

Dzień dobry,

Jako mieszkaniec Konstancina chciałbym wyrazić swój głęboki sprzeciw wobec planów zbudowania blokowisk na jego terenie, w szczególności na terenach położonych na północ od siedziby urzędu gminy. Działanie takie musi być uznane za uderzające wprost w interesy mieszkańców całej gminy i rodzi pytania o intencje osób zaangażowanych w to przedsięwzięcie ze strony władz publicznych.

[REDACTED]

[REDACTED]

[1]
Wolny od wirusów. www.avast.com [1]

Links:

[1]

https://www.avast.com/sig-email?utm_medium=email&utm_source=link&utm_campaign=sig-email&utm_content=emailclient

PROTEST !!!

(MB)

Temat: PROTEST !!!

Nadawca: [REDACTED]

Data: 17.08.2020, 15:33

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: <bw@mazowieckie.pl>

Szanowni Państwo

Dzisiaj całkowicie przypadkowo otrzymałem ulotkę od reprezentanta lokalnej społeczności Konstancina (w załączniku)

Początkowo myślałem , że to żart dowcipnisiów którzy sięją zamęt , jednak po konsultacji z Towarzystwem Piękna i Zabytków Konstancina zrozumiałem , że to się dzieje NAPRAWDĘ !!!

Wygląda więc na to że działa znany schemat : czyli brak planu zagospodarowania , deweloper , na końcu WZ-ka , czy tak ?

Zakładając że treść załączonej ulotki jest zgodna ze stanem faktycznym **stanowczo protestuję przeciwko tej nieodpowiedzialnej i szkodliwej inicjatywie** , która może doprowadzić do upadku uzdrowiska , o co Konstancin już się otarł na skutek m.in. błędnej polityki drogowej kolejnych władz miasta (brak trasy objazdowej) Konstancina , niegdyś chluby woj. mazowieckiego.

Sprawa jest na tyle niesłychana , że już wkrótce będziecie Państwo prawdopodobnie mogli rozpropagować swój strategię na upadek Konstancina w poważnych mediach ogólnopolskich , gdzie będzie doskonała okazja żeby wyjaśniać Polakom , w tym zbulwersowanej społeczności Konstancina i innym potencjalnie zainteresowanym instytucjom , jaki sens ma budowanie wieżowców w centralnej części uzdrowiska Konstancin-Jeziorna na 65 -ciu hektarach , czyli na obszarze większym od Watykanu. ?

Z poważaniem

[REDACTED]

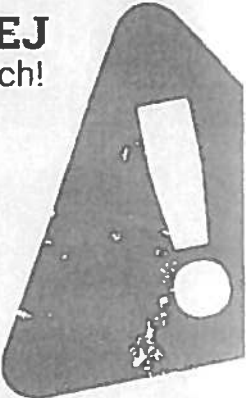
—Załączniki:—

To chyba żart !!!.pdf

1,1 MB



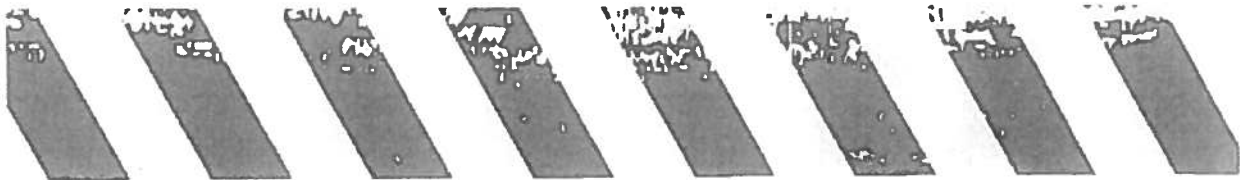
CO TO OZNACZA DLA NAS?

- 1. GIGANTYCZNE KORKI**
Gmina nie przewiduje powstania odpowiedniej siatki dróg!
 - 2. CHAOS W PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**
Przeładowane przedszkola, szkoły, kolejki w sklepach!
 - 3. SPADEK WARTOŚCI TWOJEGO MIESZKANIA/DOMU**
Nikt nie będzie chciał kupić mieszkania czy domu w miejscu, w których nie da się żyć!
- 

Możemy temu zapobiec

przekazując swój protest w terminie

od 3 do 31 sierpnia 2020,

- ▶ na piśmie: do **Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna** z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu oraz oznaczenia nieruchomości, której dotyczy.
 - ▶ za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na **platformie ePUAP: /4576mqsekc/SkrytkaESP**
 - ▶ e-mail-em na adres poczty elektronicznej
– **urząd@konstancinjeziorna.pl**.
- 

Lista do podpisania się pod Petycją
znajduje się w Stancyku ul Chylicka 79

Podpisy można składać do 29.08.2020

UWAGA!

Burmistrz i Urzędnicy Gminy forsują
budowę **BLOKOWISKA** dla wielu tysięcy osób
na powierzchni **65 hektarów** w centrum Miasta!

Gmina nie planuje żadnych zmian infrastruktury mimo szokującego przyrostu mieszkańców!

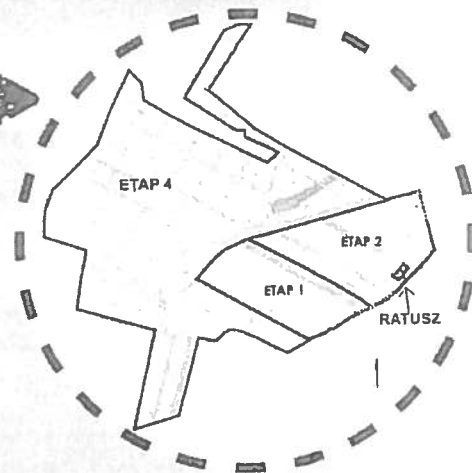
- Planuje osiedla i ponad 10% nowych mieszkańców gminy w jednym roku.

Nie będzie jakiegokolwiek poprawy niewydolnej już teraz struktury komunikacyjnej i drogowej i beznadziejnej komunikacji miejskiej.

- Będą nowe osiedla, całkowita blokada ul. Warszawskiej i Piaseczyńskiej i kierowcy szukający objazdu najmniejszymi, cichymi uliczkami.

Nie będzie zmian w kanalizacji i sieci wodnej.

- Będą nowe osiedla, przeciążenie wszystkich mediów i dodatkowo tysiąc nowych szamb.



Przeznacz tę informację sąsiadom i znajomym zamieszkującym naszą gminę.



Temat: Protest przeciwko planowanej budowie bloków w Konstancinie

Nadawca: [REDACTED]

Data: 17.08.2020, 15:39

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu
Szanowni Państwo

W dniu dzisiejszym dowiedziałam się od męża , że planujecie budowę bloków mieszkalnych w centrum Konstancina (ulotka w załączeniu)

Myślałam że ta załączona ulotka to żart , ale niestety tak nie jest.

Wyrażam stanowczy protest , jako wieloletnia mieszkanka Konstancina , przeciwko tej niezrozumiałej i szkodliwej inicjatywie , która zniszczy Konstancin , miejsce o którym mówią ludzie w całej Europie
W przypadku spadku ceny mojej nieruchomości na skutek wdrożenia tej inicjatywy do realizacji sprawa znajdzie się w sądzie , i pewnie osób takich jak ja będzie dużo więcej. Mam nadzieje , że do tego nie dojdzie.
Z poważaniem

[REDACTED]

— Załączniki:

To chyba żart !!!..pdf

1,1 MB

CO TO OZNACZA DLA NAS?

- 1. GIGANTYCZNE KORKI**
Gmina nie przewiduje powstania odpowiedniej siatki dróg!
- 2. CHAOS W PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**
Przeładowane przedszkola, szkoły, kolejki w sklepach!
- 3. SPADEK WARTOŚCI TWOJEGO MIESZKANIA/DOMU**
Nikt nie będzie chciał kupić mieszkania czy domu w miejscu, w których nie da się żyć!

Możemy temu zapobiec

przekazując swój protest w terminie

od 3 do 21 sierpnia 2020,

- ▶ na piśmie: do **Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna** z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu oraz oznaczenia nieruchomości, której dotyczy.
- ▶ za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na **platformie ePUAP: /4576mqsekc/SkrytkaESP**
- ▶ e-mail-em na adres poczty elektronicznej
- **urząd@konstancinjeziorna.pl**.

Lista do podpisania się pod Petycją
znajduje się w Stanczyku ul Chylicka 79

Podpisy można składać do 29.08.2020

UWAGA!

Burmistrz i Urzędnicy Gminy forsują
budowę BLOKOWISKA dla wielu tysięcy osób
na powierzchni **65 hektarów** w centrum Miasta!

Gmina nie planuje żadnych zmian infrastruktury mimo szokującego przyrostu mieszkańców!

- Planuje osiedla i ponad **10%** nowych mieszkańców gminy w jednym roku.

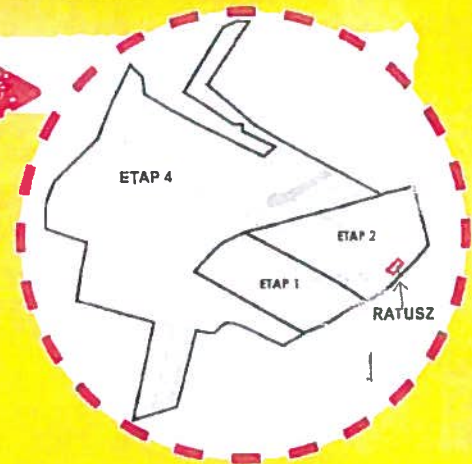
Nie będzie jakiegokolwiek poprawy niewydolnej już teraz struktury komunikacyjnej i drogowej i beznadziejnej komunikacji miejskiej.

- Będą nowe osiedla, całkowita blokada ul. Warszawskiej i Piaseczyńskiej i kierowcy szukający objazdu najmniejszymi, cichymi uliczkami.

Nie będzie zmian w kanalizacji i sieci wodnej.

- Będą nowe osiedla, przeciążenie wszystkich mediów i dodatkowo tysiąc nowych szamb.

Przełącz tę informację sąsiadom i znajomym zamieszkującym naszą gminę.



PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospo...

83

✓

Temat: PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Nadawca: [REDACTED]

Data: 22.08.2020, 19:37

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Załączniki:

[REDACTED]

24,4 KB

83

Konstancin Jeziorna, dnia 22 sierpnia 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz **wnoszę o jak najszybsze UCHWALENIE planu i zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do tylko zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o zmniejszenie ilości nowych dróg dojazdowych oraz dopasowanie ich do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowski miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowskiej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowskiej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowskiego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian

organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. W przypadku braku zmiany planu na zabudowę jednorodziną wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Jednocześnie wnosimy o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana na radzie miasta ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczonego na budowę zaproponowanych dróg (wraz z kosztami oświetlenia tych dróg).

Projekt planu zagospodarowania nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na

projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, **Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne.

Z poważaniem



p. Klimkowska-Sul PP

p. M. Andruszale
21.08.2020

61
01



PP/1092676

2020-08-20 14:31:27

2020-08-20

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Konstancin-Jeziorna, dnia 19-08-2020 r.



1383

**Burmistrz Miasta i Gminy
Konstancin-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin-Jeziorna**

Wnioski do koncepcji projektu mpzp centrum miasta Konstancin-Jeziorna rejon ulicy Kolejowej - etap 1.

Dotyczy działek: 5 obręb 01-12, 14/2, 38, 39, 62, 64 obręb 01-13

1. Wnoszę o pozostawienie ul. Wąskiej jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości zgodnej ze stanem faktycznym przy działkach 38, 39. Nowo wybudowane ogrodzenie i powstała zatoka umożliwi swobodne minięcie dwóch dostawczych pojazdów.
2. Wnoszę o zaprojektowanie terenów ZP (zielen publiczna) na tyłach działek 38, 39 tak jak dla działki 14/2. Koncepcja zakłada tereny 2UMN. Przyszły inwestor prawdopodobnie nie będzie zainteresowany zabudową jednorodzinną tylko celem maksymalizacji zysków zdecyduje się na zabudowę usługową. Zaprojektowanie terenów ZP na całej długości działki 51 z obrębu 01-13 (własność Skarbu Państwa w zarządzie powiatu piaseczyńskiego) spowoduje powstanie naturalnej bariery ochronnej i łagodne przejście do nowo powstałej zabudowy usługowej w znacznym stopniu redukując uciążliwość z nią związaną.
3. Wnoszę o dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej dla terenu 3MW/U, 5MW/U, 6MW/U.
4. Akceptuję przyjęte założenia i rozwiązania komunikacyjne dla terenów 1MN, 2MN, dla działki: 5 obręb 01-12 oraz wnoszę o ich zachowanie przy wyłożeniu planu.
5. Akceptuję również przyjęte założenia komunikacyjne i przeznaczenie terenów dla działek 3 obręb 01-11, 71 obręb 01-10 w projekcie mpzp obszar północno zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna etap 4, wyłożonym w dniach 23-03-2020 – 15-04-2020 i zdjętym z powodu pandemii Covid-19. Wnoszę o jego ponowne wyłożenie z zachowaniem przyjętych rozwiązań dla w/w działek, a następnie uchwalenie.

6. Wnioskuje o możliwość zamiany części działek przejętych pod drogi w projektach:

-mpzp centrum miasta rejon ul. Kolejowej – etap 1,

-mpzp obszar północno zachodniej części miasta Konstancin-Jeziorna etap 4,

na działkę 15/2 z obrębu 01-13 (własność Gminy Konstancin-Jeziorna). Połączenie z działką 14/2 spowoduje powstanie foremnej działki spełniającej wymogi planu, a w przyszłości umożliwi budowę domu jednorodzinnego na własny użytek.

[REDACTED]

[REDACTED]

p. Klinkowska - all

p. M. Andruszale
18.08.2020

(67)

Konstancin-Jeziorna, dnia 10 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]

1284



Sz. P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin-Jeziorna

Dotyczy: Konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu – koncepcji zagospodarowania przestrzennego terenu okolic ulicy Kolejowej (etap 1 i 2) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna na całym przedmiotowym terenie. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania terenu powinny wynikać z analizy szeregu dokumentów strategicznych dla gminy, a w tym koncepcji obsługi komunikacyjnej dla całego miasta i kierunków jego rozwoju.

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny całego miasta i gminy.

Wieloletnia praca nad uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania terenu dla procedowanego obszaru położonego na północ od ulicy Kolejowej. Po raz kolejny dowodzi braku spójnej koncepcji harmonijnego i zrównoważonego rozwoju dla gminy uzdrowiskowej Konstancin-Jeziorna.

Po zapoznaniu się z projektem tego planu, nasuwają się następujące uwagi:

- brak zachowania zasady dobrego sąsiedztwa – w bliskiej odległości z domami jednorodzinnymi, planowane są wielorodzinne budynki z usługami (cztery kondygnacje lub więcej);
- brak jasnych wytycznych co do sposobu parkowania samochodów, dopuszczenie parkingów powierzchniowych lub wielopoziomowych – spowoduje to ograniczenie budowlane na istniejących posesjach;
- proponowana oraz istniejąca infrastruktura drogowa jest za mała na planowane zagospodarowanie na całość miasta i gminy;
- brak jasnej wizji dla całego planu – te chaotyczne działania mogą przyczynić się do chaosu komunikacyjnego i urbanistycznego w wyniku czego możemy utracić status uzdrowiska;
- zbyt intensywny, kierowany jedynie względami komercyjnymi nowy plan nie uwzględnia infrastruktury społecznej – budowy szkół i przedszkoli.

Proszę o poważne zastanowienie się nad tym problemem i o niepodejmowanie pochopnych decyzji. Można rozbudować miasto ale na mniejszą skalę w ramach zabudowy

jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze ograniczenia komunikacyjne i skutki podejmowanych decyzji w dalszej perspektywie. Proponowane zagospodarowanie przestrzenne okolic ulicy Kolejowej przyczyni się negatywnie na warunki życia dla obecnych ich mieszkańców.

Z poważaniem

A large black rectangular redaction box covering the signature area. A small circular mark is visible at the top right corner of the redaction.

24 sierpnia 2020 r.

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin-Jeziorna

Dot. dz. ew. nr ██████████

Nr księgi wieczystej ██████████

WNIOSEK

Zgodnie z Obwieszczeniem Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 15 lipca 2020 roku o przeprowadzeniu konsultacji społecznych dotyczących koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2), a także Obwieszczeniem z dnia 6 sierpnia 2020 r. o przedłużeniu terminu tych konsultacji do dnia 31 sierpnia 2020 r., jako właściciele działki ewidencyjnej nr ██████ objętej etapem 2 powyższej koncepcji, składamy następujące wnioski.

Wnosimy:

- o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr ██████ na 4 metry (lub mniej) od drogi 1KDD,

lub

- o przesunięcie lokalizacji drogi 1KDD o conajmniej dwa metry w stronę działek nr 12/2 i 11/2 (w stronę torów) tak by nieprzekraczalna linia zabudowy wynosząca 6 metrów od drogi 1KDD obejmowała jedynie 4 metry (lub mniej) naszej działki nr ██████.

UZASADNIENIE

Na mocy aktu notarialnego z dnia 16 maja 2019 r. (████████████████████) sporządzonego przez ██████████ notariusza w Warszawie, kupiliśmy działkę ewidencyjną nr ██████ położoną w Konstancinie-Jeziorna. Działkę tą nabyliśmy w celu budowy na niej domu jednorodzinnego zgodnie z decyzją Burmistrza Gminy Konstancina-Jeziorna nr ██████ o warunkach zabudowy

wydaną dnia 27 listopada 2017 r. na rzecz poprzedniego właściciela tej działki, a dnia 1 lipca 2019 r. przeniesioną na naszą rzecz (decyzja Burmistrza Gminy Konstancina-Jeziorna nr [REDACTED]). W 2020 r. podjęliśmy pierwsze działania mające na celu rozpoczęcie budowy naszego domu.

Przedmiotowa działka jest objęta etapem 2 koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (dalej: koncepcja projektu m.p.z.p.) i została oznaczona symbolem 2MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), co jest zgodne z celem nabycia przez nas działki nr [REDACTED]. Aczkolwiek na rysunku załączonym do koncepcji została wyznaczona na naszej działce nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 metrów od planowanej drogi 1KDD. Działka ma tylko 11 metrów szerokości, a tym samym wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6 metrów powoduje, że na przedmiotowej działce możliwe byłoby zbudowanie tylko i wyłącznie budynku o maksymalnej szerokości 5 metrów (przy założeniu, że zostanie on usytuowany bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką nr [REDACTED] zgodnie z §12 ust. 4 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Budowa domu o takich parametrach jest niemożliwa. Tym samym wyznaczenie tak szerokiej nieprzekraczalnej linii zabudowy niweczy przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, które wynika zarówno ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna z 1999 r. (dalej: studium) jak i samej koncepcji projektu m.p.z.p. Co więcej, wyznaczenie tak szerokiej linii pozbawia nas możliwości budowy domu jednorodzinnego na działce nr [REDACTED], podczas gdy kupiliśmy tę działkę tylko w tym celu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami (§12 ust. 1 pkt 1 i ust. 4 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) oraz decyzją o warunkach zabudowych (zgodnie z którą szerokość elewacji frontowej na działce nr [REDACTED] może wynosić nie więcej niż 7 metrów) planujemy budowę domu jednorodzinnego na działce nr [REDACTED] bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką nr 14/2 i w oddaleniu 4 metrów od sąsiedniej działki nr 12/2, na której została zaplanowana budowa drogi 1KDD. Tym samym wnosimy o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce [REDACTED] na 4 metry (lub mniej) od drogi 1KDD. Takie rozwiązanie umożliwi korzystanie z tej działki zgodnie z jej przeznaczeniem przewidzianym zarówno w studium jak i samej koncepcji projektu m.p.z.p.

Alternatywnie wnosimy o przesunięcie lokalizacji drogi 1KDD o conajmniej dwa metry w stronę działek nr 12/2 i 11/2 (w stronę torów) tak by nieprzekraczalna linia zabudowy wynosząca 6 metrów obejmowała jedynie 4 metry (lub mniej) naszej działki nr [REDACTED]. Takie rozwiązanie umożliwi korzystanie z tej działki zgodnie z jej przeznaczeniem przewidzianym zarówno w studium jak i samej koncepcji projektu m.p.z.p. Analiza rysunku załączonego do koncepcji projektu m.p.z.p. prowadzi do wniosku, że jest ono także możliwe do realizacji.

Oba zaproponowane przez nas rozwiązania godzą dwa istotne interesy: interes publiczny, jakim jest budowa drogi dojazdowej, z interesem prywatnym, jakim jest budowa domu jednorodzinnego zgodnie z dotychczasowym i planowanym przeznaczeniem działki nr [REDACTED].

W przypadku pozostawienia 6-metrowej nieprzekraczalnej linii zabudowy na naszej działce nr [REDAKTED], budowa domu jednorodzinnego na tej działce będzie niemożliwa i będziemy zmuszeni skorzystać z uprawnień przewidzianych w Art. 36 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to rozwiązanie niekorzystne zarówno dla gminy, gdyż będzie ona zmuszona ponieść spore koszty, jak i dla nas, gdyż zniweczy nasze marzenie o wybudowaniu domu na posiadanej przez nas nieruchomości i zamieszkaniu na stałe w Konstancinie-Jeziornej.

Tym samym wnosimy jak na wstępie.

Z poważaniem

[REDAKTED]

FW: wniosek konsultacje m.p.z.p. rejon ul. Kolejowej

Temat: FW: wniosek konsultacje m.p.z.p. rejon ul. Kolejowej
Nadawca: "Elzbieta Bartoszezwska" <ebartoszezwska@konstancinjeziorna.pl>
Data: 25.08.2020, 09:50
Adresat: <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

-----Original Message-----

From: asarzala@konstancinjeziorna.pl [mailto:asarzala@konstancinjeziorna.pl]
Sent: Monday, August 24, 2020 1:32 PM
To: Ebartoszezwska <ebartoszezwska@konstancinjeziorna.pl>
Subject: Fwd: wniosek konsultacje m.p.z.p. rejon ul. Kolejowej

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: wniosek konsultacje m.p.z.p. rejon ul. Kolejowej
Data: 2020-08-24 13:23
Od: [REDACTED]
Do: "Urząd UMiG KJ" <urzadz@konstancinjeziorna.pl>
Kopia: [REDACTED] [REDACTED]

Szanowni Państwo

w odpowiedzi na Obwieszczenie Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 15 lipca 2020 roku o przeprowadzeniu konsultacji społecznych dotyczących koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2), w załączeniu przesyłamy wniosek dotyczący działki nr [REDACTED] objętej tą koncepcją.

ZWRACAMY SIĘ Z UPRZEJMĄ PROŚBĄ O POTWIERDZENIE OTRZYMANIA NINIEJSZEGO E-MAILA WRAZ Z ZAŁĄCZNIKIEM.

Z poważaniem

[REDACTED]

-----Załączniki:-----

pdf wniosek konsultacje społeczne koncepcja działka 13-2.pdf

136 KB



Temat: FW: Protest przeciwko budowie blokowiska w gminie Konstancin-Jeziorna
Nadawca: "Elzbieta Bartoszevska" <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>
Data: 25.08.2020, 09:42
Adresat: <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

-----Original Message-----

From: asarzala@konstancinjeziorna.pl [mailto:asarzala@konstancinjeziorna.pl]
Sent: Tuesday, August 25, 2020 7:40 AM
To: Ebartoszevska <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>
Subject: Fwd: Protest przeciwko budowie blokowiska w gminie Konstancin-Jeziorna

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Protest przeciwko budowie blokowiska w gminie Konstancin-Jeziorna
Data: 2020-08-24 20:12
Od: [REDACTED]
Do: "urząd@konstancinjeziorna.pl" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do:
[REDACTED]

Szanowny Panie Burmistrzu,

wielkim niepokojem napawa nas projekt budowy olbrzymiego osiedla bloków w Konstancinie-Jeziornie, mieście, w którym mieszkamy od blisko trzydziestu lat i które jest cały czas oazą spokoju i zieleni.

Jesteśmy przeciwni budowie tak olbrzymiego blokowiska na powierzchni ponad 65 ha i apelujemy do Pana Burmistrza o zaniechanie tego projektu.

Z poważaniem

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Temat: Protest przeciwko budowie blokowiska w gminie Konstancin-Jeziorna

Nadawca: [REDACTED]

Data: 24.08.2020, 20:12

Adresat: "urząd@konstancinjeziorna.pl" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu,

wielkim niepokojem napawa nas projekt budowy olbrzymiego osiedla bloków w Konstancinie-Jeziornie,

mieście, w którym mieszkamy od blisko trzydziestu lat i które jest cały czas oazą spokoju i zieleni.

Jesteśmy przeciwni budowie tak olbrzymiego blokowiska na powierzchni ponad 65 ha i apelujemy do Pana

Burmistrza o zaniechanie tego projektu.

Z poważaniem

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

p. Bartoszewski PP



PP/1092777
2020 08 25 10 31 43
2020 08 25
Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

M. Anulewicz
25.08.2020

93

Konstancin-Jeziorna dn,24.08.2020r

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1410

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Wydział Planowania Przestrzennego

Dot: Uwag do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Konstancin-Jeziorna – rejon ul.Kolejowa etap 1-2.

[REDACTED]

Niniejszym zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczące mojej działki nr [REDACTED] położonej Konstancin-Jeziorna [REDACTED].

1. Nie wyrażam zgody na poszerzenie ul. Warszawskiej (do linii mojego budynku) Pas zieleni między budynkiem a ulicą ma pozostać moją własnością do zagospodarowania na zielen lub parking do użytku dla mojej nieruchomości.

2. Nie wyrażam zgody na przeznaczenie terenu mojej działki jako teren zabudowy usługowej / U/ Działka ma pozostać jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

3. Oczekuję uwzględnienie w planie zagospodarowania następujących zmian:

- powierzchnia zabudowy działki 70%
- powierzchnia biologicznie czynna 30%
- możliwość zabudowy wielorodzinnej
- wysokość zabudowy 16m
- liczba kondygnacji naziemnych nie więcej niż 4
- zezwolenie na lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego
- zezwolenie na lokalizację więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w budynku.

Proszę o uwzględnienie moich uwag i naniesienie ich w planie zagospodarowania przestrzennego.

Z poważaniem

[REDACTED]

94

Konstancin-Jeziorna, dnia 25 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMIG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku i przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) a także spotkania informacyjnego dotyczącego ww. projektu MPZP wraz z prezentacją Pani Ewy Klimkowskiej-Sul kierownika Wydziału Planowania Przestrzennego UMIG Konstancin-Jeziorna zgłaszam sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o korektę koncepcji w zakresie zmiany proporcji zabudowy wielorodzinnej (trzy kondygnacje nadziemne) na korzyść zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej (parter i 1 piętro – czyli maksymalnie 2 kondygnacje, niezależnie czy z dachem spadzistym lub płaskim) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m w kalenicy (dla dachu spadzistego) lub do 9,0 m dla attyki (dla dachu płaskiego) wysokość. Zabudowa wielorodzinna powinna być dopuszczalna jedynie jako zabudowa buforowa (chroniąca zagospodarowanie w głębi terenu planu) w pasie od strony projektowanej drogi 1KGP z określeniem maksymalnej szerokości takiego pasa na około 30-35m oraz z ewentualnością wprowadzenia dodatkowej ulicy odbarczeniowej - sięgaczy (dostępnych jako prawo skręt w obie strony z u projektowanej ulicy 3KDL) i zlokalizowanych w pasie terenu od linii rozgraniczającej do północnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ta linia zabudowy być może powinna zostać dodatkowo wycofana aby te sięgacze wyposażyć do strony ulicy głównej ruchu przyspieszonego w szpalery drzew.

Jak wspominał Pan Burmistrz, ta droga opisana w MPZP jako przeznaczona dla ruchu przyspieszonego, to dla strategii ponadlokalnej będzie drogą tranzytową i trzeba jednak zakładać, że kiedyś jednak powstanie i będzie stanowiła problem ponadlokalny. W aktualnym projekcie, a także dyskusji zabrakło jakiegokolwiek odniesienia do problemu, przyszłego zapewne, ale jednak całkiem realnego problemu hałasu i zanieczyszczeń. Wydaje się, że projekt planu powinien to uwzględniać a wygląda w swoim podejściu dość bez trosko, trochę jakby to była zwykła droga osiedlowa. Dodatkowym elementem przemawiającym za rozwiązaniem uwzględniającym zastosowanie bariery jest zlokalizowana dalej na północ linia kolejowa, która, jak wszyscy mamy nadzieję, zostanie przebudowana i stanie się podstawa

infrastruktury szybkiego tramwaju miejskiego pozwalającego mieszkańcom K-J na bezpośredni i szybki dojazd do centrum Warszawy. To jednak dodatkowy hałas (tutaj jednak na szczęście bez zanieczyszczenia).

Pozostała część obszaru tego planu zlokalizowana przecież w strefie ochronnej B powinna być bezwzględnie przeznaczona na zabudowę jednorodziną w formie „miasta ogrodu” dla zachowania dotychczasowego charakteru miasta - uzdrowiska.

Być może w naszej rzeczywistości zabrzmiałoby to jak bajka, ale może jednak byłaby możliwość porozumienia się z deweloperem posiadającym grunty w etapie 1 i właścicielami gruntów przy północnej granicy MPZP dla zorganizowania ich wymiany w taki sposób, aby deweloper otrzymał pas od strony ulicy i tam zrealizował swoje marzenia o intensyfikacji mieszkaniówki wielorodzinnej, a w pozostałej części terenu pozostałoby miejsce dla ekstensyfikacji zabudowy w stronę południową.

To oczywiście propozycja zasadnego dążenia do zrównoważenia interesów, zapewne trudna do realizacji, jednak być może warta rozważenia, a już bezwzględnie warta jeśli pozwoliłaby ochronić charakter zabudowy jednorodzinnej (jak oczekuję większość mieszkańców) w pozostałym zakresie tego MPZP.

Jako osoba zawodowo związana z projektowaniem, chciałbym jeszcze zwrócić Pańską uwagę na jedno zagrożenie. Otóż, bardzo doceniam podjętą przez Pana próbę ograniczenia zabudowy na wszelkie możliwe i dostępne, zgodne z prawem sposoby planistyczne, po zapoznaniu się z tym dokumentem potwierdzam, że rzeczywiście projekt MPZP jest naprawdę bardzo restrykcyjny, ale tutaj niestety tylko fachowiec będzie w stanie to zauważyć. To oznacza, że naprawdę podjęliście Państwo próbę maksymalnej ochrony zabudowy tej części Konstancina-Jeziorny przed zakusami dewelopera, na tyle na ile to możliwe – niestety, mało kto jest to w stanie zauważyć. Niemniej w metodzie jaką Państwo przyjęliście jako główne zabezpieczenie (wentyl bezpieczeństwa) wbudowane jest jednak bardzo duże zagrożenie możliwej bolesnej porażki i związane to jest z wprowadzoną do projektu MPZP definicją powierzchni biologicznie czynnej, która wygląda tak:

Ilekoć w uchwale jest mowa o powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Nie są powierzchnią biologicznie czynną:

- a) powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych,
- b) inne powierzchnie zapewniające naturalną vegetację, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków.

Taki zapis jest niedopuszczalny i sprzeczny z prawem i z jednej strony, na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym naraża MPZP na rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzające nieważność takiego zapisu, szczególnie jeśli deweloper będzie sprytny i podesłże odpowiednie zawiadomienie i materiały do organu nadzoru (Wojewoda Mazowiecki) zaraz po uchwaleniu MPZP – o nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia. Z drugiej strony naraża na ewentualne procesy z tym związane jeśli rozstrzygnięcie nadzorcę nie nastąpi, z deweloper postanowi podważyć te zapisy

w terminie późniejszym dowodząc ich niezgodność z prawem, co w konsekwencji może nawet podważyć całą Uchwałę, nie wiem czy sąd, tak jak Wojewoda, jako organ nadzorczy, może działać wybiórczo względem poszczególnych zapisów, czy jednak musi odnosić się do uchwały jako całości (tutaj potrzebna konsultacja prawnicza). W tym pierwszym przypadku stwierdzenie nieważności zapisu otwiera drogę do stosowania zgodnego z definicją o której mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych dla budynków. W takim przypadku wentyl bezpieczeństwa przestaje działać i można już mówić o braku kompetencji organu uchwalającego taki MPZP i narażającego nasze miasto na jeszcze większe zagęszczenie mieszkańców i to w pełni *lege artis*. Mam szczerą nadzieję, że nie jest to specjalnie ukryta w zapisach MPZP tylna furтка. Na temat drugiego scenariusza nie chcę się nawet zastanawiać.

Tutaj jednak koniec teoretyzowania i poniżej twarde fakty w zakresie wyjaśnienia, dlaczego taki zapis określiłem jako niedopuszczalny i sprzeczny z prawem.

Powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały jaką jest przecież MPZP może prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Wszelkie powtórzenia i modyfikacje przepisów są wysoce dezinformujące i stanowią naruszenie prawa. Trzeba się liczyć z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. **W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych należy uznać za niedopuszczalne.** Biorąc powyższe pod uwagę wskazać również należy, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, te zaś są źródłami prawa powszechnie obowiązującego. Mają moc wiążącą na obszarze działania organu, który je ustanowił, jednak w konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego znajdują się na samym końcu, tj. za konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi za zgodą wyrażoną w ustawie, ustawami, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi oraz rozporządzeniami. Oznacza to tym samym, konieczność zachowania zgodności ze wszystkimi wyżej wymienionymi typami aktów prawnych. Z przytoczonej wyżej hierarchicznej budowy systemu prawa ustawowego wynika zatem, w sposób jednoznaczny, że norma wyższa jest podstawą obowiązywania normy niższej. Norma wyższa nie może być również derogowana przez normę wyższą (*lex interior not derogat legi superiori*).

Biorąc to pod uwagę można bezsprzecznie stwierdzić, że w projekcie MPZP (przyszłej Uchwały Rady Miasta) wprowadzono modyfikacje normy obowiązującej w innym akcie prawnym tj. w ustaleniach Rozdziału 2 w punkcie 5), tymczasem definicja terenu biologicznie czynnego została zawarta w § 3 pkt. 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2021r, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Mało tego, w punkcie b. wprost zanegowano zapisy aktu wyższej hierarchii, czyli w sposób oczywisty i całkowicie transparentny wykroczonego poza władztwo planistyczne.

Z woli samego ustawodawcy, sporządzany plan miejscowy ma być zgodny z przepisami odrębnymi (wymóg art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p.) zaś na mocy ustaleń art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p., nie wynika by organ stanowiący miał możliwość dowolnego, naruszającego przepisy odrębne, definiowania legalnych pojęć, które zostały już zdefiniowane.

Żadna Rada Miasta uchwalająca ostatecznie MPZP nie jest uprawniona do regulowania ww. kwestii w zapisach planu odmiennie – przepisy ustawy o p.z.p., nie dają żadnych podstaw do przyjęcia stanowiska, że organy samorządu terytorialnego zostały upoważnione do

modyfikowania definicji zawartych w tej ustawie, jak również w obowiązujących przepisach prawa.

Dla domknięcia sprawy można przytoczyć jeszcze stanowisko judykatury, iż: *„Praktyka formułowania kilku definicji legalnych nie tylko nie spełnia funkcji dla której stosuje się ten środek techniki prawodawczej, ale dodatkowo powoduje merytorycznie nieuzasadnione wątpliwości interpretacyjne, prowadząc tym samym do niejednorodności rozumienia danego terminu a w konsekwencji – niejednorodności decydowania przy wykorzystaniu takich samych definicji do budowy stosownej normy prawnej. Ma więc dysfunkcyjny w stosunku do celów związanych z definiowaniem legalnym, co jednoznacznie skłania do braku akceptacji takiej praktyki”* (wyrok NSA w Warszawie z dnia 29 maja 2010 r., Sygn. Akt II OSK 531/10; opubl. LEX nr 673876).

Kwestionowany przepis uchwały (przynaję, że z braku czasu nie oceniałem tak wnikliwie innych proponowanych zapisów, ale ten wydał mi się zasadniczym punktem przyjętej przez Pana strategii obrony jakości zabudowy tego obszaru), co de facto stanowi nie tylko niezgodną z prawem modyfikację obowiązujących przepisów prawa, ale również w sposób nieuzasadniony rozszerza kompetencje organu uchwałodawczego. Tym samym w tym zakresie naruszone zostałyby zasady sporządzania planu, pojmowane jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy w zakresie zawartości ustaleń planu. To z kolei mogłoby zostać wykorzystane przez każdego świadomego takiej sytuacji dewelopera do znakomitego i zakończonego sukcesem tegoż rozegrania sprawy przeciw niekompetentnym władzom Gminy, tj. bez uwzględniania w opracowywanych projektach budowlanych składanych z wnioskami o wydanie pozwolenia na budowę teoretycznego znaczenia „gruntu rodzimego”, o którym w legalnej definicji w ogóle się nie wspomina, czego zapewne wszyscy chcielibyśmy uniknąć, stąd pozwalam sobie na te być może zbyt długie analizy zapisane jednak w dobrej intencji. Mnie także, jako mieszkańca K-J, zależy na zachowaniu niezmiennego charakteru uzdrowiskowego miasta i odpowiednim (zgodnym z obowiązującym prawem) zabezpieczeniu przed doprowadzeniem do paraliżu komunikacyjnego, nie wspominając o potencjalnym blamazu władz miejskich i nieuniknionych dalszych problemów z związanych z zagospodarowywaniem tego terenu.

Na koniec jeszcze kilka spostrzeżeń projektanta: w definicjach brakuje opisu wskaźnika intensywności zabudowy, moim zdaniem nieprawdziwe jest tutaj stwierdzenie Pani Kierownik Ewy Klimkowskiej-Sul, jakie padło na prezentacji w dniu 5 sierpnia 2020 r., że do wskaźnika liczy się wszystkie kondygnacje, łącznie z podziemnymi! Każdy MPZP z jakim miałem do tej pory do czynienia definiuje taki wskaźnik jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej i powierzchni tej działki. Poddaję pod rozważenie, szczególnie, że części podziemne nie mają przecież zasadniczego wpływu na wygląd zabudowa nadziemnej.

Definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy, moim zdaniem powinna uwzględniać takie same założenia jak dla obowiązującej linii zabudowy w zakresie wszystkich elementów mogących obie te linie przekraczać (wysuniętych poza lico ściany tj. schodów terenowych, pochylni dla niepełnosprawnych, balkonów, okapów, zadaszeń itp.) Dodatkowo ograniczenie wysunięcia balkonu do nie więcej niż 1,0m to zbyt mało, od tego trzeba odjąć jeszcze balustradę i zostaje 90cm i na pewno nie jest to balkon funkcjonalny użytkowo – moim zdaniem jako praktyka projektowego należałoby zostawić min 1,2m a racjonalnie 1,5 m. To także poddaję pod rozważenie planistów.

Kolejna sprawa to zabudowa podziemna, która, znowu moim zdaniem, całkiem niepotrzebnie ograniczona została obowiązkową oraz nieprzekraczalną linią zabudowy. Jak napisałem już wcześniej to nie ma znaczenia dla widocznego zagospodarowania działki, bo jest schowane pod ziemią i dopóki takie zagospodarowanie, zlokalizowane pod ziemią, nie narusza własności i pozostałych zapisów (szczególnie tego mocno teoretycznego o terenie biologicznie czynnym na gruncie rodzimym), nie widzę powodu w ograniczaniu swobody projektowej w tym względzie i tak już mocno ograniczonej innymi parametrami i zapisami. Jeśli obawa dotyczy rozwiązań, gdy elementy podziemne wystają ponad poziom terenu, to należy wprowadzić tutaj jakieś ograniczenie, pamiętając jednak, że teren przy budynku jest zwykle terenem projektowanym – może np. jakieś odniesienie do poziomu chodnika w ulicy przy wejściu na posesję.

Jednocześnie ze względu na procedowane WZ-ki konieczne wydaje się przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z uwzględnieniem jednak rozwiązań i zabezpieczeń opartych na obowiązujących nas wszystkich jednakowych definicjach prawa w tym techniczno-budowlanego i z przewidzianą przeważającą zabudową jednorodziną. Zabudowa wielorodzinna jeśli rzeczywiście musi być to w ograniczonym zakresie jedynie jako strefa buforowa dla ochrony akustycznej przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie wzrastać zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Aktualnie zaproponowany w koncepcji MPZP projekt szpaleru drzew na pewno nie zapewni dostatecznej ochrony akustycznej dla „otwartej” na tą projektowaną drogę zabudowy jednorodzinnej.

Czy w zakresie opóźnienia procedowania wniosków o WZ-ki na tym terenie nie ma możliwości wykorzystania zapisów ustawy uzdrowiskowej? Chodzi o to, że na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wykrojonej z kawałka strefy de facto nie można określić zgodności lub braku takiej zgodności z zapisami i wymaganiami dotyczącymi uzdrowiska, tj. w taki sposób aby finalnie mierzyć 100% pewność, że każda taka analizowana inwestycja z osobna i razem nie przyczyni się do utraty takiego statusu po jej realizacji! Może pewne zapisy i wymagania tej ustawy stawiane gminie a dotyczące np. opracowań drogowych w sytuacji wystąpienia o WZ udałoby się przenieść na wnioskodawcę jako warunku koniecznego do udowodnienia, że realizacja zamierzenia nie spowoduje zmian uwarunkowań skutkujących utratą statusu środowiska (znowu tutaj potrzebna jest konsultacja dobrego zespołu prawnego).

W świetle niniejszego stanowiska o potencjalnie prawdopodobnym naruszeniu władztwa planistycznego przez zastosowanie odmiennych od obowiązujących definicji, informacji na temat prowadzonych postępowań sądowych oraz wskazanych powyżej istotnych aspektów prawnych koniecznych do rozstrzygnięcia wydaje się, że sugestia uczestników spotkania informacyjnego, dotycząca wydania większych środków na zatrudnienie lepszych i bardziej kompetentnych prawników jest w pełni uzasadniona i godna rozważenia i wdrożenia.

Na koniec chciałbym zauważyć, że intencją niniejszego pisma jest dobro społeczne i materialne mieszkańców miasta i gminy Konstancin – Jeziorna oraz zachowanie ładu przestrzennego w zakresie kontynuacji i rozwijania podstawowo funkcji uzdrowiska i miasta ogrodu. Jeśli ktoś poczuje się w jakiś sposób urażony jakimkolwiek fragmentem lub całym

pismem, to także nie było to zamierzone. Proszę przyjąć to stanowisko w dobrej wierze i wykorzystać do opracowania jak najlepszej strategii przygotowania i uchwalenia tego planu miejscowego w możliwie najkorzystniejszej formie dla dobra wspólnego mieszkańców naszego miasta, szczególnie w zakresie ograniczenia niekontrolowanego przyrostu ruchu kołowego, prowadzącego wprost do paraliżu komunikacyjnego.

W tym kontekście na koniec zostało ostatnie zasadne w temacie komunikacyjnym połączenia ze stolicą pytanie: co się dzieje w temacie uzgodnień / projektowania / realizacji ul. Czerniakowskie BIS, która jest przecież rezerwowana w różnych planach i pozwoliłaby rozładować ruch do kończącej już wkrótce Południowej Obwodnicy Warszawy w okolicy mostu przez Wisłę?)

W razie potrzeby bardziej szczegółowego wyjaśnienia opisanych powyżej kwestii wyrażam zgodę na kontakt telefoniczny na podany poniżej numer

Z poważaniem,

A large black rectangular redaction box covering the signature and name of the sender.

95

✓
r. Bartaszczyńska PP

Konstancin-Jeziorna, dnia ... sierpnia 2020 r.



M. Anulewicz
26 08 2020

ANH

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

Wniosek, który składam w Pana ręce dotyczyć będzie koncepcji MPZP etap 1 i 2 (rejon ulicy Kolejowej). Po głębszych przemyśleniach i przedstawieniu koncepcji na posiedzeniu Komicji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych, zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnioskuje o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza** (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości **na całym tym terenie.**

Podczas projektowania miasta, założeniem było stworzenie miasta-ogrodu. Co się z tym wiąże dużo zieleni, zabudowa jednorodzinna, a to wszystko w harmonii z naturą. Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę.

A co z ciągami komunikacyjnymi na omawianym obszarze? Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji.

Co natomiast tyczy się samochodów i miejsc postojowych, dla nich przeznaczonych. Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę.

Zabudowa wielorodzinna na tak dużym obszarze wpłynie niekorzystnie na funkcjonowanie każdego mieszkańca Naszej Gminy: paraliż komunikacyjny, brak infrastruktury dla rodzin z dziećmi, brak dostępu do opieki zdrowotnej, niekorzystna zmiana środowiska i klimatu uzdrowiskowego, kształtującego się przez stulecie na terenie Naszego Miasta.

Przypominam, że Gmina posiada status uzdrowiska, ale nie jest on przyznawany dożywotnio. Musi on być odnawiany co 10 lat. Przez tak drastyczną zmianę charakteru urbanistycznego miasta, możemy stracić ten status.

Niech Pan wysłucha głosu mieszkańców, który przemawia jako głos rozsądku. Obecna koncepcja MPZP nie jest przystosowana skalą do naszego miasta. Mam nadzieję, że wnioski mieszkańców wpłyną na przygotowany MPZP I jego ostateczną formę

Z poważaniem,

A large black rectangular redaction box covering the signature and name of the sender.

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.



M. Audytor
2608 2020



96

Konstancin Jeziorna, dnia 9 sierpnia 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

AN2



05-520 Konstancin – Jeziorna

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój sprzeciw do proponowanego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o jak najszybsze uchwalenie planu tylko i wyłącznie przy zmianie koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości na całym tym terenie oraz o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Wnoszę o następujące zmiany do proponowanej koncepcji:

1. Proszę o przedstawienie planu Gminy uwzględniającego zrównoważony rozwój uzdrowiska tylko dla zabudowy jednorodzinnej (obecny projekt wydaje się być planem jednego dewelopera a nie Gminy, jest oparty o rysunki i marzenia jednego dewelopera – powoduje to podejrzenia o personalny interes finansowy kilku osób z Urzędu Gminy) oraz zgodnego ze studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
2. Proszę o uwzględnienie w projekcie terenów społecznych i zielonych na obecnych terenach należących do Skarbu Państwa, Gminy i Powiatu / Starostwa i nie

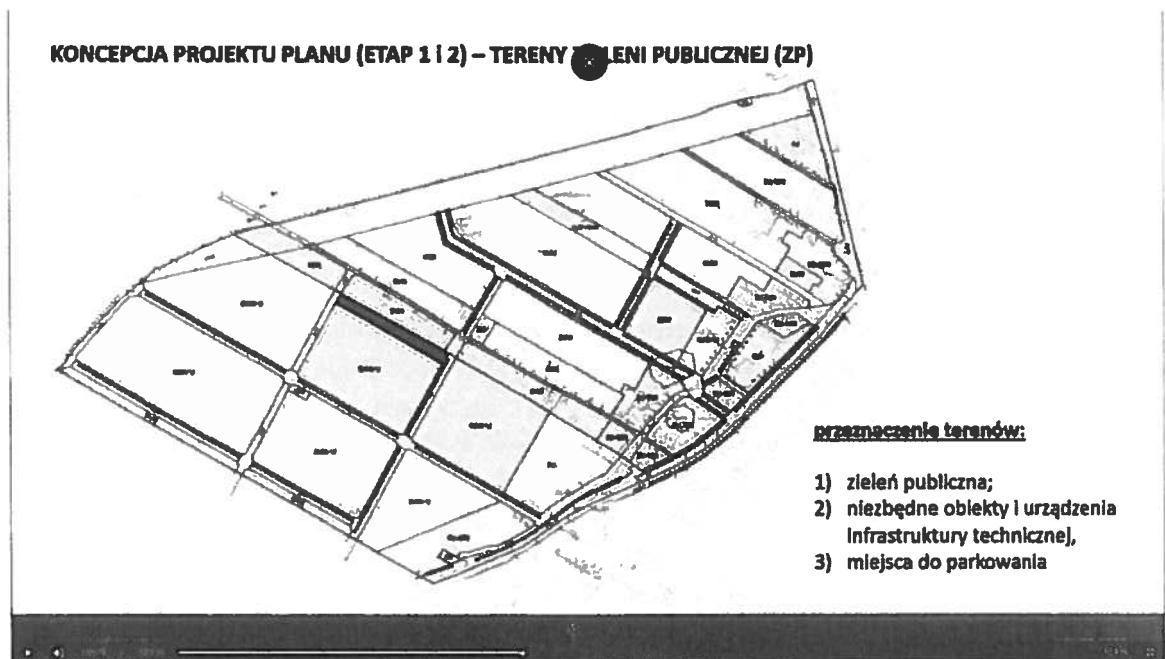
odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.

3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: „ % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”.
4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w okolicy ulicy Wąskiej uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą: szkoła, przedszkole, przychodnia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmoczonego ruchu oraz opinię do tej analizy Ministerstwa Środowiska.** Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

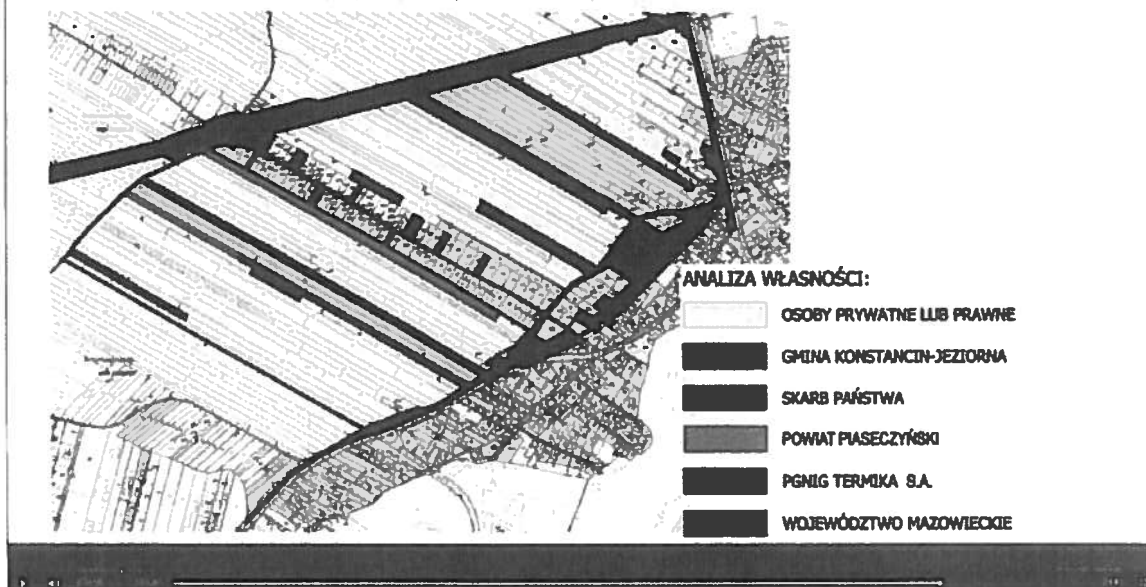
W studium uwarunkowań z 1999 roku wyraźnie jest wpisane iż teren ten np.: 3Ur jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe cytuję: „teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego”. Dopiero po przecinku jest wpisane: „w tym wielorodzinnego-komunalnego i usług”. Tam jest myślnik. To znaczy, że można na tym terenie również planować budownictwo komunalne wielorodzinne a nie wielorodzinne. To jest wyraźna różnica. Pana plan jest zatem **NIEZGODNY** ze studium a interpretacja nieprawdziwa. Mam nadzieję, iż jest to tylko pomyłka Pana Urzędników a nie świadome wprowadzanie w błąd mieszkańców.

Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyne pasy (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawia Pan plan dla zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie należących do Gminy, Skarbu Państwa lub Starostwa/Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce)? Czy już dziś wie Pan, że sprzeda te tereny firmie PROFBUD S.A.? Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. Czyżby chciał Pan je sprzedać a potem kupić ziemię i szukać miejsca na szkołę, przedszkole, place zabaw, przychodnię czy tereny zielone?

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 I 2) – SKUTKI FINANSOWE



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni. Pokazując te rysunki sam naraża się Pan na zadawanie dodatkowych pytań oraz podejrzenia. Dodatkowo Radni z Komisji podczas sesji online wyrazili wysoką aprobatę za ładne przygotowanie koncepcji. Myślę, że pochwały należą się firmie JEMS Architekci.

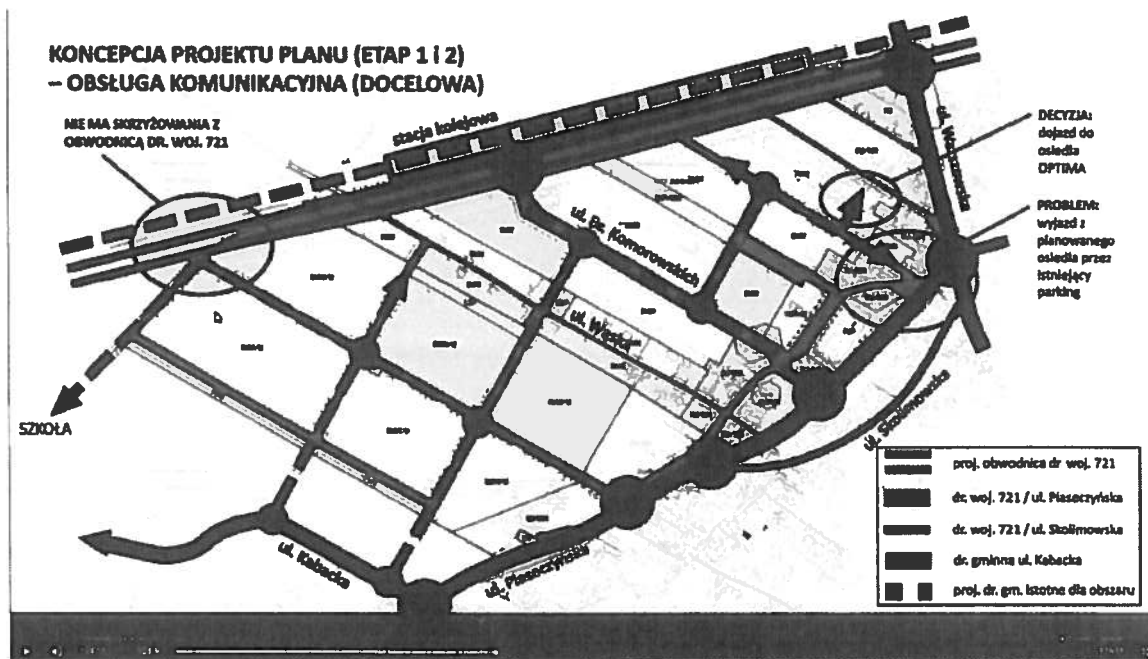
Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczanego na budowę zaproponowanych dróg. Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana. W większości mieści się na niej jeden samochód i jeden pieszy. A i nawet budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat. Na dodatek wybudowano drogę bez chodnika dla pieszych, bez odwodnienia i bez oświetlenia, motywując to brakiem budżetu. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to kto te drogi oświetli? Na dzień dzisiejszy nie ma budżetu na oświetlenie ulicy Wąskiej co potwierdził Pan podczas osobistego spotkania z jedną mieszkanką naszej ulicy. Zatem czy będzie budżet na oświetlenie nowych ulic, i to kilku?

Projekt planu zagospodarowania nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania z tytułu znacznego pogorszenia warunków oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na drodze powództwa cywilnego.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat. W weekendy przejeżdża tędy kilkaset rowerów. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) kierujące główny strumień ruchu komunikacyjnego spowodują wiele zagrożeń. Szczególnie droga od ulicy Kabackiej do Braci Komorowskich. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Albo ustawi tam Pan sygnalizację świetlną albo przyczyni się Pan do wypadków śmiertelnych. Nie tak łatwo jest zmienić przyzwyczajenia ludzi. Od lat mieszkańcy Kabat, Powsina i Wilanowa jeżdżą tą drogą na rowerach. Było to do tej pory bezpieczne rozwiązanie ze względu na mały ruch samochodowy na ulicy Wąskiej. Staram się ostrzec Pana przed potencjalnym nieszczęściem. W przypadku pierwszego przypadku śmiertelnego na tym skrzyżowaniu media na pewno wychwycą ten wątek.

Przypominam, iż jedynie ulica Wąska ma połączenie z ulicą Saneczkową przez przejazd kolejowy. Łączenie szerokich ulic z wąską ulicą Wąską spowoduje, że i tak cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską. Jest to również niezgodne ze Studium. W Studium nie było propozycji dróg prostopadłych. Tylko równoległe do ulicy Wąskiej. Proponuję zatem poprowadzenie tych dróg jedynie do posesji i działek ale nie przecinanie ich z ulicą Wąską dla bezpieczeństwa. Proponuję wykonać dodatkową analizę przez Policję i ekspertów zewnętrznych omawianego problemu.




Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL (od Braci Komorowskich do Kabackiej na skrzyżowaniu z Wąską) przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji zabezpieczeń przed tymi zagrożeniami. Jak można budować drogę o intensywnym natężeniu ruchu mieszkającym tam już mieszkańcom 4 m od budynku? Dodatkowo drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji, stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa (zgodnie ze studium). Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce w wyniku prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu opiewających na znaczne kwoty.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, **Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Proszę o zapewnienie odpowiedniej pomocy prawnej renomowanej kancelarii prawnej dla Pana urzędników aby nie ulegać szantażowi deweloperów. Rozumiem, iż Urzędnicy obawiają się pozwów sądowych. Ale czy to usprawiedliwia zaburzenie zrównoważonego rozwoju naszego uzdrowiska?

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

Z poważaniem





PP/1092836
2020-08-27 09:14:21
2020-08-27
Gmina Konstancin-Jeziorna

103) ✓
p. 27.08.2020
Konstancin Jeziorna, dnia 9 sierpnia 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1436

05-520 Konstancin – Jeziorna

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o jak najszybsze uchwalenie planu tylko i wyłącznie przy **zmianie koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Wnoszę o następujące zmiany do proponowanej koncepcji:

1. Proszę o przedstawienie planu Gminy uwzględniającego zrównoważony rozwój uzdrowiska tylko dla zabudowy jednorodzinnej (obecny projekt wydaje się być planem jednego dewelopera a nie Gminy, jest oparty o rysunki i marzenia jednego dewelopera – powoduje to podejrzenia o personalny interes finansowy kilku osób z Urzędu Gminy) oraz zgodnego ze studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
2. Proszę o uwzględnienie w projekcie terenów społecznych i zielonych na obecnych terenach należących do Skarbu Państwa, Gminy i Powiatu / Starostwa i nie

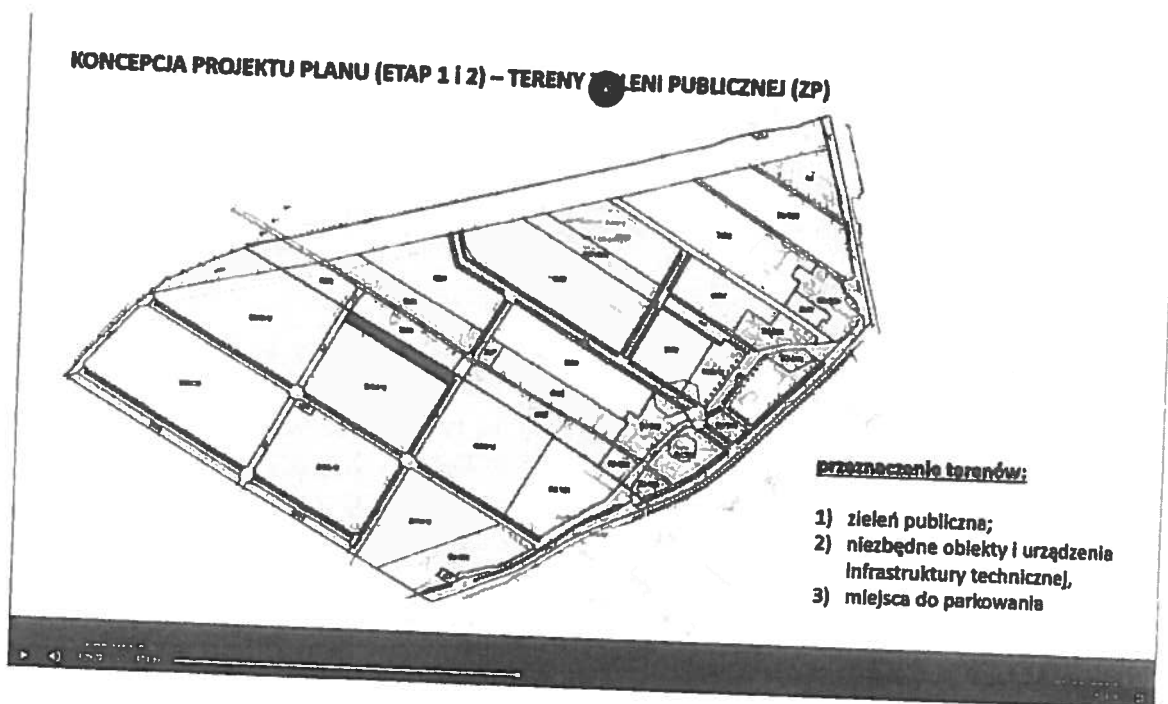
- odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.
3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: „ % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”.
 4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w okolicy ulicy Wąskiej uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą: szkoła, przedszkole, przychodnia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmożonego ruchu oraz opinię do tej analizy Ministerstwa Środowiska.** Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.



W studium uwarunkowań z 1999 roku wyraźnie jest wpisane iż teren ten np.: 3Ur jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe cytuję: „teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego”. Dopiero po przecinku jest wpisane: „w tym wielorodzinnego-komunalnego i usług”. Tam jest myślnik. To znaczy, że można na tym terenie również planować budownictwo komunalne wielorodzinne a nie wielorodzinne. To jest wyraźna różnica. Pana plan jest zatem NIEZGODNY ze studium a interpretacja nieprawdziwa. Mam nadzieję, iż jest to tylko pomyłka Pana Urzędników a nie świadome wprowadzanie w błąd mieszkańców.

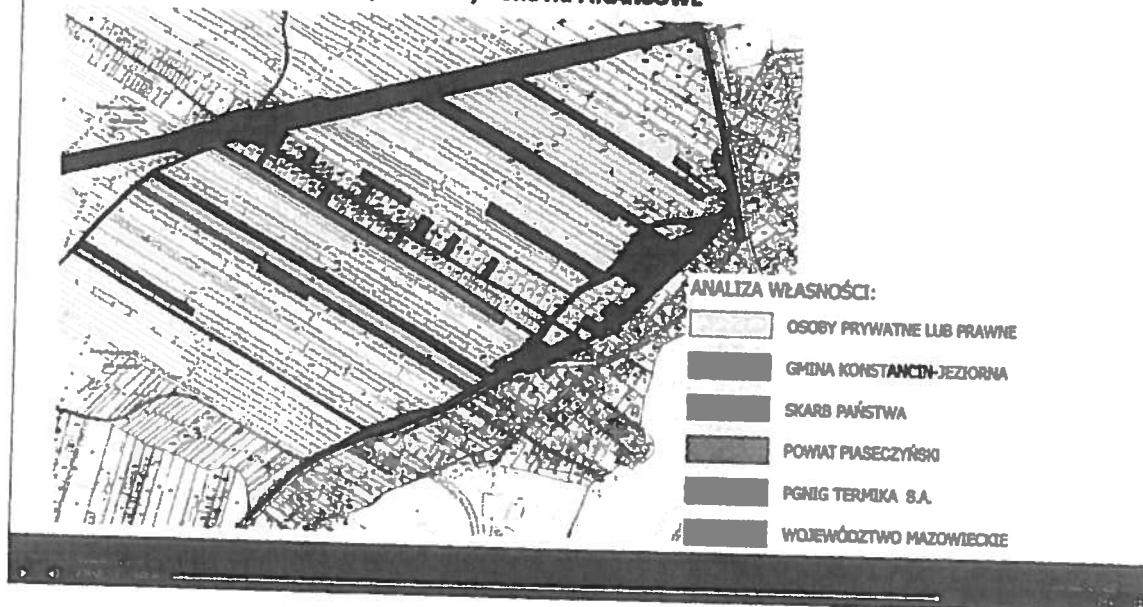
Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyne pasy (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawia Pan plan dla zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie należących do Gminy, Skarbu Państwa lub Starostwa/Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce)? Czy już dziś wie Pan, że sprzeda te tereny firmie PROFBUD S.A.? Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. Czyżby chciał Pan je sprzedać a potem kupić ziemię i szukać miejsca na szkołę, przedszkole, place zabaw, przychodnie czy tereny zielone?



KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 I 2) – SKUTKI FINANSOWE



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni. Pokazując te rysunki sam naraża się Pan na zadawanie dodatkowych pytań oraz podejrzenia. Dodatkowo Radni z Komisji podczas sesji online wyrazili wysoką aprobatę za ładne przygotowanie koncepcji. Myślę, że pochwały należą się firmie JEMS Architektki.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.



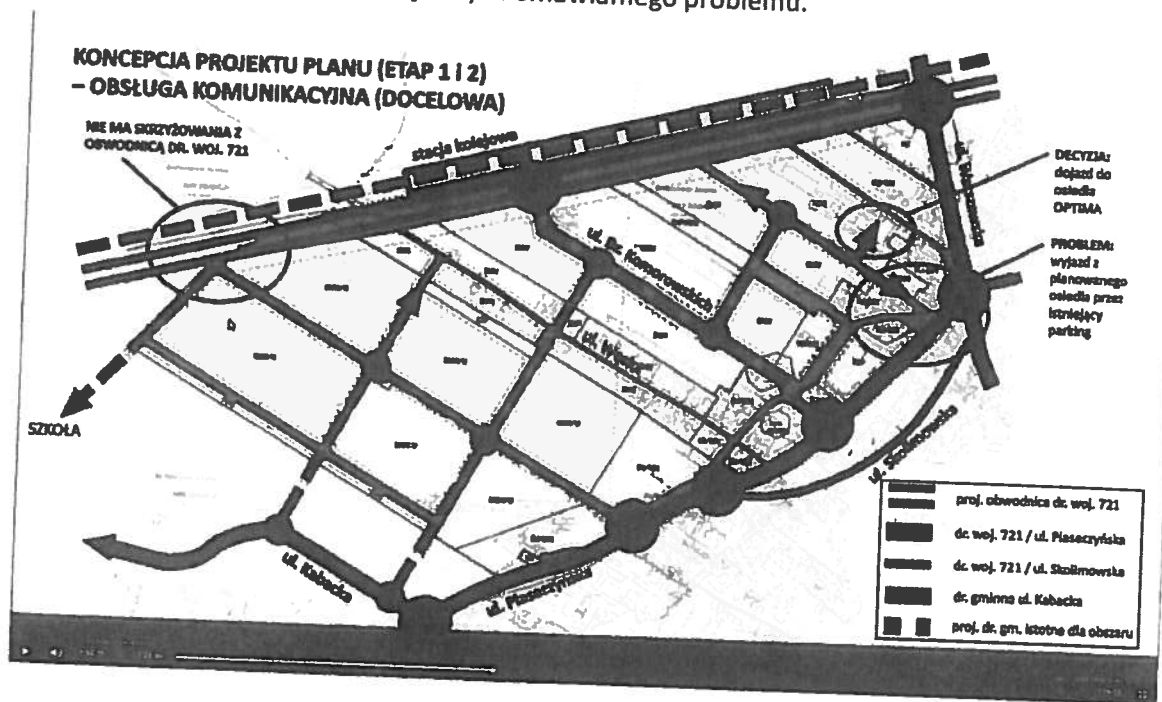
Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczonego na budowę zaproponowanych dróg. Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana. W większości mieści się na niej jeden samochód i jeden pieszy. A i nawet budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat. Na dodatek wybudowano drogę bez chodnika dla pieszych, bez odwodnienia i bez oświetlenia, motywując to brakiem budżetu. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to kto te drogi oświetli? Na dzień dzisiejszy nie ma budżetu na oświetlenie ulicy Wąskiej co potwierdził Pan podczas osobistego spotkania z jedną mieszkanką naszej ulicy. Zatem czy będzie budżet na oświetlenie nowych ulic, i to kilku?

Projekt planu zagospodarowania nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania z tytułu znacznego pogorszenia warunków oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na drodze powództwa cywilnego.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat. W weekendy przejeżdża tędy kilkaset rowerów. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) kierujące główny strumień ruchu komunikacyjnego spowodują wiele zagrożeń. Szczególnie droga od ulicy Kabackiej do Braci Komorowskich. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Albo ustawi tam Pan sygnalizację świetlną albo przyczyni się Pan do wypadków śmiertelnych. Nie tak łatwo jest zmienić przyzwyczajenia ludzi. Od lat mieszkańcy Kabat, Powsina i Wilanowa jeżdżą tą drogą na rowerach. Było to do tej pory bezpieczne rozwiązanie ze względu na mały ruch samochodowy na ulicy Wąskiej. Staram się ostrzec Pana przed potencjalnym nieszczęściem. W przypadku pierwszego przypadku śmiertelnego na tym skrzyżowaniu media na pewno wychwycą ten wątek.



Przypominam, iż jedynie ulica Wąska ma połączenie z ulicą Saneczkową przez przejazd kolejowy. Łączenie szerokich ulic z wąską ulicą Wąska spowoduje, że i tak cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską. Jest to również niezgodne ze Studium. W Studium nie było propozycji dróg prostopadłych. Tylko równoległe do ulicy Wąskiej. Proponuję zatem poprowadzenie tych dróg jedynie do posesji i działek ale nie przecinanie ich z ulicą Wąską dla bezpieczeństwa. Proponuję wykonać dodatkową analizę przez Policję i ekspertów zewnętrznych omawiającego problemu.



Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL (od Braci Komorowskich do Kabackiej na skrzyżowaniu z Wąską) przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji zabezpieczeń przed tymi zagrożeniami. Jak można budować drogę o intensywnym natężeniu ruchu mieszkającym tam już mieszkańcom 4 m od budynku? Dodatkowo drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji, stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa (zgodnie ze studium). Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce w wyniku prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu opiewających na znaczne kwoty.

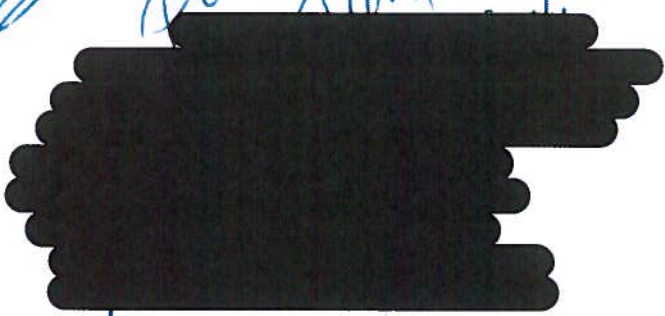


Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Proszę o zapewnienie odpowiedniej pomocy prawnej renomowanej kancelarii prawnej dla Pana urzędników aby nie ulegać szantażowi deweloperów. Rozumiem, iż Urzędnicy obawiają się pozwów sądowych. Ale czy to usprawiedliwia zaburzenie zrównoważonego rozwoju naszego uzdrowiska?

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

Wyrzucić
Szacunku
Dochowu i
Kulturalii



p. Bartoszewski PP

104 ✓



p. M. Anulej el
28082020y

Konstancin Jeziorna, dnia 9 sierpnia 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

(1438)



PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o jak najszybsze uchwalenie planu tylko i wyłącznie przy **zmianie koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Wnoszę o następujące zmiany do proponowanej koncepcji:

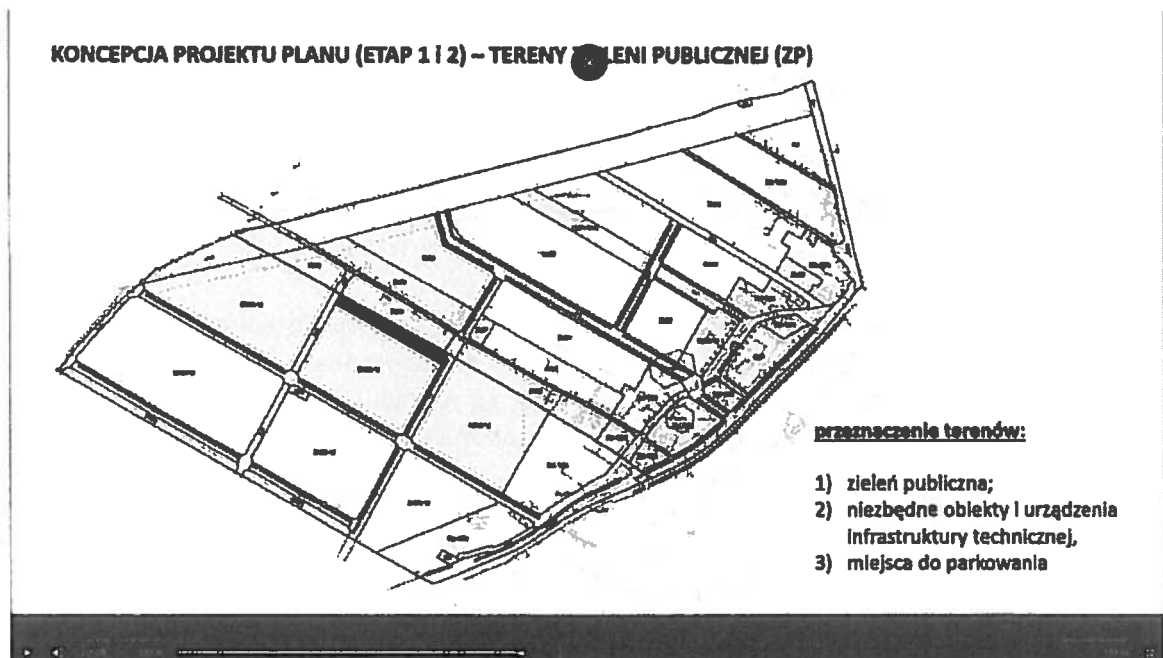
1. Proszę o przedstawienie planu Gminy uwzględniającego zrównoważony rozwój uzdrowiska tylko dla zabudowy jednorodzinnej (obecny projekt wydaje się być planem jednego dewelopera a nie Gminy, jest oparty o rysunki i marzenia jednego dewelopera – powoduje to podejrzenia o personalny interes finansowy kilku osób z Urzędu Gminy) oraz zgodnego ze studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
2. Proszę o uwzględnienie w projekcie terenów społecznych i zielonych na obecnych terenach należących do Skarbu Państwa, Gminy i Powiatu / Starostwa i nie odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.

3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: „ % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”.
4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w okolicy ulicy Wąskiej uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą: szkoła, przedszkole, przychodnia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmożonego ruchu oraz opinię do tej analizy Ministerstwa Środowiska.** Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

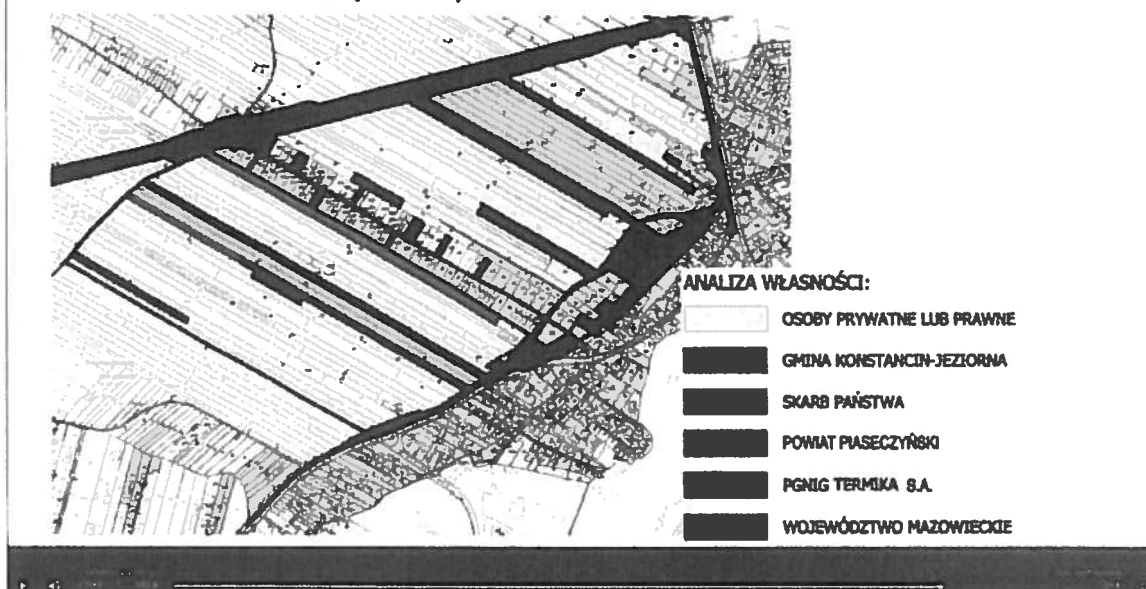
W studium uwarunkowań z 1999 roku wyraźnie jest wpisane iż teren ten np.: 3Ur jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe cytuję: „teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego”. Dopiero po przecinku jest wpisane: „w tym wielorodzinnego-komunalnego i usług”. Tam jest myślnik. To znaczy, że można na tym terenie również planować budownictwo komunalne wielorodzinne a nie wielorodzinne. To jest wyraźna różnica. Pana plan jest zatem **NIEZGODNY** ze studium a interpretacja nieprawdziwa. Mam nadzieję, iż jest to tylko pomyłka Pana Urzędników a nie świadome wprowadzanie w błąd mieszkańców.

Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyny pasek (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawia Pan plan dla zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie należących do Gminy , Skarbu Państwa lub Starostwa/ Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce)? Czy już dziś wie Pan, że sprzeda te tereny firmie PROFBUD S.A.? Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. Czyżby chciał Pan je sprzedać a potem kupić ziemię i szukać miejsca na szkołę, przedszkole, place zabaw, przychodnie czy tereny zielone?

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 I 2) – SKUTKI FINANSOWE



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni. Pokazując te rysunki sam naraża się Pan na zadawanie dodatkowych pytań oraz podejrzenia. Dodatkowo Radni z Komisji podczas sesji online wyrazili wysoką aprobatę za ładne przygotowanie koncepcji. Myślę, że pochwały należą się firmie JEMS Architekci.

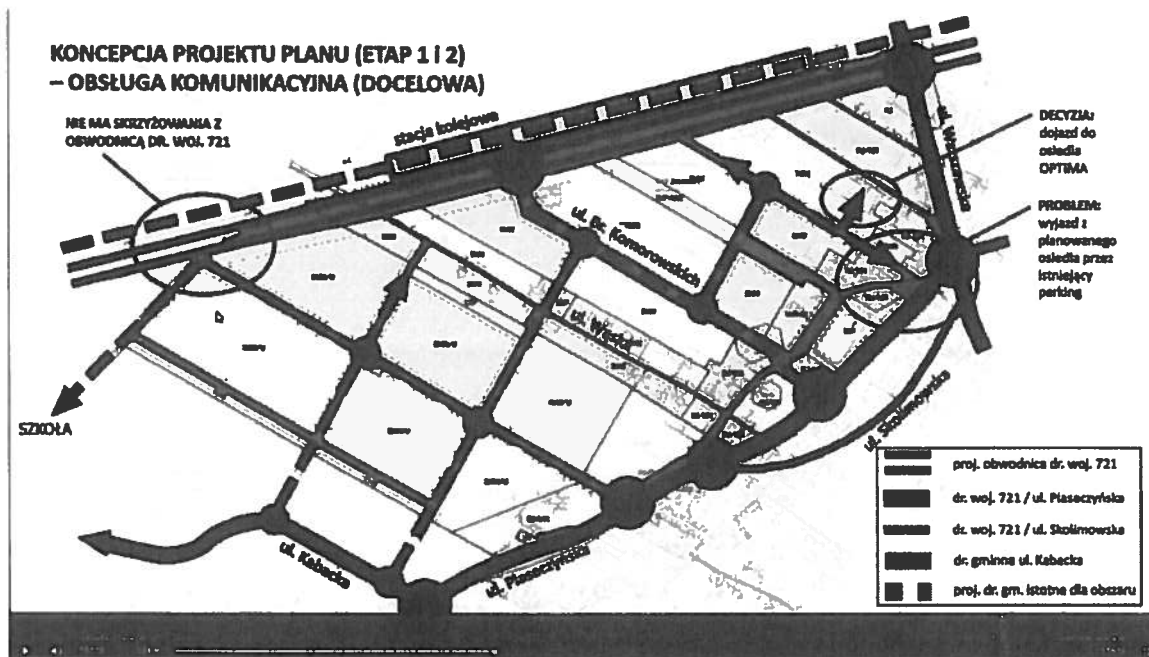
Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczanego na budowę zaproponowanych dróg.** Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana. W większości mieści się na niej jeden samochód i jeden pieszy. A i nawet budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat. Na dodatek wybudowano drogę bez chodnika dla pieszych, bez odwodnienia i bez oświetlenia, motywując to brakiem budżetu. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to kto te drogi oświetli? Na dzień dzisiejszy nie ma budżetu na oświetlenie ulicy Wąskiej co potwierdził Pan podczas osobistego spotkania z jedną mieszkanką naszej ulicy. Zatem czy będzie budżet na oświetlenie nowych ulic, i to kilku?

Projekt planu zagospodarowania **nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa.** W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania z tytułu znacznego pogorszenia warunków oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na drodze powództwa cywilnego.

W projekcie **nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu** na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat. W weekendy przejeżdża tędy kilkaset rowerów. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) kierujące główny strumień ruchu komunikacyjnego spowodują wiele zagrożeń. Szczególnie droga od ulicy Kabackiej do Braci Komorowskich. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Albo ustawi tam Pan sygnalizację świetlną albo przyczyni się Pan do wypadków śmiertelnych. Nie tak łatwo jest zmienić przyzwyczajenia ludzi. Od lat mieszkańcy Kabat, Powsina i Wilanowa jeżdżą tą drogą na rowerach. Było to do tej pory bezpieczne rozwiązanie ze względu na mały ruch samochodowy na ulicy Wąskiej. Staram się ostrzec Pana przed potencjalnym nieszczęściem. W przypadku pierwszego przypadku śmiertelnego na tym skrzyżowaniu media na pewno wychwycą ten wątek.

Przypominam, iż jedynie ulica Wąska ma połączenie z ulicą Saneczkową przez przejazd kolejowy. Łączenie szerokich ulic z wąską ulicą Wąską spowoduje, że i tak cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską. Jest to również niezgodne ze Studium. W Studium nie było propozycji dróg prostopadłych. Tylko równoległe do ulicy Wąskiej. Proponuję zatem poprowadzenie tych dróg jedynie do posesji i działek ale nie przecinanie ich z ulicą Wąską dla bezpieczeństwa. Proponuję wykonać dodatkową analizę przez Policję i ekspertów zewnętrznych omawianego problemu.



Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL (od Braci Komorowskich do Kabackiej na skrzyżowaniu z Wąską) przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji zabezpieczeń przed tymi zagrożeniami. Jak można budować drogę o intensywnym natężeniu ruchu mieszkającym tam już mieszkańcom 4 m od budynku? Dodatkowo drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji, stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa (zgodnie ze studium). Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce w wyniku prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu opiewających na znaczne kwoty.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Proszę o zapewnienie odpowiedniej pomocy prawnej renomowanej kancelarii prawnej dla Pana urzędników aby nie ulegać szantażowi deweloperów. Rozumiem, iż Urzędnicy obawiają się pozwów sądowych. Ale czy to usprawiedliwia zaburzenie zrównoważonego rozwoju naszego uzdrowiska?

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o Indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

Z poważaniem

p. Bartosiewska PP



PP/1092860
2020 08 27 13 36 47
2020-08-27
Urząd Miasta Gminy Konstancin-Jeziorna

J. M. Ankiel
2808 2020

1434

Konstancin Jeziorna, dnia 9 sierpnia 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

[Redacted]

ul. [Redacted]

05-520 Konstancin – Jeziorna

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o jak najszybsze uchwalenie planu tylko i wyłącznie przy **zmianie koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Wnoszę o następujące zmiany do proponowanej koncepcji:

1. Proszę o przedstawienie planu Gminy uwzględniającego zrównoważony rozwój uzdrowiska tylko dla zabudowy jednorodzinnej (obecny projekt wydaje się być planem jednego dewelopera a nie Gminy, jest oparty o rysunki i marzenia jednego dewelopera – powoduje to podejrzenia o personalny interes finansowy kilku osób z Urzędu Gminy) oraz zgodnego ze studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
2. Proszę o uwzględnienie w projekcie terenów społecznych i zielonych na obecnych terenach należących do Skarbu Państwa, Gminy i Powiatu / Starostwa i nie

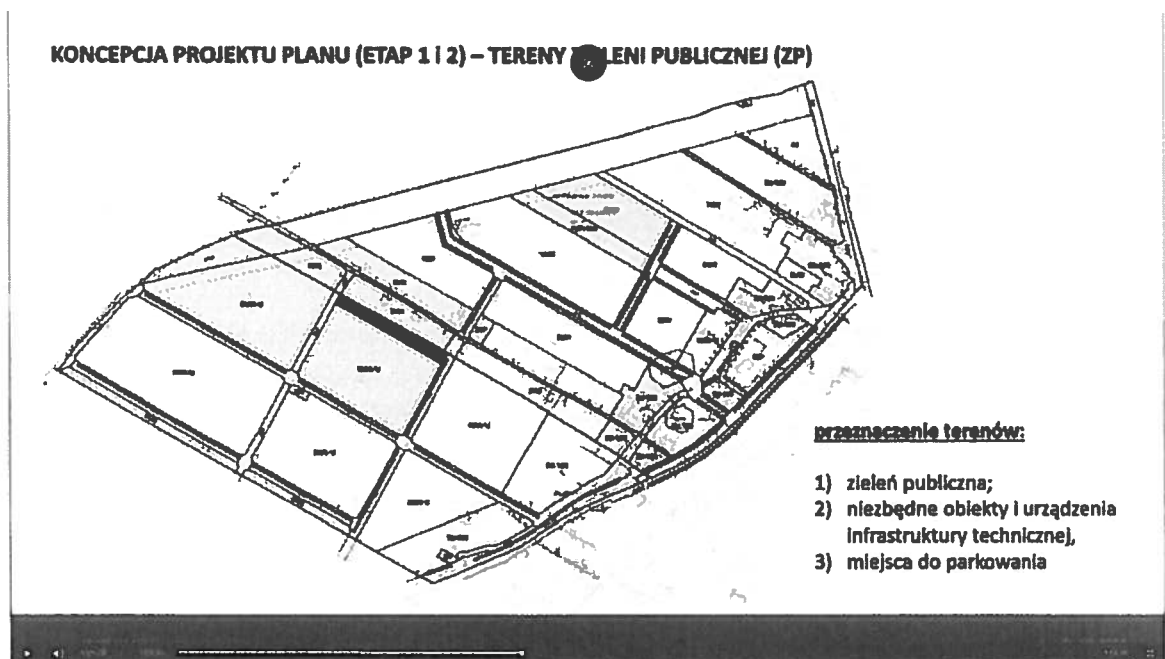
odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.

3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: „ % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”.
4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w okolicy ulicy Wąskiej uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą: szkoła, przedszkole, przychodnia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmoczonego ruchu oraz opinię do tej analizy Ministerstwa Środowiska.** Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

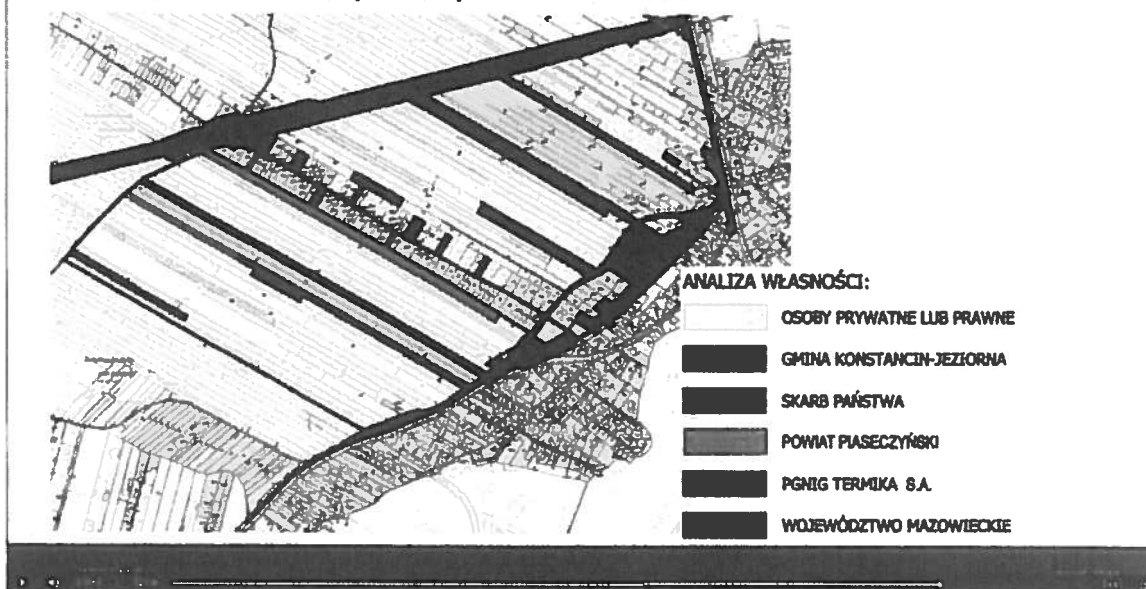
W studium uwarunkowań z 1999 roku wyraźnie jest wpisane iż teren ten np.: 3Ur jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe cytuję: „**teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego**”. Dopiero po przecinku jest wpisane: „**w tym wielorodzinnego-komunalnego i usług**”. Tam jest myślnik. To znaczy, że można na tym terenie również planować budownictwo komunalne wielorodzinne a nie wielorodzinne. To jest wyraźna różnica. Pana plan jest zatem **NIEZGODNY** ze studium a interpretacja nieprawdziwa. Mam nadzieję, iż jest to tylko pomyłka Pana Urzędników a nie świadome wprowadzanie w błąd mieszkańców.

Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyny pasek (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawia Pan plan dla zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie należących do Gminy , Skarbu Państwa lub Starostwa/ Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce)? Czy już dziś wie Pan, że sprzeda te tereny firmie PROFBUD S.A.? Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. Czyżby chciał Pan je sprzedać a potem kupić ziemię i szukać miejsca na szkołę, przedszkole, place zabaw, przychodnie czy tereny zielone?

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 I 2) – SKUTKI FINANSOWE



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni. Pokazując te rysunki sam naraża się Pan na zadawanie dodatkowych pytań oraz podejrzenia. Dodatkowo Radni z Komisji podczas sesji online wyrazili wysoką aprobatę za ładne przygotowanie koncepcji. Myślę, że pochwały należą się firmie JEMS Architekci.

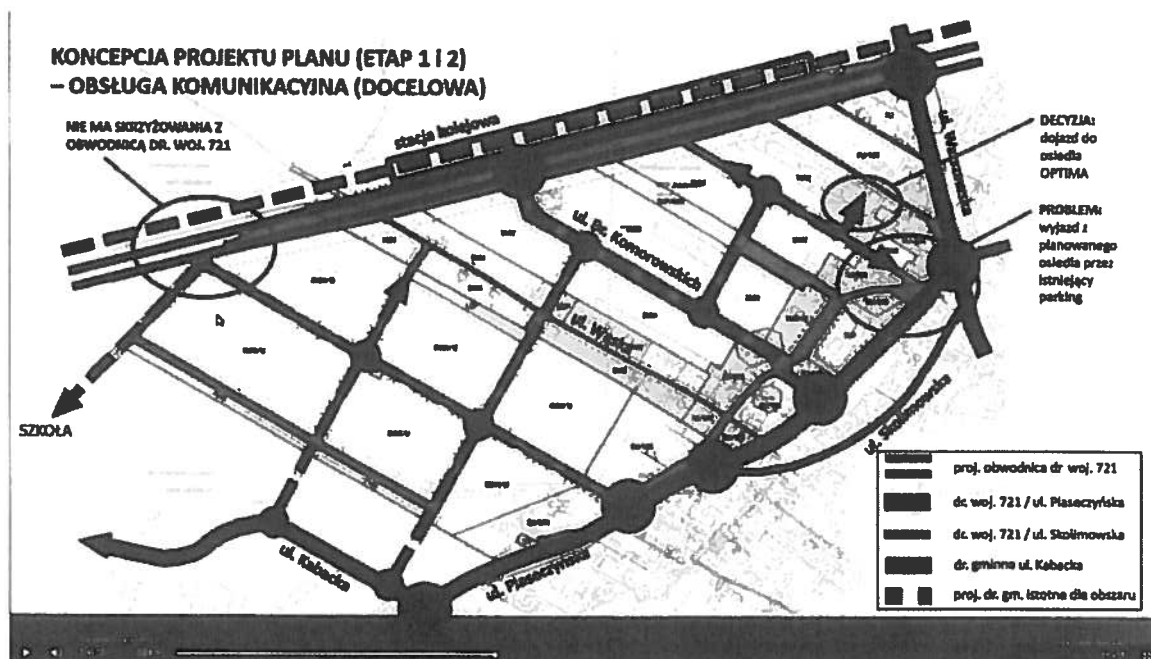
Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczanego na budowę zaproponowanych dróg.** Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana. W większości mieści się na niej jeden samochód i jeden pieszy. A i nawet budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat. Na dodatek wybudowano drogę bez chodnika dla pieszych, bez odwodnienia i bez oświetlenia, motywując to brakiem budżetu. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to kto te drogi oświetli? Na dzień dzisiejszy nie ma budżetu na oświetlenie ulicy Wąskiej co potwierdził Pan podczas osobistego spotkania z jedną mieszkanką naszej ulicy. Zatem czy będzie budżet na oświetlenie nowych ulic, i to kilku?

Projekt planu zagospodarowania **nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa.** W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania z tytułu znacznego pogorszenia warunków oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na drodze powództwa cywilnego.

W projekcie **nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu** na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat. W weekendy przejeżdża tędy kilkaset rowerów. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) kierujące główny strumień ruchu komunikacyjnego spowodują wiele zagrożeń. Szczególnie droga od ulicy Kabackiej do Braci Komorowskich. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Albo ustawi tam Pan sygnalizację świetlną albo przyczyni się Pan do wypadków śmiertelnych. Nie tak łatwo jest zmienić przyzwyczajenia ludzi. Od lat mieszkańcy Kabat, Powsina i Wilanowa jeżdżą tą drogą na rowerach. Było to do tej pory bezpieczne rozwiązanie ze względu na mały ruch samochodowy na ulicy Wąskiej. Staram się ostrzec Pana przed potencjalnym nieszczęściem. W przypadku pierwszego przypadku śmiertelnego na tym skrzyżowaniu media na pewno wychwycą ten wątek.

Przypominam, iż jedynie ulica Wąska ma połączenie z ulicą Saneczkową przez przejazd kolejowy. Łączenie szerokich ulic z wąską ulicą Wąska spowoduje, że i tak cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską. Jest to również niezgodne ze Studium. W Studium nie było propozycji dróg prostopadłych. Tylko równoległe do ulicy Wąskiej. Proponuję zatem poprowadzenie tych dróg jedynie do posesji i działek ale nie przecinanie ich z ulicą Wąską dla bezpieczeństwa. Proponuję wykonać dodatkową analizę przez Policję i ekspertów zewnętrznych omawiającego problemu.



Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL (od Braci Komorowskich do Kabackiej na skrzyżowaniu z Wąską) przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji zabezpieczeń przed tymi zagrożeniami. Jak można budować drogę o intensywnym natężeniu ruchu mieszkającym tam już mieszkańcom 4 m od budynku? Dodatkowo drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji, stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa (zgodnie ze studium). Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce w wyniku prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu opiekujących na znaczne kwoty.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Proszę o zapewnienie odpowiedniej pomocy prawnej renomowanej kancelarii prawnej dla Pana urzędników aby nie ulegać szantażowi deweloperów. Rozumiem, iż Urzędnicy obawiają się pozwów sądowych. Ale czy to usprawiedliwia zaburzenie zrównoważonego rozwoju naszego uzdrowiska?

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

Z poważaniem

.....



PP/1092874
2020 08 27 18:00:37
Urząd Miejski w Konstancin - Jeziorna

p. Bartoszewski PP

H. Anulewicz
28.08.2020

110 ✓

Konstancin Jeziorna, dnia 20 sierpnia 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1437

[Redacted signature area]

05-520 Konstancin – Jeziorna

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o jak najszybsze uchwalenie planu tylko i wyłącznie przy **zmianie koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Wnoszę o następujące zmiany do proponowanej koncepcji:

1. Proszę o przedstawienie planu Gminy uwzględniającego zrównoważony rozwój uzdrowiska tylko dla zabudowy jednorodzinnej (obecny projekt wydaje się być planem jednego dewelopera a nie Gminy, jest oparty o rysunki i marzenia jednego dewelopera – powoduje to podejrzenia o personalny interes finansowy kilku osób z Urzędu Gminy) oraz zgodnego ze studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
2. Proszę o uwzględnienie w projekcie terenów społecznych i zielonych na obecnych terenach należących do Skarbu Państwa, Gminy i Powiatu / Starostwa i nie

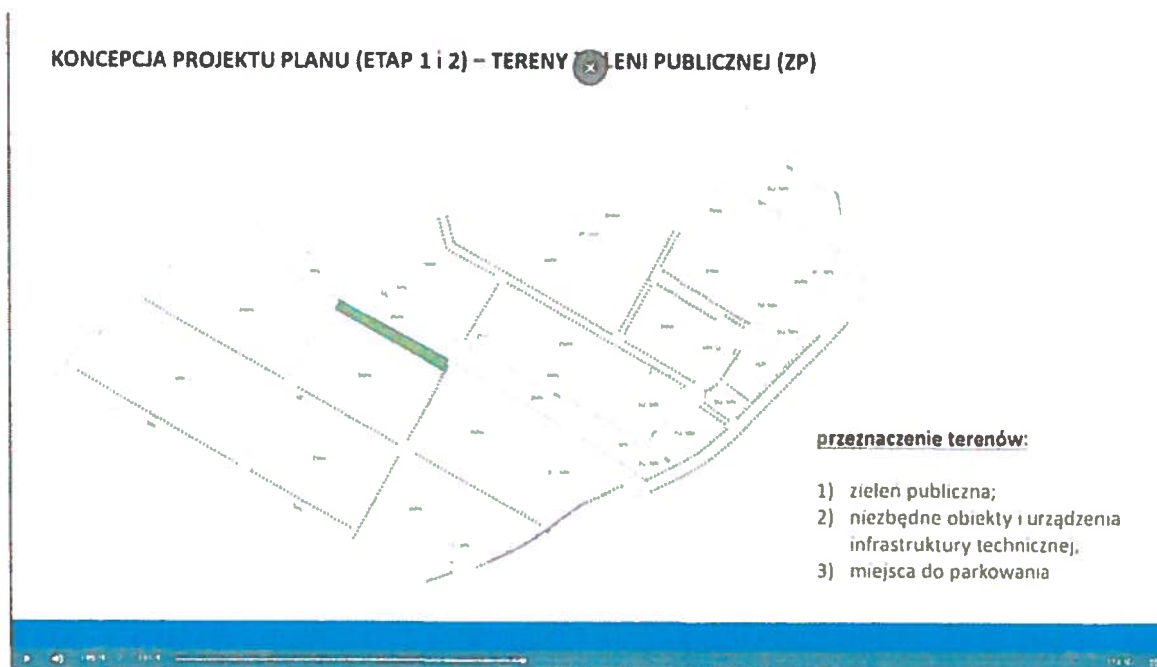
odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.

3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: „ % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”.
4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w okolicy ulicy Wąskiej uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą: szkoła, przedszkole, przychodnia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

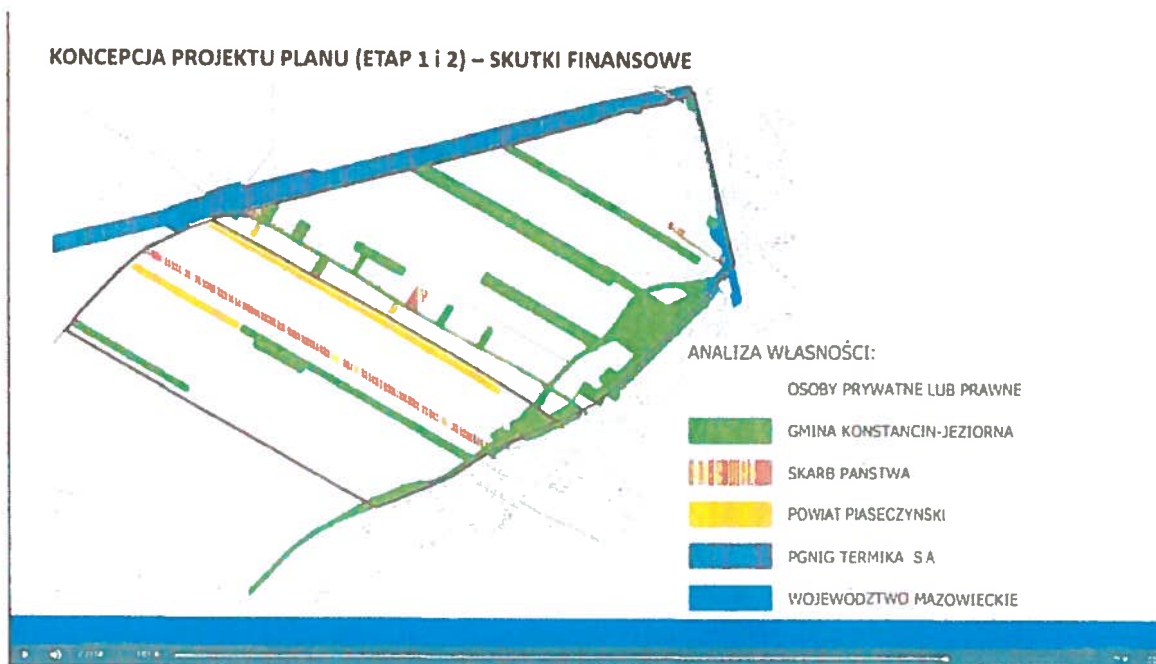
Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenie i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmożonego ruchu oraz opinię do tej analizy Ministerstwa Środowiska.** Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

W studium uwarunkowań z 1999 roku wyraźnie jest wpisane iż teren ten np.: 3Ur jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe cytuję: „teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego”. Dopiero po przecinku jest wpisane: „w tym wielorodzinnego-komunalnego i usług”. Tam jest myślnik. To znaczy, że można na tym terenie również planować budownictwo komunalne wielorodzinne a nie wielorodzinne. To jest wyraźna różnica. Pana plan jest zatem **NIEZGODNY** ze studium a interpretacja nieprawdziwa. Mam nadzieję, iż jest to tylko pomyłka Pana Urzędników a nie świadome wprowadzanie w błąd mieszkańców.

Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyne pasy (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawia Pan plan dla zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie należących do Gminy, Skarbu Państwa lub Starostwa/ Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce)? Czy już dziś wie Pan, że sprzeda te tereny firmie PROFBUD S.A.? Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. Czyżby chciał Pan je sprzedać a potem kupić ziemię i szukać miejsca na szkołę, przedszkole, place zabaw, przychodnię czy tereny zielone?



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni. Pokazując te rysunki sam naraża się Pan na zadawanie dodatkowych pytań oraz podejrzenia. Dodatkowo Radni z Komisji podczas sesji online wyrazili wysoką aprobatę za ładne przygotowanie koncepcji. Myślę, że pochwały należą się firmie JEMS Architektki.

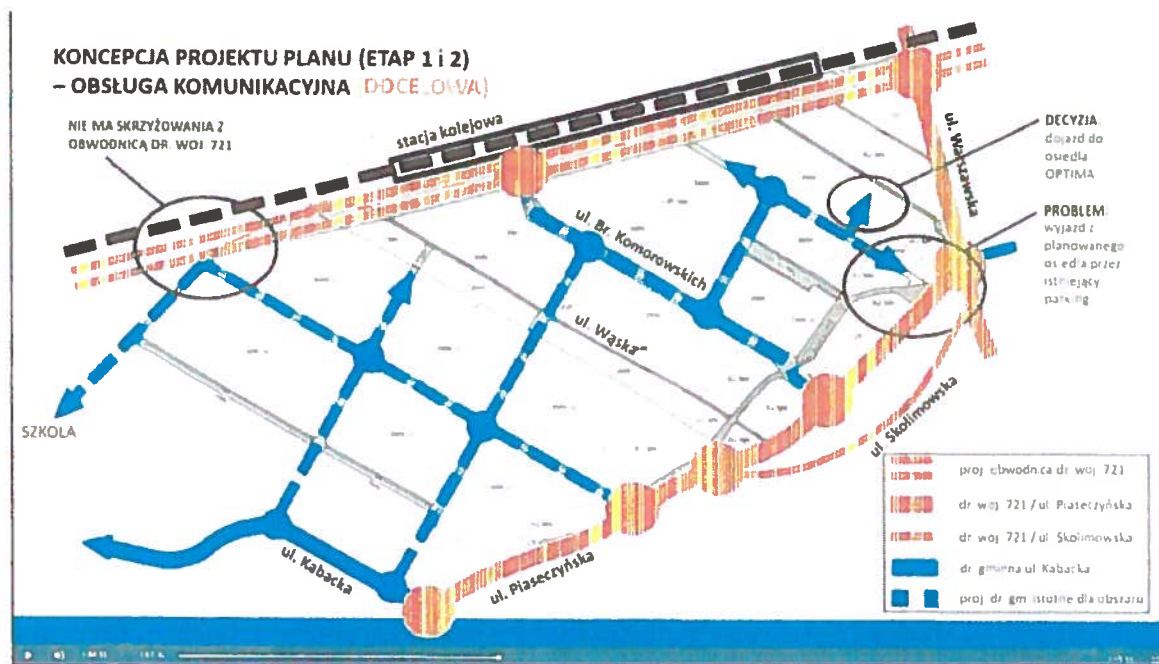
Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczonych na budowę zaproponowanych dróg. Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana. W większości mieści się na niej jeden samochód i jeden pieszy. A i nawet budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat. Na dodatek wybudowano drogę bez chodnika dla pieszych, bez odwodnienia i bez oświetlenia, motywując to brakiem budżetu. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to kto te drogi oświetli? Na dzień dzisiejszy nie ma budżetu na oświetlenie ulicy Wąskiej co potwierdził Pan podczas osobistego spotkania z jedną mieszkanką naszej ulicy. Zatem czy będzie budżet na oświetlenie nowych ulic, i to kilku?

Projekt planu zagospodarowania nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania z tytułu znacznego pogorszenia warunków oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na drodze powództwa cywilnego.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat. W weekendy przejeżdża tędy kilkaset rowerów. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) kierujące główny strumień ruchu komunikacyjnego spowodują wiele zagrożeń. Szczególnie droga od ulicy Kabackiej do Braci Komorowskich. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Albo ustawi tam Pan sygnalizację świetlną albo przyczyni się Pan do wypadków śmiertelnych. Nie tak łatwo jest zmienić przyzwyczajenia ludzi. Od lat mieszkańcy Kabat, Powsina i Wilanowa jeżdżą tą drogą na rowerach. Było to do tej pory bezpieczne rozwiązanie ze względu na mały ruch samochodowy na ulicy Wąskiej. Staram się ostrzec Pana przed potencjalnym nieszczęściem. W przypadku pierwszego przypadku śmiertelnego na tym skrzyżowaniu media na pewno wychwycą ten wątek.

Przypominam, iż jedynie ulica Wąska ma połączenie z ulicą Saneczkową przez przejazd kolejowy. Łączenie szerokich ulic z wąską ulicą Wąska spowoduje, że i tak cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską. Jest to również niezgodne ze Studium. W Studium nie było propozycji dróg prostopadłych. Tylko równoległe do ulicy Wąskiej. Proponuję zatem poprowadzenie tych dróg jedynie do posesji i działek ale nie przecinanie ich z ulicą Wąską dla bezpieczeństwa. Proponuję wykonać dodatkową analizę przez Policję i ekspertów zewnętrznych omawianego problemu.



Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL (od Braci Komorowskich do Kabackiej na skrzyżowaniu z Wąską) przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji zabezpieczeń przed tymi zagrożeniami. Jak można budować drogę o intensywnym natężeniu ruchu mieszkającym tam już mieszkańcom 4 m od budynku? Dodatkowo drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji, stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa (zgodnie ze studium). Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce w wyniku prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu opiewających na znaczne kwoty.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Proszę o zapewnienie odpowiedniej pomocy prawnej renomowanej kancelarii prawnej dla Pana urzędników aby nie ulegać szantażowi deweloperów. Rozumiem, iż Urzędnicy obawiają się pozwów sądowych. Ale czy to usprawiedliwia zaburzenie zrównoważonego rozwoju naszego uzdrowiska?

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

Z poważaniem

...

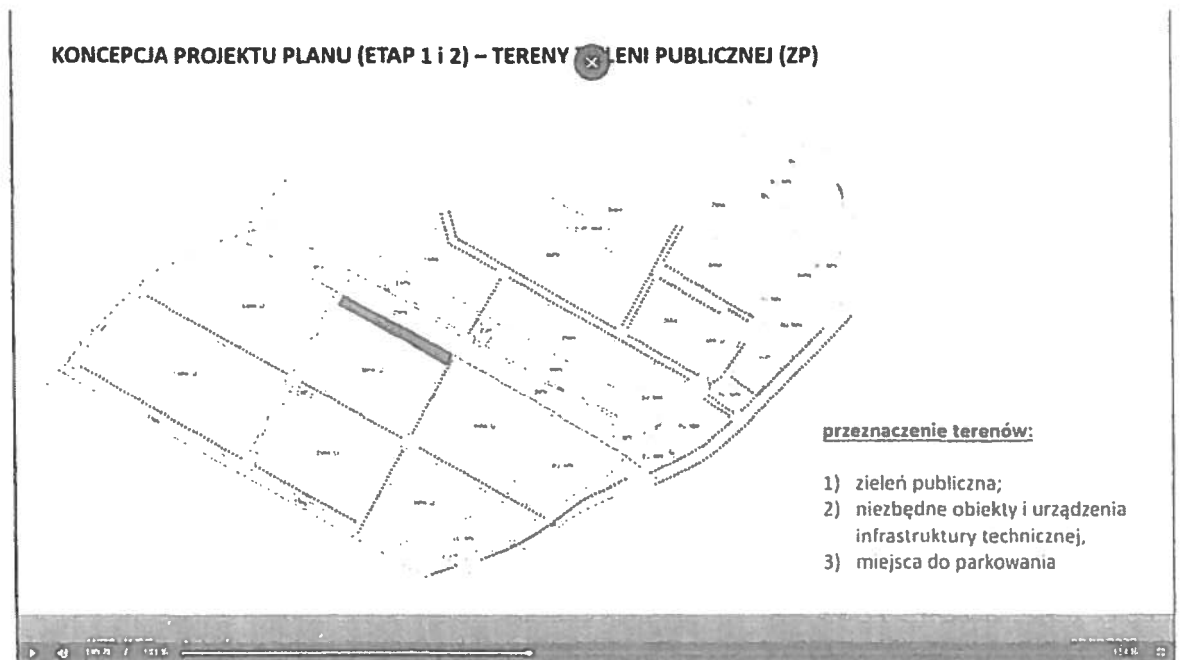
odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.

3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: „ % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”.
4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w okolicy ulicy Wąskiej uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą: szkoła, przedszkole, przychodnia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenie i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmożonego ruchu oraz opinie do tej analizy Ministerstwa Środowiska.** Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

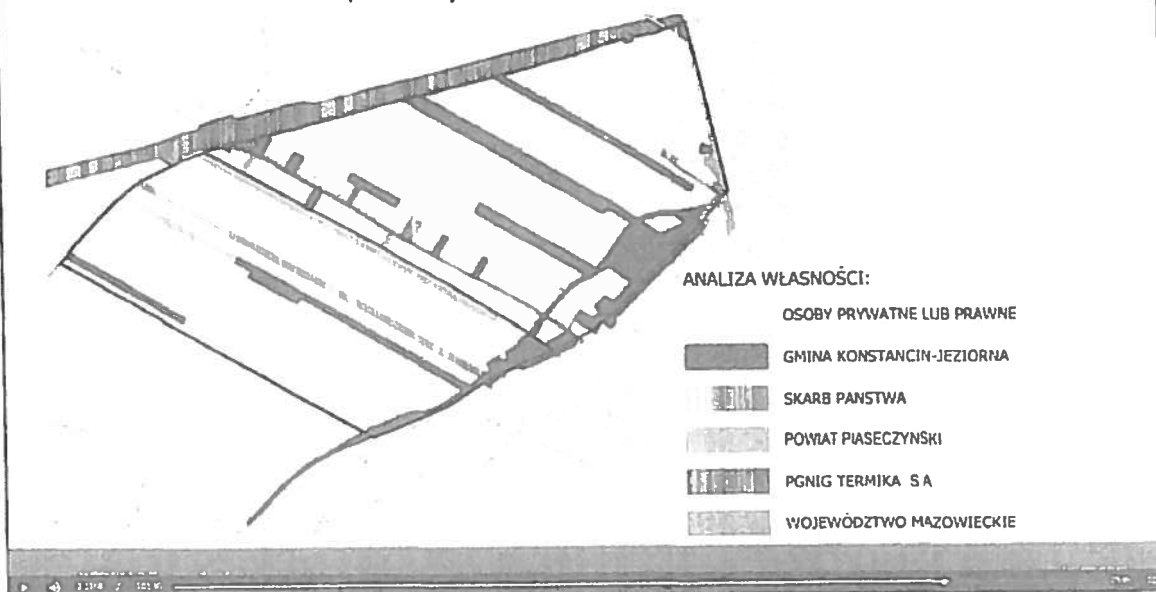
W studium uwarunkowań z 1999 roku wyraźnie jest wpisane iż teren ten np.: 3Ur jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe cytuję: „teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego”. Dopiero po przecinku jest wpisane: „w tym wielorodzinnego-komunalnego i usług”. Tam jest myślnik. To znaczy, że można na tym terenie również planować budownictwo komunalne wielorodzinne a nie wielorodzinne. To jest wyraźna różnica. Pana plan jest zatem NIEZGODNY ze studium a interpretacja nieprawdziwa. Mam nadzieję, iż jest to tylko pomyłka Pana Urzędników a nie świadome wprowadzanie w błąd mieszkańców.

Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyne pasy (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawia Pan plan dla zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie należących do Gminy, Skarbu Państwa lub Starostwa/Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce)? Czy już dziś wie Pan, że sprzeda te tereny firmie PROFBUD S.A.? Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. Czyżby chciał Pan je sprzedać a potem kupić ziemię i szukać miejsca na szkołę, przedszkole, place zabaw, przychodnie czy tereny zielone?

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – SKUTKI FINANSOWE



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni. Pokazując te rysunki sam naraża się Pan na zadawanie dodatkowych pytań oraz podejrzenia. Dodatkowo Radni z Komisji podczas sesji online wyrazili wysoką aprobatę za ładne przygotowanie koncepcji. Myślę, że pochwały należą się firmie JEMS Architekci.

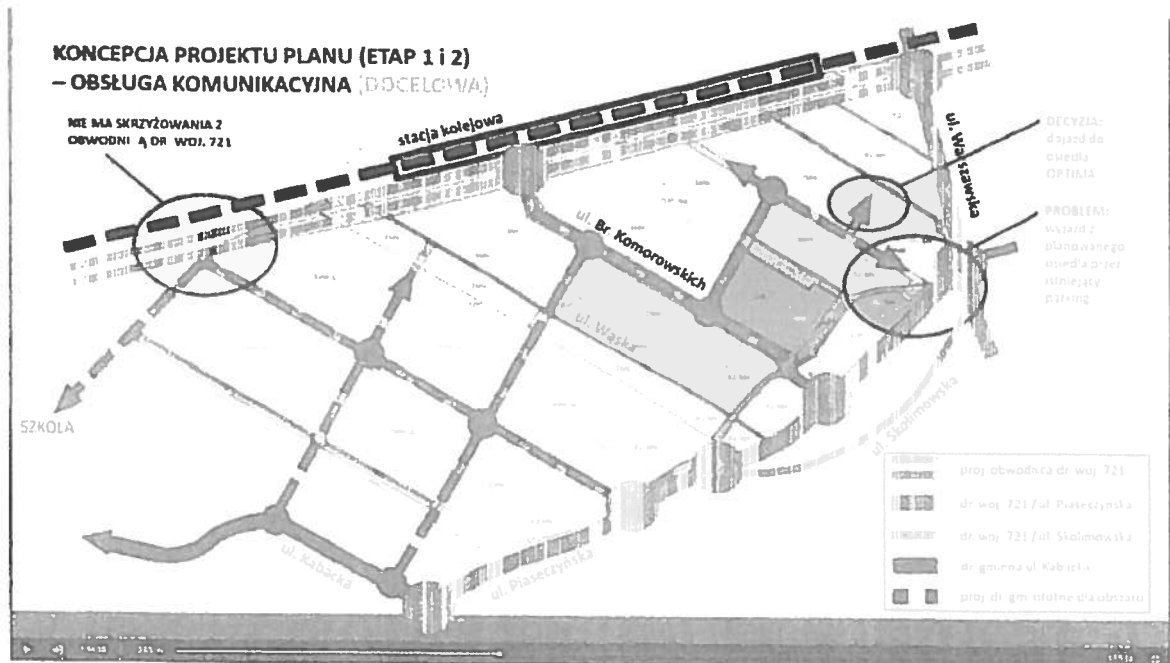
Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczonego na budowę zaproponowanych dróg. Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana. W większości mieści się na niej jeden samochód i jeden pieszy. A i nawet budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat. Na dodatek wybudowano drogę bez chodnika dla pieszych, bez odwodnienia i bez oświetlenia, motywując to brakiem budżetu. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to kto te drogi oświetli? Na dzień dzisiejszy nie ma budżetu na oświetlenie ulicy Wąskiej co potwierdził Pan podczas osobistego spotkania z jedną mieszkanką naszej ulicy. Zatem czy będzie budżet na oświetlenie nowych ulic, i to kilku?

Projekt planu zagospodarowania nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania z tytułu znacznego pogorszenia warunków oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na drodze powództwa cywilnego.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat. W weekendy przejeżdża tędy kilkaset rowerów. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) kierujące główny strumień ruchu komunikacyjnego spowodują wiele zagrożeń. Szczególnie droga od ulicy Kabackiej do Braci Komorowskich. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Albo ustawi tam Pan sygnalizację świetlną albo przyczyni się Pan do wypadków śmiertelnych. Nie tak łatwo jest zmienić przyzwyczajenia ludzi. Od lat mieszkańcy Kabat, Powsina i Wilanowa jeżdżą tą drogą na rowerach. Było to do tej pory bezpieczne rozwiązanie ze względu na mały ruch samochodowy na ulicy Wąskiej. Staram się ostrzec Pana przed potencjalnym nieszczęściem. W przypadku pierwszego przypadku śmiertelnego na tym skrzyżowaniu media na pewno wychwycą ten wątek.

Przypominam, że jedynie ulica Wąska ma połączenie z ulicą Saneczkową przez przejazd kolejowy. Łączenie szerokiej ulicy z wąską ulicą Wąska spowoduje, że i tak cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską. Jest to również niezgodne ze Studium. W Studium nie było propozycji dróg prostopadłych. Tylko równoległe do ulicy Wąskiej. Proponuję zatem poprowadzenie tych dróg jedynie do posesji i działek ale nie przecinanie ich z ulicą Wąską dla bezpieczeństwa. Proponuję wykonać dodatkową analizę przez Policję i ekspertów zewnętrznych omawianego problemu.



Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL (od Braci Komorowskich do Kabackiej na skrzyżowaniu z Wąską) przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji zabezpieczeń przed tymi zagrożeniami. Jak można budować drogę o intensywnym natężeniu ruchu mieszkającym tam już mieszkańcom 4 m od budynku? Dodatkowo drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji, stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa (zgodnie ze studium). Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce w wyniku prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu opiewających na znaczne kwoty.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie realizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiasceżyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Proszę o zapewnienie odpowiedniej pomocy prawnej renomowanej kancelarii prawnej dla Pana urzędników aby nie ulegać szantażowi deweloperów. Rozumiem, iż Urzędnicy obawiają się pozwów sądowych. Ale czy to usprawiedliwia zaburzenie zrównoważonego rozwoju naszego uzdrowiska?

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

Z poważaniem

.....
.....

f. Bartoszewskie PP



PP/1092923
2020-08-28 15:24:37
2020-08-28
Urząd Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna

J. M. Adyga
31.08.2020

(12) V

Konstancin Jeziorna, dnia 9 sierpnia 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1448



05-520 Konstancin – Jeziorna

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o jak najszybsze uchwalenie planu tylko i wyłącznie przy **zmianie koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Wnoszę o następujące zmiany do proponowanej koncepcji:

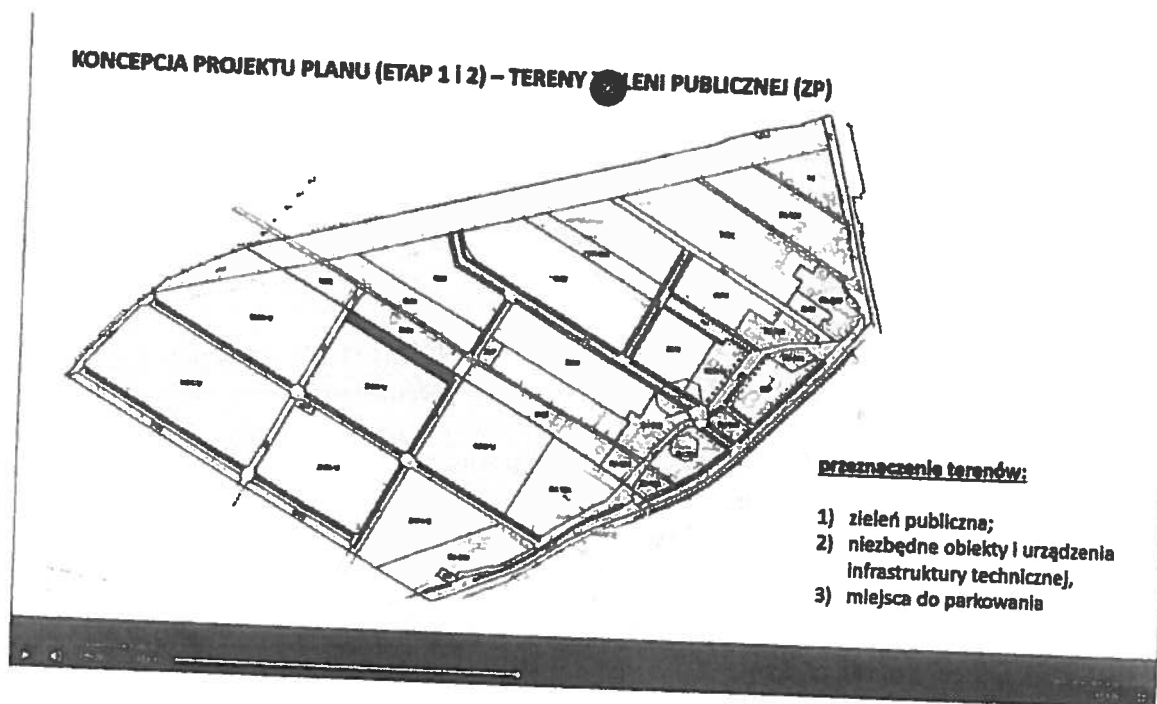
1. Proszę o przedstawienie planu Gminy uwzględniającego zrównoważony rozwój uzdrowiska tylko dla zabudowy jednorodzinnej (obecny projekt wydaje się być planem jednego dewelopera a nie Gminy, jest oparty o rysunki i marzenia jednego dewelopera – powoduje to podejrzenia o personalny interes finansowy kilku osób z Urzędu Gminy) oraz zgodnego ze studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
2. Proszę o uwzględnienie w projekcie terenów społecznych i zielonych na obecnych terenach należących do Skarbu Państwa, Gminy i Powiatu / Starostwa i nie

- odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.
3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: „ % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”.
 4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w okolicy ulicy Wąskiej uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą: szkoła, przedszkole, przychodnia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

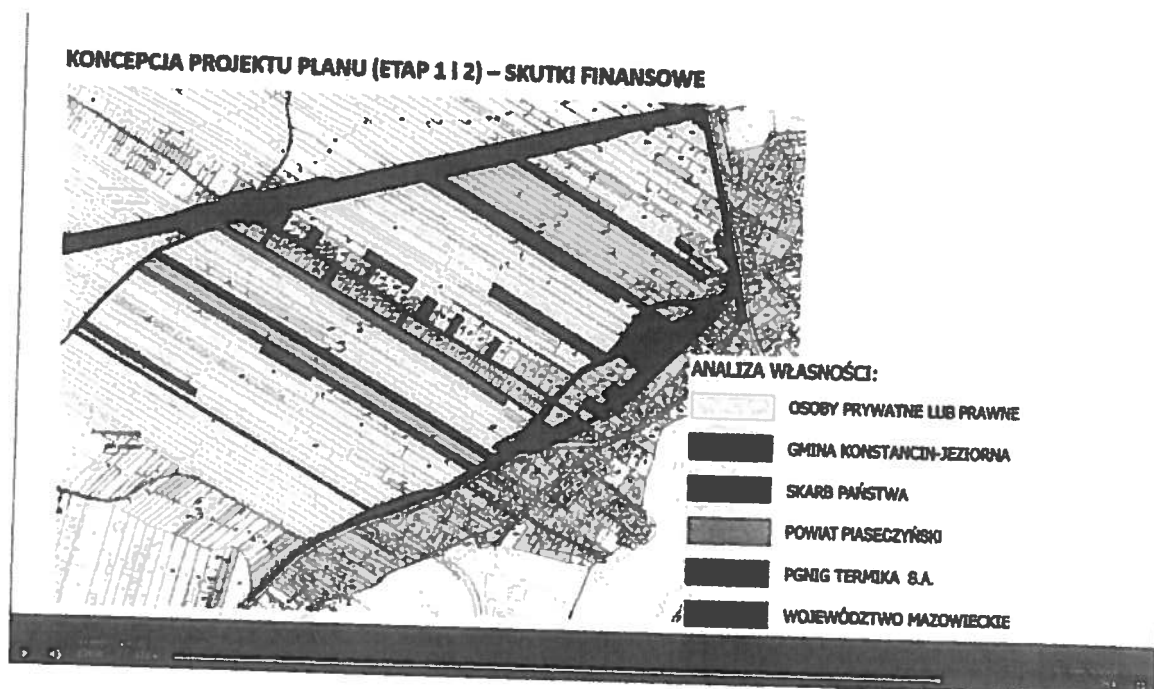
Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmożonego ruchu oraz opinię do tej analizy Ministerstwa Środowiska.** Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

W studium uwarunkowań z 1999 roku wyraźnie jest wpisane iż teren ten np.: 3Ur jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe cytuję: „teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego”. Dopiero po przecinku jest wpisane: „w tym wielorodzinnego-komunalnego i usług”. Tam jest myślnik. To znaczy, że można na tym terenie również planować budownictwo komunalne wielorodzinne a nie wielorodzinne. To jest wyraźna różnica. Pana plan jest zatem NIEZGODNY ze studium a interpretacja nieprawdziwa. Mam nadzieję, iż jest to tylko pomyłka Pana Urzędników a nie świadome wprowadzanie w błąd mieszkańców.

Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyne pasy (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawia Pan plan dla zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie należących do Gminy, Skarbu Państwa lub Starostwa/Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce)? Czy już dziś wie Pan, że sprzeda te tereny firmie PROFBUD S.A.? Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. Czyżby chciał Pan je sprzedać a potem kupić ziemię i szukać miejsca na szkołę, przedszkole, place zabaw, przychodnię czy tereny zielone?



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni. Pokazując te rysunki sam naraża się Pan na zadawanie dodatkowych pytań oraz podejrzania. Dodatkowo Radni z Komisji podczas sesji online wyrazili wysoką aprobatę za ładne przygotowanie koncepcji. Myślę, że pochwały należą się firmie JEMS Architekci.

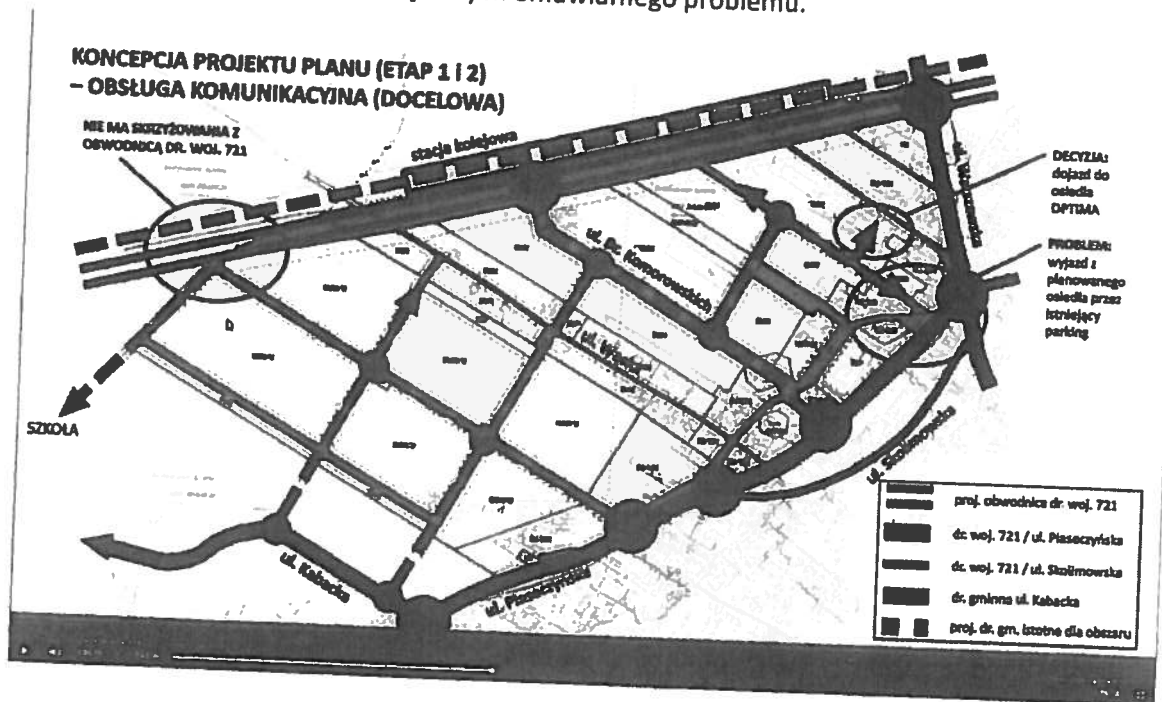
Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczonego na budowę zaproponowanych dróg. Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana. W większości mieści się na niej jeden samochód i jeden pieszy. A i nawet budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat. Na dodatek wybudowano drogę bez chodnika dla pieszych, bez odwodnienia i bez oświetlenia, motywując to brakiem budżetu. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to kto te drogi oświetli? Na dzień dzisiejszy nie ma budżetu na oświetlenie ulicy Wąskiej co potwierdził Pan podczas osobistego spotkania z jedną mieszkanką naszej ulicy. Zatem czy będzie budżet na oświetlenie nowych ulic, i to kilku?

Projekt planu zagospodarowania nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania z tytułu znacznego pogorszenia warunków oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na drodze powództwa cywilnego.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat. W weekendy przejeżdża tędy kilkaset rowerów. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) kierujące główny strumień ruchu komunikacyjnego spowodują wiele zagrożeń. Szczególnie droga od ulicy Kabackiej do Braci Komorowskich. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Albo ustawi tam Pan sygnalizację świetlną albo przyczyni się Pan do wypadków śmiertelnych. Nie tak łatwo jest zmienić przyzwyczajenia ludzi. Od lat mieszkańcy Kabat, Powsina i Wilanowa jeżdżą tą drogą na rowerach. Było to do tej pory bezpieczne rozwiązanie ze względu na mały ruch samochodowy na ulicy Wąskiej. Staram się ostrzec Pana przed potencjalnym nieszczęściem. W przypadku pierwszego przypadku śmiertelnego na tym skrzyżowaniu media na pewno wychwycą ten wątek.

Przypominam, iż jedynie ulica Wąska ma połączenie z ulicą Saneczkową przez przejazd kolejowy. Łączenie szerokich ulic z wąską ulicą Wąską spowoduje, że i tak cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską. Jest to również niezgodne ze Studium. W Studium nie było propozycji dróg prostopadłych. Tylko równoległe do ulicy Wąskiej. Proponuję zatem poprowadzenie tych dróg jedynie do posesji i działek ale nie przecinanie ich z ulicą Wąską dla bezpieczeństwa. Proponuję wykonać dodatkową analizę przez Policję i ekspertów zewnętrznych omawianego problemu.



Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL (od Braci Komorowskich do Kabackiej na skrzyżowaniu z Wąską) przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji zabezpieczeń przed tymi zagrożeniami. Jak można budować drogę o intensywnym natężeniu ruchu mieszkającym tam już mieszkańcom 4 m od budynku? Dodatkowo drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji, stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa (zgodnie ze studium). Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce w wyniku prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu opiewających na znaczne kwoty.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Proszę o zapewnienie odpowiedniej pomocy prawnej renomowanej kancelarii prawnej dla Pana urzędników aby nie ulegać szantażowi deweloperów. Rozumiem, iż Urzędnicy obawiają się pozwów sądowych. Ale czy to usprawiedliwia zaburzenie zrównoważonego rozwoju naszego uzdrowiska?

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

Z poważaniem





PP/1092922
2020 08 28 15 23 28
2020 08 28
Urząd Miasta - Gmina Konstancin - Jeziorna

p. Bartoszewski
p. M. Andryca
31 08 2020

Konstancin Jeziorna, dnia 9 sierpnia 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1449



05-520 Konstancin – Jeziorna

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o jak najszybsze uchwalenie planu tylko i wyłącznie przy **zmianie koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Wnoszę o następujące zmiany do proponowanej koncepcji:

1. Proszę o przedstawienie planu Gminy uwzględniającego zrównoważony rozwój uzdrowiska tylko dla zabudowy jednorodzinnej (obecny projekt wydaje się być planem jednego dewelopera a nie Gminy, jest oparty o rysunki i marzenia jednego dewelopera – powoduje to podejrzenia o personalny interes finansowy kilku osób z Urzędu Gminy) oraz zgodnego ze studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
2. Proszę o uwzględnienie w projekcie terenów społecznych i zielonych na obecnych terenach należących do Skarbu Państwa, Gminy i Powiatu / Starostwa i nie

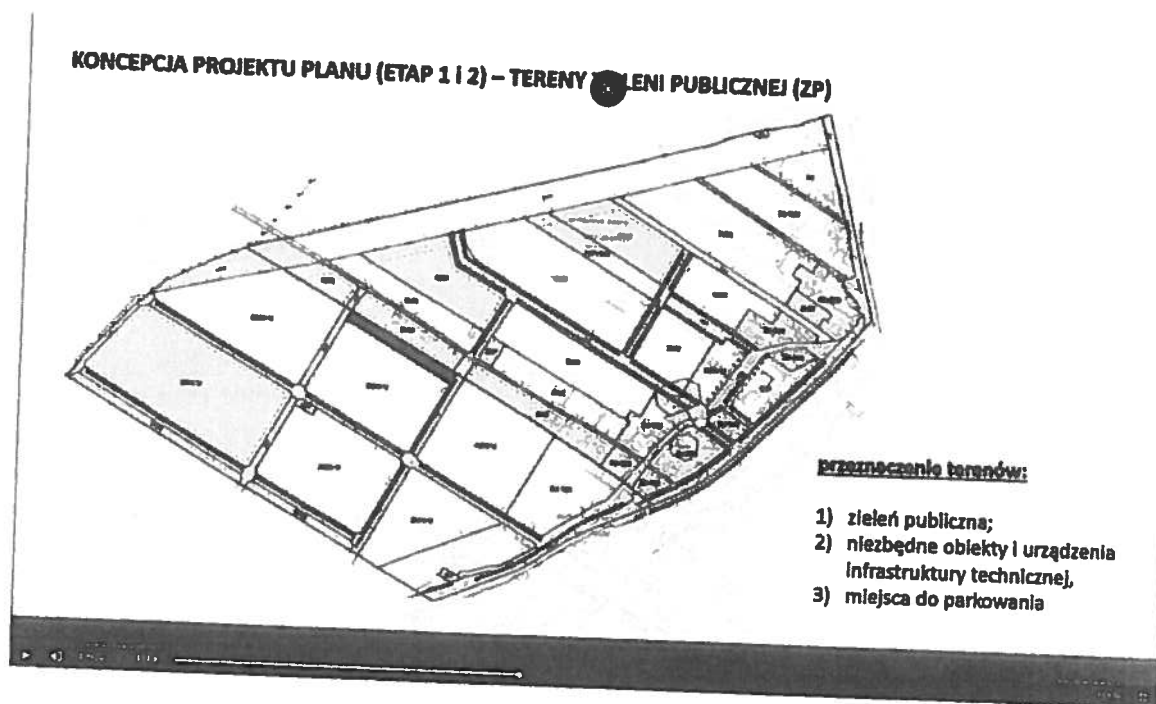
odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.

3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: „ % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”.
4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w okolicy ulicy Wąskiej uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą: szkoła, przedszkole, przychodnia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmoczonego ruchu oraz opinię do tej analizy Ministerstwa Środowiska.** Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

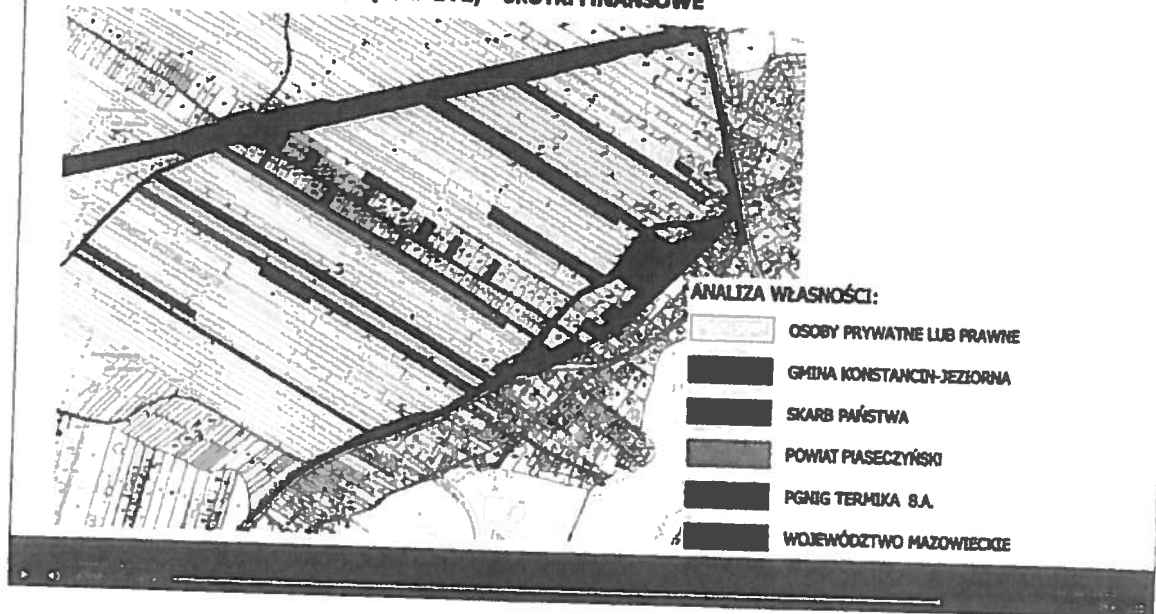
W studium uwarunkowań z 1999 roku wyraźnie jest wpisane iż teren ten np.: 3Ur jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe cytuję: „teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego”. Dopiero po przecinku jest wpisane: „w tym wielorodzinnego-komunalnego i usług”. Tam jest myślnik. To znaczy, że można na tym terenie również planować budownictwo komunalne wielorodzinne a nie wielorodzinne. To jest wyraźna różnica. Pana plan jest zatem NIEZGODNY ze studium a interpretacja nieprawdziwa. Mam nadzieję, iż jest to tylko pomyłka Pana Urzędników a nie świadome wprowadzanie w błąd mieszkańców.

Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyny pasek (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawia Pan plan dla zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie należących do Gminy, Skarbu Państwa lub Starostwa/Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce)? Czy już dziś wie Pan, że sprzeda te tereny firmie PROFBUD S.A.? Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. Czyżby chciał Pan je sprzedać a potem kupić ziemię i szukać miejsca na szkołę, przedszkole, place zabaw, przychodnię czy tereny zielone?

KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 I 2) – SKUTKI FINANSOWE



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni. Pokazując te rysunki sam naraża się Pan na zadawanie dodatkowych pytań oraz podejrzenia. Dodatkowo Radni z Komisji podczas sesji online wyrazili wysoką aprobatę za ładne przygotowanie koncepcji. Myślę, że pochwały należą się firmie JEMS Architekci.

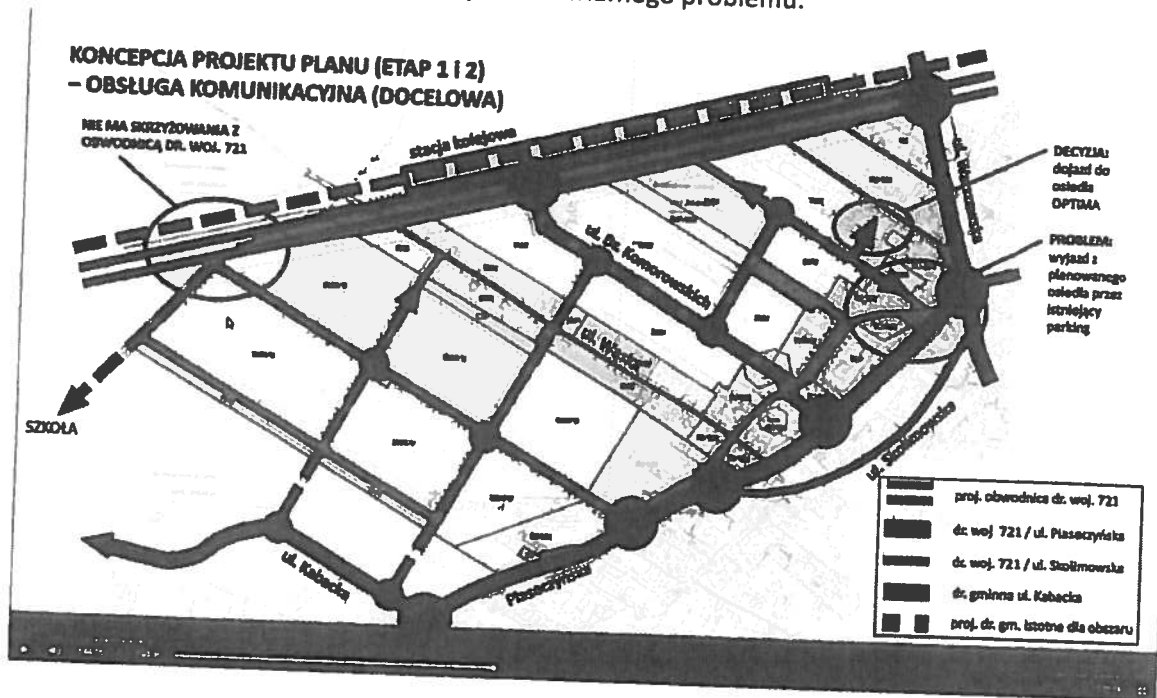
Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczanego na budowę zaproponowanych dróg. Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana. W większości mieści się na niej jeden samochód i jeden pieszy. A i nawet budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat. Na dodatek wybudowano drogę bez chodnika dla pieszych, bez odwodnienia i bez oświetlenia, motywując to brakiem budżetu. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to kto te drogi oświetli? Na dzień dzisiejszy nie ma budżetu na oświetlenie ulicy Wąskiej co potwierdził Pan podczas osobistego spotkania z jedną mieszkanką naszej ulicy. Zatem czy będzie budżet na oświetlenie nowych ulic, i to kilku?

Projekt planu zagospodarowania nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania z tytułu znacznego pogorszenia warunków oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na drodze powództwa cywilnego.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat. W weekendy przejeżdża tędy kilkaset rowerów. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) kierujące główny strumień ruchu komunikacyjnego spowodują wiele zagrożeń. Szczególnie droga od ulicy Kabackiej do Braci Komorowskich. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Albo ustawi tam Pan sygnalizację świetlną albo przyczyni się Pan do wypadków śmiertelnych. Nie tak łatwo jest zmienić przyzwyczajenia ludzi. Od lat mieszkańcy Kabat, Powsina i Wilanowa jeżdżą tą drogą na rowerach. Było to do tej pory bezpieczne rozwiązanie ze względu na mały ruch samochodowy na ulicy Wąskiej. Staram się ostrzec Pana przed potencjalnym nieszczęściem. W przypadku pierwszego przypadku śmiertelnego na tym skrzyżowaniu media na pewno wychwycą ten wątek.

Przypominam, iż jedynie ulica Wąska ma połączenie z ulicą Saneczkową przez przejazd kolejowy. Łączenie szerokich ulic z wąską ulicą Wąska spowoduje, że i tak cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską. Jest to również niezgodne ze Studium. W Studium nie było propozycji dróg prostopadłych. Tylko równoległe do ulicy Wąskiej. Proponuję zatem poprowadzenie tych dróg jedynie do posesji i działek ale nie przecinanie ich z ulicą Wąską dla bezpieczeństwa. Proponuję wykonać dodatkową analizę przez Policję i ekspertów zewnętrznych omawianego problemu.



Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL (od Braci Komorowskich do Kabackiej na skrzyżowaniu z Wąską) przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji zabezpieczeń przed tymi zagrożeniami. Jak można budować drogę o intensywnym natężeniu ruchu mieszkającym tam już mieszkańcom 4 m od budynku? Dodatkowo drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji, stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa (zgodnie ze studium). Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce w wyniku prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu opiewających na znaczne kwoty.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Proszę o zapewnienie odpowiedniej pomocy prawnej renomowanej kancelarii prawnej dla Pana urzędników aby nie ulegać szantażowi deweloperów. Rozumiem, iż Urzędnicy obawiają się pozwów sądowych. Ale czy to usprawiedliwia zaburzenie zrównoważonego rozwoju naszego uzdrowiska?

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

[Redacted signature block]

V (130)

Temat: MPZP- konsultacje społeczne

Nadawca: [REDACTED]

Data: 27.08.2020, 15:31

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu,

w związku z przedłożeniem do konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Konstancin Jeziorna w załączeniu przesyłam moją opinię w tej sprawie.

Zgłaszam sprzeciw wobec koncepcji zlokalizowania zabudowy wielorodzinnej na terenie gminy uzdrowskiej.

Z poważaniem,

[REDACTED]

— Załączniki:

MPZP_Protest_[REDACTED].pdf

1,0 MB

Konstancin Jeziorna, dnia 27 sierpnia 2020

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o jak najszybsze uchwalenie planu tylko i wyłącznie przy **zmianie koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Wnoszę o następujące zmiany do proponowanej koncepcji:

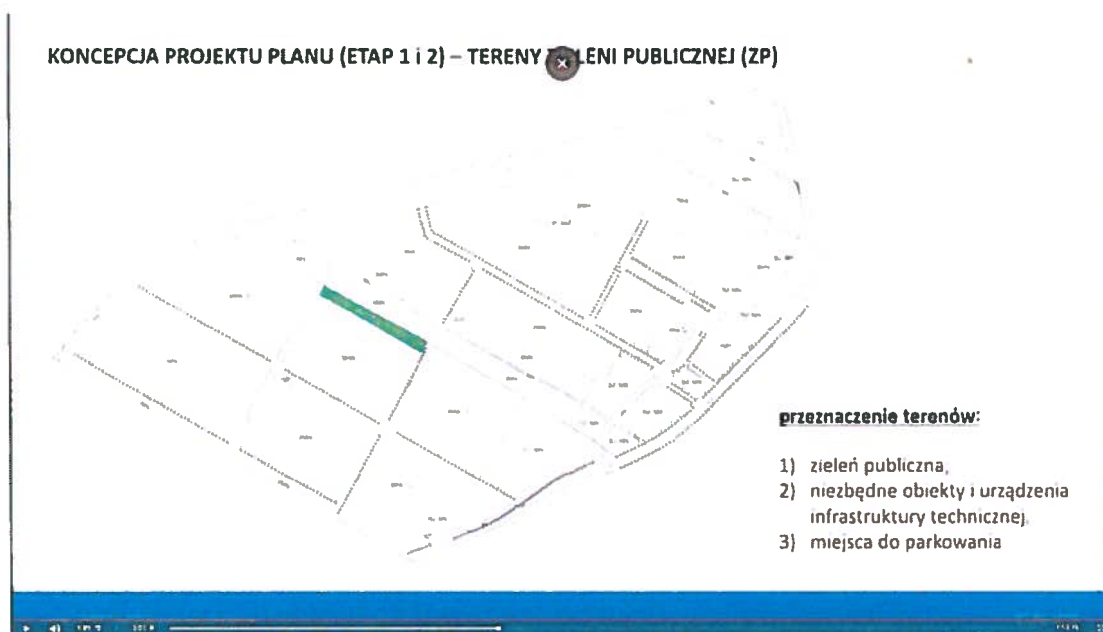
1. Proszę o przedstawienie planu Gminy uwzględniającego zrównoważony rozwój uzdrowiska tylko dla zabudowy jednorodzinnej oraz zgodnego ze studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
2. Proszę o uwzględnienie w projekcie terenów społecznych i zielonych na obecnych terenach należących do Skarbu Państwa, Gminy i Powiatu / Starostwa i nie odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.

3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: „ % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”.
4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w okolicy ulicy Wąskiej uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane infrastrukturą niezbędną dla potencjalnych przyszłych mieszkańców takich jak szkoła podstawowa, przedszkole, przychodnia zdrowia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

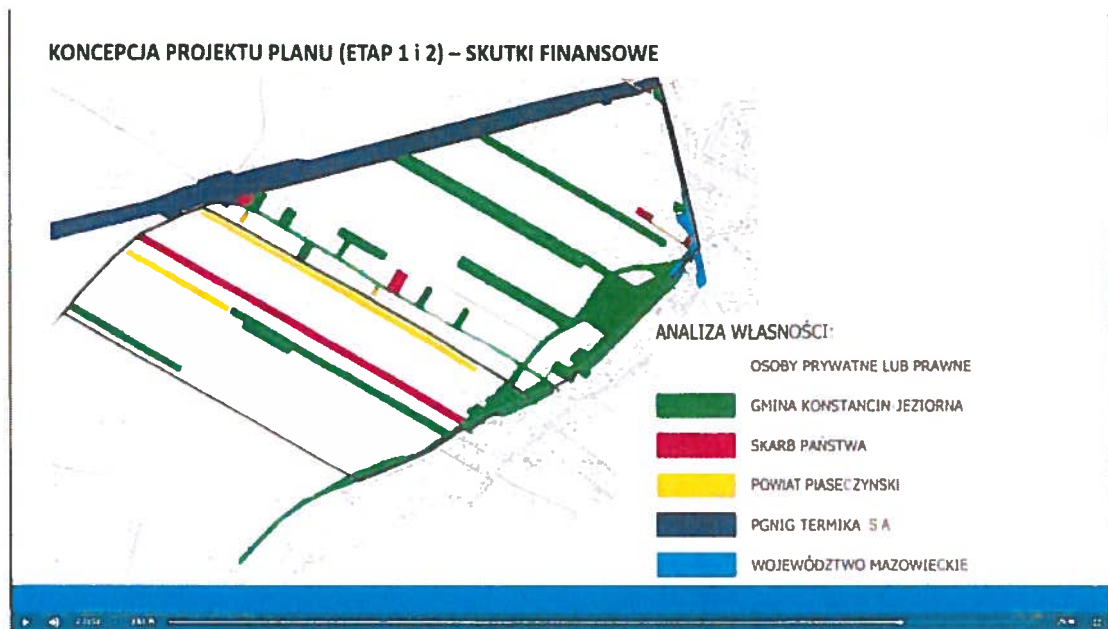
Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Planowane osiedle, przewidywane dla ponad pięciu tysięcy nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenie i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmożonego ruchu oraz opinię do tej analizy Ministerstwa Środowiska.

Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania, który będzie punktem wyjścia do jakichkolwiek dalszych plac planisyczynych dla Konstancina.

Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyny pasek (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawiany plan dla zabudowy wielorodzinnej dotyczy terenów obecnie należących do Gminy Konstancin Jeziorna, Skarbu Państwa lub Starostwa/ Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce)? Czy już została podjęta decyzja , że zostaną one sprzedane firmie PROFBUD S.A.? Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. W pierwszej kolejności należałoby zabezpieczyć tereny pod infrastrukturę użyteczności publicznej , a w dalszej dopiero dokonywać ewentualnego zbycia.



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni i przedstawiać materiały odzwierciedlające tę wizję

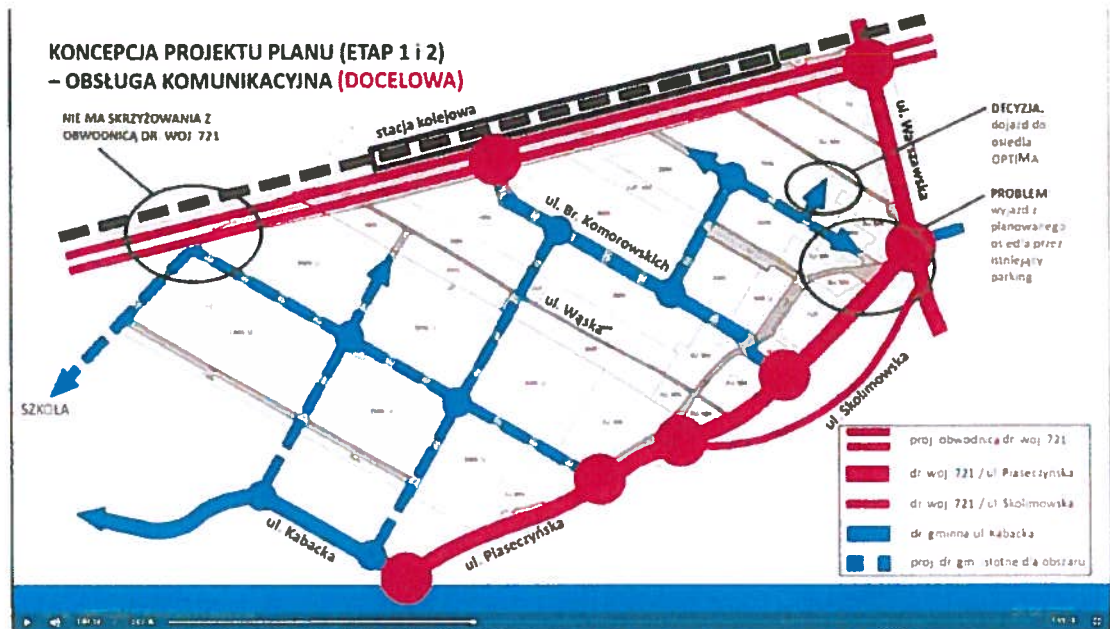
Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczanego na budowę zaproponowanych dróg.** Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne),

a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana. W większości mieści się na niej jeden samochód i jeden pieszy. A i nawet budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat. Na dodatek wybudowano drogę bez chodnika dla pieszych, bez odwodnienia i bez oświetlenia, uzasadniając to brakiem budżetu. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to kto te drogi oświetli? Na dzień dzisiejszy nie ma budżetu na oświetlenie ulicy Wąskiej co potwierdził Pan podczas osobistego spotkania z jedną mieszkanką naszej ulicy. Zatem czy będzie budżet na oświetlenie nowych ulic, i to kilku?

Projekt planu zagospodarowania **nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa**. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania z tytułu znacznego pogorszenia warunków oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na drodze powództwa cywilnego.

W projekcie **nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu** na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat. W weekendy przejeżdża tędy kilkaset rowerów. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) kierujące główny strumień ruchu komunikacyjnego spowodują wiele zagrożeń. Szczególnie droga od ulicy Kabackiej do Braci Komorowskich. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Od lat mieszkańcy Kabat, Powsina i Wilanowa jeżdżą tą drogą na rowerach. Było to do tej pory bezpieczne rozwiązanie ze względu na mały ruch samochodowy na ulicy Wąskiej. W przypadku pierwszego przypadku śmiertelnego na tym skrzyżowaniu media na pewno wychycą ten wątek. Przypominam, iż jedynie ulica Wąska ma połączenie z ulicą Saneczkową przez przejazd kolejowy. Łączenie szerokich ulic z wąską ulicą Wąską spowoduje, że i tak cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską, co jest również niezgodne ze Studium. W Studium nie było propozycji dróg prostopadłych, tylko równoległe do ulicy Wąskiej. Proponuję zatem poprowadzenie tych dróg jedynie do posesji i działek ale nie przecinanie ich z ulicą Wąską dla bezpieczeństwa. Proponuję wykonać dodatkową analizę przez Policję i ekspertów zewnętrznych omawianego problemu.



Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL (od Braci Komorowskich do Kabackiej na skrzyżowaniu z Wąską) przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji zabezpieczeń przed tymi zagrożeniami. Jak można budować drogę o intensywnym natężeniu ruchu mieszkającym tam już mieszkańcom 4 m od budynku? Dodatkowo drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji, stanowić będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa (zgodnie ze studium). Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce w wyniku prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu opiewających na znaczne kwoty.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla

samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Proszę o zapewnienie odpowiedniej pomocy prawnej renomowanej kancelarii prawnej dla Pana urzędników aby nie ulegać szantażowi deweloperów. Rozumiem, iż Urzędnicy obawiają się pozwów sądowych. Ale czy to usprawiedliwia zaburzenie zrównoważonego rozwoju naszego uzdrowiska?

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdroworozsądkowe podejście do tematu.

Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu, sporządzonego po uzyskaniu uprzednim szeregu analiz, o których mowa powyżej.

Z poważaniem



160

p. Beatosiewskie PP

p. M. Andrych
01 08 2020



PP/1092963

2020-08-31 13:55:43

2020-08-31

Urząd Miasta Gminy Konstancin - Jeziorna

Konstancin Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020

1475

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl



05-520 Konstancin – Jeziorna

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o jak najszybsze uchwalenie planu tylko i wyłącznie przy **zmianie koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Wnoszę o następujące zmiany do proponowanej koncepcji:

1. Proszę o przedstawienie planu Gminy uwzględniającego zrównoważony rozwój uzdrowiska tylko dla zabudowy jednorodzinnej (obecny projekt wydaje się być planem jednego dewelopera a nie Gminy, jest oparty o rysunki i marzenia jednego dewelopera – powoduje to podejrzenia o personalny interes finansowy kilku osób z Urzędu Gminy) oraz zgodnego ze studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
2. Proszę o uwzględnienie w projekcie terenów społecznych i zielonych na obecnych terenach należących do Skarbu Państwa, Gminy i Powiatu / Starostwa i nie

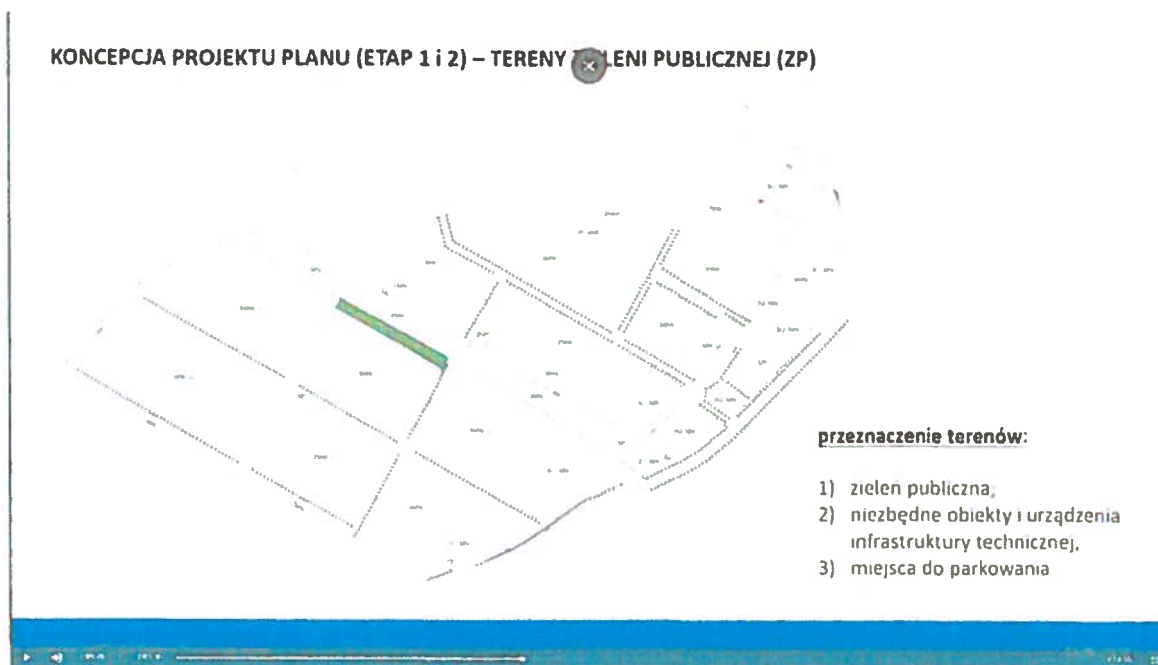
odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.

3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: „ % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”.
4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w okolicy ulicy Wąskiej uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą: szkoła, przedszkole, przychodnia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

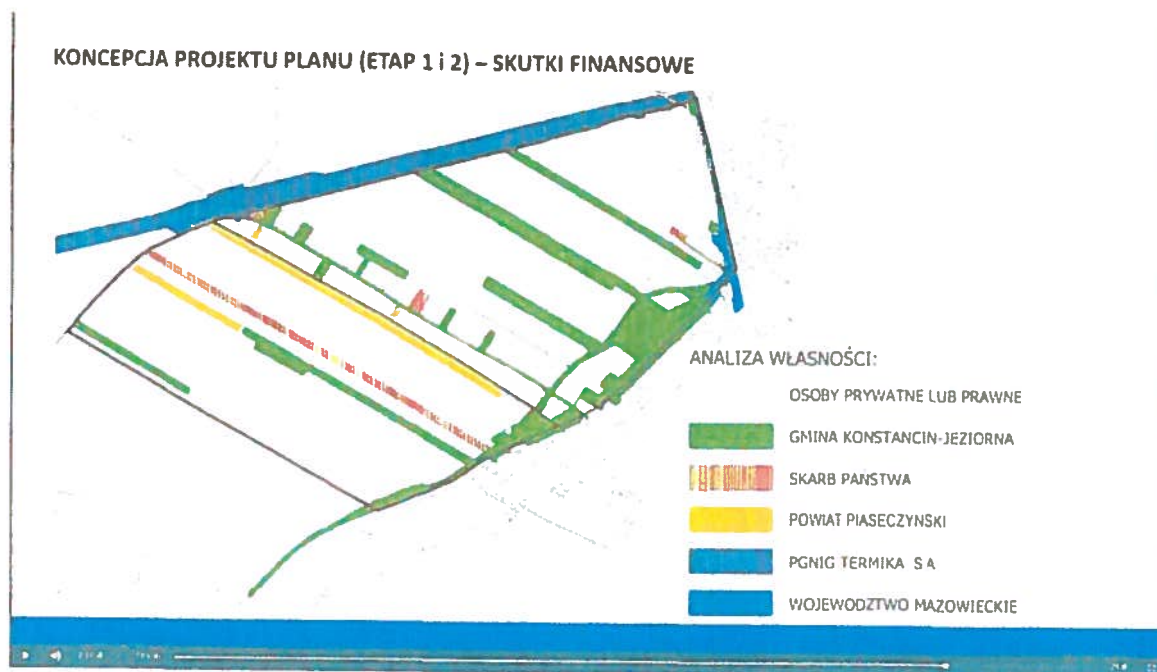
Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmożonego ruchu oraz opinie do tej analizy Ministerstwa Środowiska. Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

W studium uwarunkowań z 1999 roku wyraźnie jest wpisane iż teren ten np.: 3Ur jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe cytując: „**teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego**”. Dopiero po przecinku jest wpisane: „**w tym wielorodzinnego-komunalnego i usług**”. Tam jest myślnik. To znaczy, że można na tym terenie również planować budownictwo komunalne wielorodzinne a nie wielorodzinne. To jest wyraźna różnica. Pana plan jest zatem **NIEZGODNY** ze studium a interpretacja nieprawdziwa. Mam nadzieję, iż jest to tylko pomyłka Pana Urzędników a nie świadome wprowadzanie w błąd mieszkańców.

Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyny pasek (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawia Pan plan dla zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie należących do Gminy , Skarbu Państwa lub Starostwa/ Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce)? Czy już dziś wie Pan, że sprzeda te tereny firmie PROFBUD S.A.? Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. Czyżby chciał Pan je sprzedać a potem kupić ziemię i szukać miejsca na szkołę, przedszkole, place zabaw, przychodnie czy tereny zielone?



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni. Pokazując te rysunki sam naraża się Pan na zadawanie dodatkowych pytań oraz podejrzenia. Dodatkowo Radni z Komisji podczas sesji online wyrazili wysoką aprobatę za ładne przygotowanie koncepcji. Myślę, że pochwały należą się firmie JEMS Architektki.

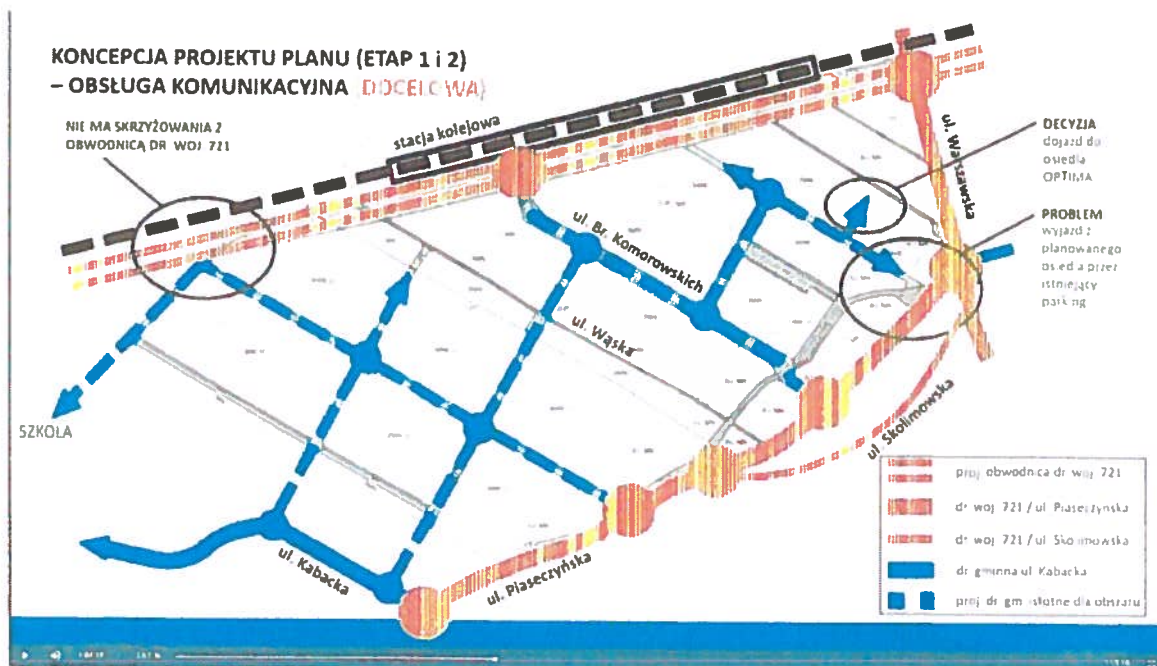
Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczonych na budowę zaproponowanych dróg. Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana. W większości mieści się na niej jeden samochód i jeden pieszy. A i nawet budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat. Na dodatek wybudowano drogę bez chodnika dla pieszych, bez odwodnienia i bez oświetlenia, motywując to brakiem budżetu. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to kto te drogi oświetli? Na dzień dzisiejszy nie ma budżetu na oświetlenie ulicy Wąskiej co potwierdził Pan podczas osobistego spotkania z jedną mieszkanką naszej ulicy. Zatem czy będzie budżet na oświetlenie nowych ulic, i to kilku?

Projekt planu zagospodarowania nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania z tytułu znacznego pogorszenia warunków oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na drodze powództwa cywilnego.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat. W weekendy przejeżdża tędy kilkaset rowerów. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) kierujące główny strumień ruchu komunikacyjnego spowodują wiele zagrożeń. Szczególnie droga od ulicy Kabackiej do Braci Komorowskich. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Albo ustawi tam Pan sygnalizację świetlną albo przyczyni się Pan do wypadków śmiertelnych. Nie tak łatwo jest zmienić przyzwyczajenia ludzi. Od lat mieszkańcy Kabat, Powsina i Wilanowa jeżdżą tą drogą na rowerach. Było to do tej pory bezpieczne rozwiązanie ze względu na mały ruch samochodowy na ulicy Wąskiej. Staram się ostrzec Pana przed potencjalnym nieszczęściem. W przypadku pierwszego przypadku śmiertelnego na tym skrzyżowaniu media na pewno wychwycą ten wątek.

Przypominam, iż jedynie ulica Wąska ma połączenie z ulicą Saneczkową przez przejazd kolejowy. Łączenie szerokich ulic z wąską ulicą Wąska spowoduje, że i tak cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską. Jest to również niezgodne ze Studium. W Studium nie było propozycji dróg prostopadłych. Tylko równoległe do ulicy Wąskiej. Proponuję zatem poprowadzenie tych dróg jedynie do posesji i działek ale nie przecinanie ich z ulicą Wąską dla bezpieczeństwa. Proponuję wykonać dodatkową analizę przez Policję i ekspertów zewnętrznych omawianego problemu.



Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL (od Braci Komorowskich do Kabackiej na skrzyżowaniu z Wąską) przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji zabezpieczeń przed tymi zagrożeniami. Jak można budować drogę o intensywnym natężeniu ruchu mieszkającym tam już mieszkańcom 4 m od budynku? Dodatkowo drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji, stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa (zgodnie ze studium). Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce w wyniku prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu opiewających na znaczne kwoty.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Proszę o zapewnienie odpowiedniej pomocy prawnej renomowanej kancelarii prawnej dla Pana urzędników aby nie ulegać szantażowi deweloperów. Rozumiem, iż Urzędnicy obawiają się pozwów sądowych. Ale czy to usprawiedliwia zaburzenie zrównoważonego rozwoju naszego uzdrowiska?

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

.....


166

P. Bentoszewski PP

P. M. Aduszy
0108200000

V



PP/1092969
2020-08-31 14:17:18
2020-08-31

Konstancin Jeziorna, dnia 20 sierpnia 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1169

[Redacted]

ul. [Redacted]

05-520 Konstancin – Jeziorna

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz **wnoszę o jak najszybsze uchwalenie planu tylko i wyłącznie przy zmianie koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do **10 m wysokości na całym tym terenie** oraz o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Wnoszę o następujące zmiany do proponowanej koncepcji:

1. Proszę o przedstawienie planu Gminy uwzględniającego zrównoważony rozwój uzdrowiska tylko dla zabudowy jednorodzinnej (obecny projekt wydaje się być planem jednego dewelopera a nie Gminy, jest oparty o rysunki i marzenia jednego dewelopera – powoduje to podejrzenia o personalny interes finansowy kilku osób z Urzędu Gminy) oraz zgodnego ze studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
2. Proszę o uwzględnienie w projekcie terenów społecznych i zielonych na obecnych terenach należących do Skarbu Państwa, Gminy i Powiatu / Starostwa i nie

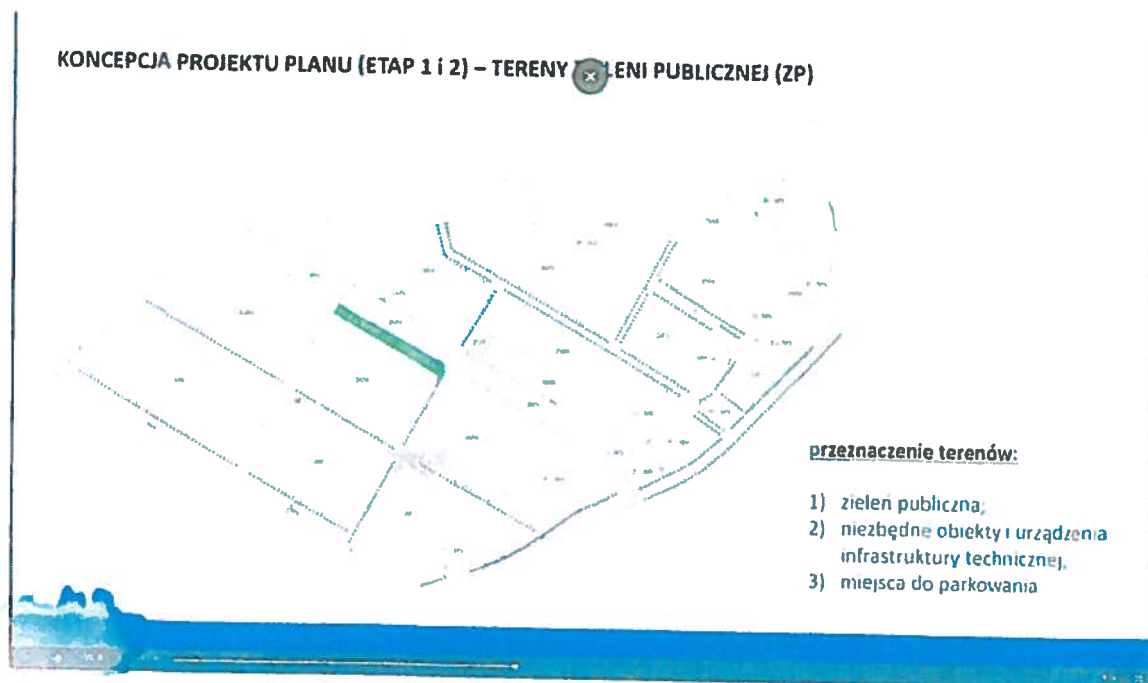
odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.

3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: „ % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”.
4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w okolicy ulicy Wąskiej uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą: szkoła, przedszkole, przychodnia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowski miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowskiej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowskiej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowskiego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowskiej. Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenie i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmożonego ruchu oraz opinię do tej analizy Ministerstwa Środowiska. Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

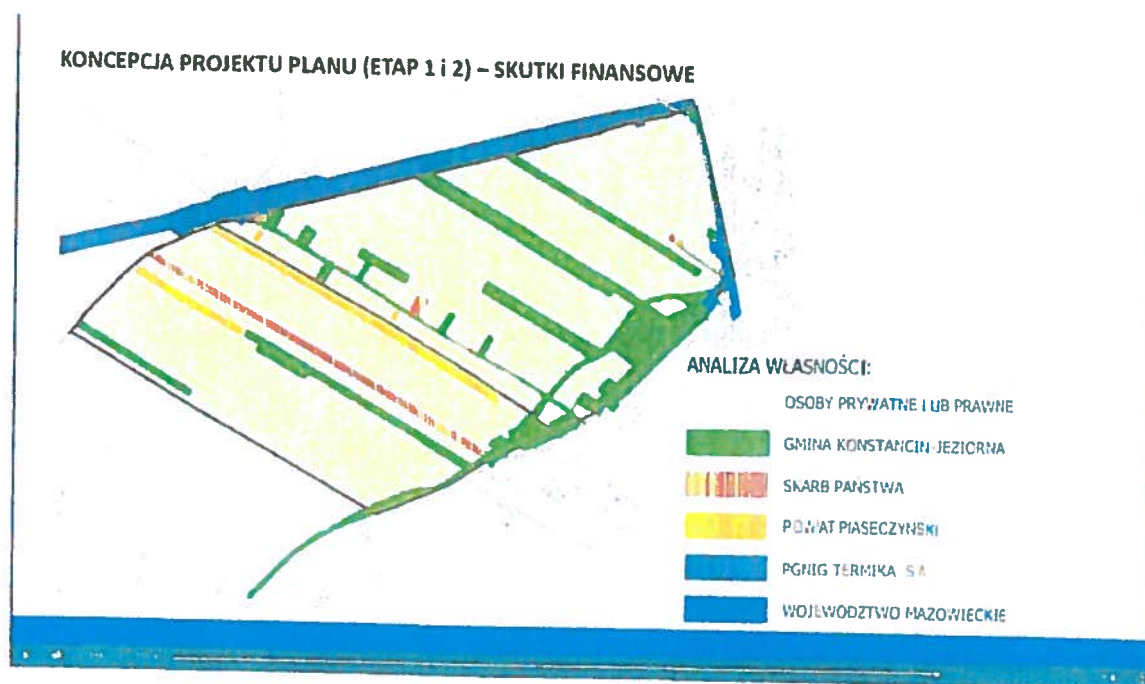
W studium uwarunkowań z 1999 roku wyraźnie jest wpisane iż teren ten np.: 3Ur jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe cytuję: „**teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego**”. **Dopiero po przecinku jest wpisane: „w tym wielorodzinnego-komunalnego i usług”**. Tam jest myślnik. To znaczy, że można na tym terenie również planować budownictwo komunalne wielorodzinne a nie wielorodzinne. To jest wyraźna różnica. Pana plan jest zatem **NIEZGODNY** ze studium a interpretacja nieprawdziwa. Mam nadzieję, iż jest to tylko pomyłka Pana Urzędników a nie świadome wprowadzanie w błąd mieszkańców.

Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyny pasek (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawia Pan plan dla zabudowy **wielorodzinnej** na terenach obecnie należących do Gminy , Skarbu Państwa lub Starostwa/ Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce)? Czy już dziś wie Pan, że sprzeda te tereny firmie PROFBUD S.A.? Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. Czyżby chciał Pan je sprzedać a potem kupić ziemię i szukać miejsca na szkołę, przedszkole, place zabaw, przychodnie czy tereny zielone?

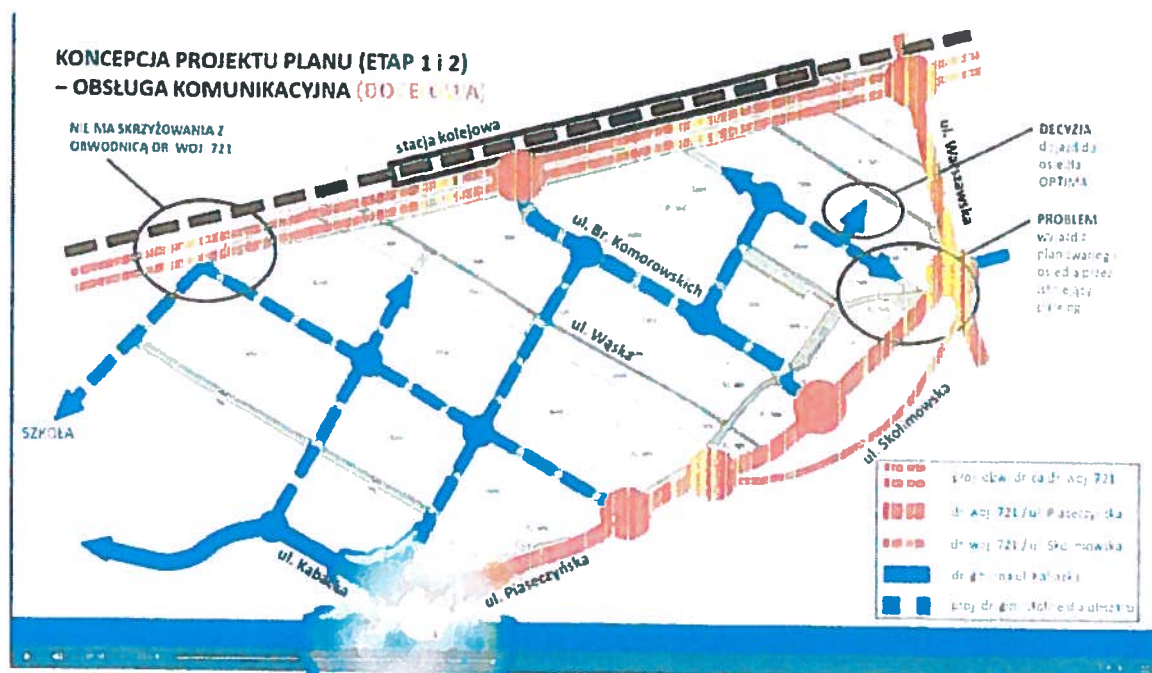
KONCEPCJA PROJEKTU PLANU (ETAP 1 i 2) – SKUTKI FINANSOWE



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni. Pokazując te rysunki sam naraża się Pan na zadawanie dodatkowych pytań oraz podejrzenia. Dodatkowo Radni z Komisji podczas sesji online wyrazili wysoką aprobatę za ładne przygotowanie koncepcji. Myślę, że pochwały należą się firmie JEMS Architekci.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinnne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Przypominam, iż jedynie ulica Wąska ma połączenie z ulicą Saneczkową przez przejazd kolejowy. Łączenie szerokich ulic z wąską ulicą Wąską spowoduje, że i tak cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską. Jest to również niezgodne ze Studium. W Studium nie było propozycji dróg prostopadłych. Tylko równoległe do ulicy Wąskiej. Proponuję zatem poprowadzenie tych dróg jedynie do posesji i działek ale nie przecinanie ich z ulicą Wąską dla bezpieczeństwa. Proponuję wykonać dodatkową analizę przez Policję i ekspertów zewnętrznych omawianego problemu.



Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL (od Braci Komorowskich do Kabackiej na skrzyżowaniu z Wąską) przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji zabezpieczeń przed tymi zagrożeniami. Jak można budować drogę o intensywnym natężeniu ruchu mieszkającym tam już mieszkańcom 4 m od budynku? Dodatkowo drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji, stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa (zgodnie ze studium). Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce w wyniku prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu opiewających na znaczne kwoty.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczonego na budowę zaproponowanych dróg. Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana. W większości mieści się na niej jeden samochód i jeden pieszy. A i nawet budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat. Na dodatek wybudowano drogę bez chodnika dla pieszych, bez odwodnienia i bez oświetlenia, motywując to brakiem budżetu. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to kto te drogi oświetli? Na dzień dzisiejszy nie ma budżetu na oświetlenie ulicy Wąskiej co potwierdził Pan podczas osobistego spotkania z jedną mieszkanką naszej ulicy. Zatem czy będzie budżet na oświetlenie nowych ulic, i to kilku?

Projekt planu zagospodarowania nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania z tytułu znacznego pogorszenia warunków oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na drodze powództwa cywilnego.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat. W weekendy przejeżdża tędy kilkaset rowerów. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) kierujące główny strumień ruchu komunikacyjnego spowodują wiele zagrożeń. Szczególnie droga od ulicy Kabackiej do Braci Komorowskich. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Albo ustawi tam Pan sygnalizację świetlną albo przyczyni się Pan do wypadków śmiertelnych. Nie tak łatwo jest zmienić przyzwyczajenia ludzi. Od lat mieszkańcy Kabat, Powsina i Wilanowa jeżdżą tą drogą na rowerach. Było to do tej pory bezpieczne rozwiązanie ze względu na mały ruch samochodowy na ulicy Wąskiej. Staram się ostrzec Pana przed potencjalnym nieszczęściem. W przypadku pierwszego przypadku śmiertelnego na tym skrzyżowaniu media na pewno wychwycą ten wątek.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Proszę o zapewnienie odpowiedniej pomocy prawnej renomowanej kancelarii prawnej dla Pana urzędników aby nie ulegać szantażowi deweloperów. Rozumiem, iż Urzędnicy obawiają się pozwów sądowych. Ale czy to usprawiedliwia zaburzenie zrównoważonego rozwoju naszego uzdrowiska?

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedyne zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

Z poważaniem



Temat: Plan Zagospodarowania Przestrzennego – rejon ul. Kolejowej.

Nadawca: [REDACTED]

Data: 26.08.2020, 12:40

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowni Państwo,

W załączniku pozwalamy sobie wyrazić swoją opinię na temat propozycji Planu Zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kolejowej.

Z poważaniem

[REDACTED]

Załączniki:

Plan Zagospodarowania - Kolejowa.docx

26,1 KB

108

Konstancin-Jeziorna, dnia 26 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowski miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowskiej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowskiej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowskiego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania

rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodzinną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie prędkości

w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowią poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-

kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina–Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem

██

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

Temat: FW: Plan Zagospodarowania Przestrzennego – rejon ul. Kolejowej.
Nadawca: "Elzbieta Bartoszezewska" <ebartoszezewska@konstancinjeziorna.pl>
Data: 27.08.2020, 09:05
Adresat: <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

-----Original Message-----

From: asarzala@konstancinjeziorna.pl [mailto:asarzala@konstancinjeziorna.pl]
Sent: Wednesday, August 26, 2020 1:02 PM
To: Ebartoszezewska <ebartoszezewska@konstancinjeziorna.pl>
Subject: Fwd: Plan Zagospodarowania Przestrzennego – rejon ul. Kolejowej.

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Plan Zagospodarowania Przestrzennego – rejon ul. Kolejowej.
Data: 2020-08-26 12:40
Od: [REDACTED]
Do: "Urząd UMiG KJ" <urzad@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Szanowni Państwo,

W załączniku pozwalamy sobie wyrazić swoją opinię na temat propozycji Planu Zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kolejowej.

Z poważaniem

[REDACTED]

— Załączniki: —

Plan Zagospodarowania - Kolejowa.docx

26,1 KB

Konstancin-Jeziorna, dnia 26 sierpnia 2020 r.

████████████████████
████████████████████
██████████

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza** (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości **na całym tym terenie**. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania

rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodzinną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie prędkości

w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują **śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów**. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowią poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-

kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem

██

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

99
1 100
Konstancin-Jeziorna 24. sierpnia 2020 r.

[REDACTED]

Pan Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszamy swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszimy o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy - tak aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle liczące ponad 5 000 nowych mieszkańców (wg szacunku Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbalność o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych inwestycji. Między innymi głównym źródłem zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za

sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań /zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancina-Jeziorny. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, do tej pory nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancina-Jeziorny – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdny oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także

specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP **nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa**. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie **nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu** na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują **śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów**. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz

ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowić będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w całej gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawcy będą traktować wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

✓ (121)

Konstancin-Jeziorna, dnia 28...sierpnia 2020 r.

(1457)

p. M. Anulicki
2108 2020
p. Bartoszewski PP

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl



PP/1092897

2020 08 28 11:11:49

2020-08-28

Urząd Miejski - Gmina Konstancin-Jeziorna

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) jak również dla planowanego w przyszłości etapu 3 i etapu 4, zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbalność o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówię w nimo konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla

spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 i – etap 2 z przewidzianą zabudową jednorodzinną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilościowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić

bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostają włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej, drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej

wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będącym wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina–Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

A large black rectangular redaction covers the signature area of the document.

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

✓ (122)
Konstancin-Jeziorna, dnia 18 sierpnia 2020 r.

p. Burmistrz PP



PF/1092896
2020-08-28 11:30:28
2020-08-28
Urząd Miejski - Gmina Konstancin-Jeziorna

p. M. Ancholewicz
31.08.2020

1458

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projekt MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na

celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancin-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancin-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m,

3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy

ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,



Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

V (123)

Konstancin-Jeziorna, dnia 21 sierpnia 2020 r.



p. Bartoszewski PP



PP/1092895

2020-08-28 11:08:17

2020-08-28

Urząd Miasta Konstancin-Jeziorna

p. A. Andriejch
21.08.2020

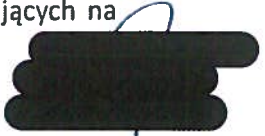
1459

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projekt MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą(parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na



celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowskiej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenie i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m

3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy



ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

Temat: W sprawie planu zagospodarowania rejonu ul. Kolejowej w Konstancinie - Jeziornie

Nadawca: [REDACTED]

Data: 27.08.2020, 13:26

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Konstancin-Jeziorna, dnia 26 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc

o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące **normy prawne**, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP **nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa**. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie **nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu** na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują **śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów**. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów**. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem

uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

_____ - _____ = _____

_____ • _____

FW: W sprawie planu zagospodarowania rejonu ul. Kolejowej..

Temat: FW: W sprawie planu zagospodarowania rejonu ul. Kolejowej w Konstancinie - Jeziornie

Nadawca: "Elzbieta Bartoszevska" <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>

Data: 28.08.2020, 11:21

Adresat: <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

-----Original Message-----

From: asarzala@konstancinjeziorna.pl [mailto:asarzala@konstancinjeziorna.pl]

Sent: Thursday, August 27, 2020 2:12 PM

To: Ebartoszevska <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>

Subject: Fwd: W sprawie planu zagospodarowania rejonu ul. Kolejowej w Konstancinie - Jeziornie

Importance: High

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: W sprawie planu zagospodarowania rejonu ul. Kolejowej w Konstancinie - Jeziornie

Data: 2020-08-27 13:26

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Konstancin-Jeziorna, dnia 26 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BURMISTRZ GMINY KONSTANCIN - JEZIORNA

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin - Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej - etap1 i - etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój SPRZECIW WOBEC PROPONOWANEJ KONCEPCJI PROJEKTU MPZP oraz WNOSZĘ O ZMIANĘ KONCEPCJI Z ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NA ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ / BLIŹNIACZĄ (parter i 1 piętro - czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości NA CAŁYM TYM TERENIE. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowski miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie

zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. WNOŚM O WYKONANIE OPRACOWAŃ WYMAGANYCH PRZEZ SUIKP, OBEJMUJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI PROGNOZĘ NATĘŻENIA I KIERUNKÓW RUCHU SAMOCHODOWEGO NA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH DRÓGACH W/W TERENU I OKOLIC ORAZ WSZYSTKICH PLANOWANYCH ZJAZDACH Z TYCH DRÓG, W SZCZEGÓLNOŚCI DLA ULICY PIASECZYŃSKIEJ I WARSZAWSKIEJ.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W ZWIĄZKU Z TYM, WNOŚM O WPISANIE DO MPZP ZAPISÓW UNIEMOŻLIWIAJĄCYCH WYKORZYSTANIE JAKIKOLWIEK OBSZARÓW OBJĘTYCH PROJEKTEM PLANU POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE DO CZASU ODDANIA DO UŻYTKU OBU ZAPLANOWANYCH OBWODNIC. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji NALEŻY DOPUŚCIĆ WYKORZYSTANIE TYCH OBSZARÓW TYLKO POD BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE.

Dodatkowo NIE PRZEDSTAWIONO RÓWNIEŻ PROJEKTU BUDOWY DRÓG, ZAŁOŻEŃ PROJEKTOWYCH, HARMONOGRAMU REALIZACJI ORAZ WYSOKOŚCI POTRZEBNEGO BUDŻETU (NAWET WSTĘPNYCH SZACUNKÓW KOSZTÓW I ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA) NA NAJBLIŻSZE KILKA LAT Z PRZEZNACZENIEM NA BUDOWĘ ZAPROPONOWANYCH DRÓG. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne [1], ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. MA RÓWNIEŻ ZAPEWNIĆ BAWIĄCYM SIĘ NA TYM OBSZARZE DZIECIOM MAKSYMUM BEZPIECZEŃSTWA [2]. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP NIE ZAPEWNI WYRAŻNEGO ODDZIELENIA OBSZARÓW BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO OD TERENÓW BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też W SPRZECZNOŚCI Z ZASADĄ DOBREGO SĄSIEDZTWA. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie NIE PRZEWIDZIANO ODPOWIEDNICH DO POZIOMU ZAGROŻENIA ZABEZPIECZEŃ PRZED HAŁASEM I ZANIECZYSZCZENIAMI WYWOŁANYMI ZNACZNYM NATĘŻENIEM RUCHU na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na

ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują ŚMIERTELNE ZAGROŻENIE DLA PIESZYCH I ROWERZYSTÓW. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. ZGODNIE Z ART. 38, UST. 1, PKT. 2, LIT. G, USTAWY O UZDROWISKACH W STREFIE B ZABRANIA SIĘ LOKALIZACJI PARKINGÓW O WIELKOŚCI POWYŻEJ 50 MIEJSC PARKINGOWYCH DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH, DOSTAWCZYCH I AUTOBUSÓW. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

[REDACTED]

Links:

- [1] https://pl.wikipedia.org/wiki/Norma_prawna
[2] <https://pl.wikipedia.org/wiki/Bezpiecze%C5%84stwo>

V (125)

Konstancin-Jeziorna, dnia...¹⁴...sierpnia 2020 r.

P. Bartoszewski PP

*P. M. Anulewicz
31.08 2020*



NY
a

2020 08 28 11 14 35
2020 08 28
Urząd Miasta - Gminy Konstancin-Jeziorna

Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

..... podpis.....

(1461)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) jak również dla planowanego w przyszłości etapu 3 i etapu 4, zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektuMPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą(parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbalność o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy.Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówię w nimo konieczności opracowania szczegółowego raportu /analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań /zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla

spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowskiej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodzinną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilościowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić**

bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostają włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZ nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12-metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej, drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej

wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będąc wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

[Redacted signature]

Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

124
25
Konstancin-Jeziorna, dnia.....sierpnia 2020 r.

p. N. Anioł
31 08 2020

p. Bartoszewski p.p.



1460
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projekt MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na

celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowskiej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdny oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m,

3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują **śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów**. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy

ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g. Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

A large rectangular area of the document is completely redacted with black ink, obscuring the signature and any text that might have been present.

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

1416
Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.

p. Bartoszewski PP



p. M. Adamek
0108 2020



PP/1092973
2020 08 31 14 30 C4
2020 C 8-31
Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

1489

Szanowny Panie Burmistrzu,

Re: konsultacje społeczne dotyczące koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2).

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z od 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) a biorąc pod uwagę realia rynkowe gdzie dominującą powierzchnią poszukiwaną przez mieszkańców są lokale 40-50 m² do 8-9 000 nowych mieszkańców, nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za



sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnoszę o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnoszę o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także

specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa.

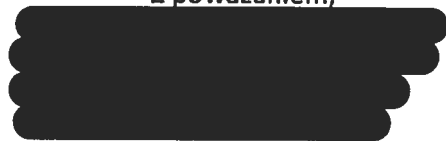
W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej

50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja odnośnie koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) wpłynie na przyszłość Konstancina-Jeziorny i na życie mieszkańców naszego Miasta. Proszę o uważne pochylenie się nad tym planem. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

A large black rectangular redaction box covering the signature and name of the official.

✓
Konstancin-Jeziorna, dnia 31 p. sierpnia 2020 r.



PP/1092981
2020 08 31 14:51:17
2020-08-31
Urząd Miasta Gminy Konstancin-Jeziorna

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

(1486)
Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówię w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to

powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując, „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji naależy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie

prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostają włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12-metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały

już miejsce będącym wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedyne zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

Kluzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.



PP/1092980
2020-08-31 14:49:51
2020-08-31

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1485

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowego miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbalność o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miast i w nimo konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to

powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 i – etap 2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji nałoży dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie

prędkości ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budowała zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej, drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały

już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,



Manuzła informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, wrazie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

V
p. Bartoszewskie PP
151
Konstancin-Jeziorna, dnia 30... sierpnia 2020 r.



PP/1082875

2020 08 31 14 38 20

2020 08 31

Urząd Miasta Ony Konstancin-Jeziorna

B. M. Andrych
01 oprona

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

1484

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 i – etap 2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczególnego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania

rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsceowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując "ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną" oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości

w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowią poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-

kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

[Redacted signature block]

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

Nie chcemy więcej bloków w Konstancinie! Jesteśmy za zabudową jednorodzinną. Zanim zacznie się budować należy stworzyć system nowych dróg, aby nie zakorkować do reszty Konstancina.

Prosimy o rozpowszechnienie tego pisma wśród znajomych i wysłanie podpisanego do gminy termin do 30 sierpnia 2020 (najszybciej mailem)

Pismo można edytować lub bez zmian wysłać, oczywiście proszę uzupełnić nadawcę lub nadawców z adresem na pierwszej stronie (Można wymienić wszystkich mieszkańców pod danym adresem mieszkających) oraz podpisać tyłoma nazwiskami ile osób wymieniliśmy na pierwszej stronie.

Wysłać do Urzędu Gminy na adresy:

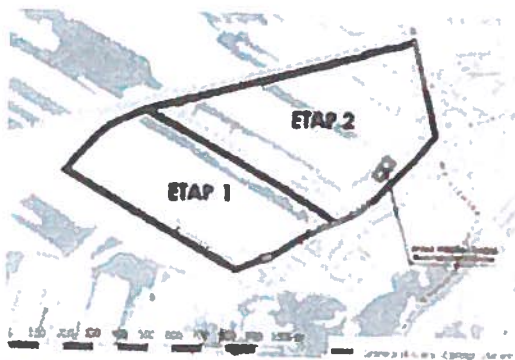
1) elektroniczna skrzynka podawcza na platformie ePUAP:
/4576mqsec/SkrytkaESP,

2) e-mail na adres poczty elektronicznej – urząd@konstancinjeziorna.pl

Trwają konsultacje społeczne

Gmina Konstancin-Jeziorna » Aktualności » Trwają konsultacje społeczne

Tagi: Konstancin-Jeziorna , gmina , ul. Kolejowa , planowanie przestrzenne , mpzp , konsultacje



Zakres terenu objętego planem

Trwają konsultacje społeczne nad koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2). Wszystkich zainteresowanych zachęcamy do składania opinii i wniosków do tego dokumentu. Termin konsultacji został przedłużony do 31 sierpnia.

Konsultacje

Konsultacje społeczne zostały przedłużone do 31 sierpnia 2020 r. Wszystkich zainteresowanych zachęcamy do składania opinii i wniosków do wyżej wymienionego dokumentu.

Należy je składać na piśmie do burmistrza gminy Konstancin-Jeziorna z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu oraz oznaczenia nieruchomości, której dotyczy.

Jako wniesione na piśmie uznaje się również opinie i wnioski wniesione za pomocą:

1. elektronicznej skrzynki podawczej na platformie ePUAP: /4576mqsek/SkrytkaESP,
2. zwykłej poczty e-mail na adres poczty elektronicznej: urząd@konstancinjeziorna.pl.

Z koncepcją projektu planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej - etap (1 i 2) będzie się można zapoznać na stronie internetowej: bip.konstancinjeziorna.pl, w zakładce: Planowanie Przestrzenne oraz w siedzibie urzędu przy ul. Piaseczyńska 77 (05-520 Konstancin-Jeziorna).

Organem właściwym do rozpatrzenia opinii i wniosków jest burmistrz gminy Konstancin-Jeziorna.

OBWIESZCZENIE

BURMISTRZA GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA

o spotkaniu informacyjnym dotyczącym koncepcji projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Na podstawie art. 5a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz uchwały nr 412/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych, w związku z opracowaniem koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2),

zawiadamiam

o spotkaniu informacyjnym dotyczącym rozwiązań proponowanych w koncepcji projektu planu. Spotkanie odbędzie się 5 sierpnia 2020 r. o godz. 18.00 w Sali Posiedzeń Rady Miejskiej Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77.

Z powodu pandemii koronawirusa i obowiązujących w tej sprawie ograniczeń, a także w trosce o bezpieczeństwo mieszkańców oraz pracowników Urzędu informuję, iż w spotkaniu będzie mogło wziąć udział max. 40 mieszkańców.

Transmisję ze spotkania będzie można oglądać na stronie: www.esesja.tv

Jednocześnie informuję, że z koncepcją projektu planu będzie się można zapoznać na stronie internetowej tut. Urzędu bip.konstancinjeziorna.pl w zakładce *Planowanie Przestrzenne* oraz w siedzibie Urzędu przy ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

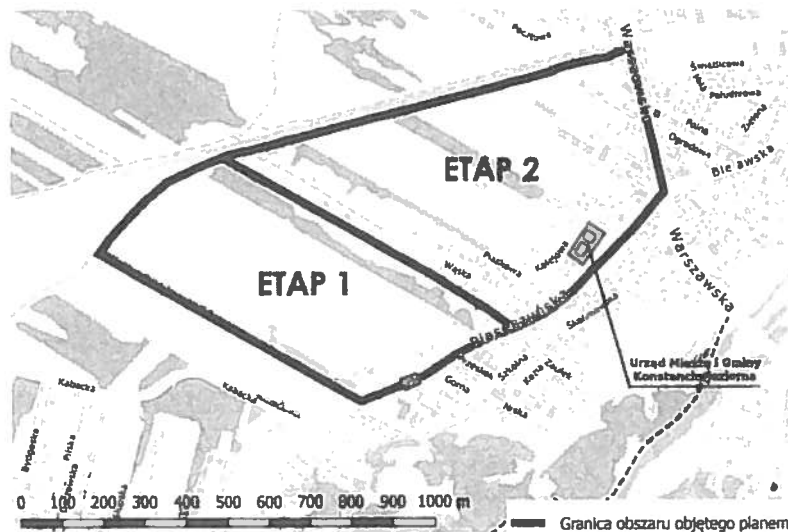
Konsultacje społeczne dotyczące powyższej koncepcji projektu planu potrwać od 3 sierpnia 2020 r. do 14 sierpnia 2020 r. Wszystkich zainteresowanych zachęcamy do składania opinii i wniosków do wyżej wymienionego dokumentu.

Opinie i wnioski należy składać na piśmie do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu oraz oznaczenia nieruchomości, której dotyczy.

Jako wniesione na piśmie uznaje się również opinie i wnioski wniesione za pomocą:

- 1) elektronicznej skrzynki podawczej na platformie ePUAP: /4576mqsek/SkrytkaESP,
- 2) zwykłej poczty e-mail na adres poczty elektronicznej – urzadu.konstancinjeziorna.pl

Organem właściwym do rozpatrzenia opinii i wniosków jest Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna.



Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

Realizując obowiązek wynikający z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119/1 z późn. zm.) informuję, że

✓ 152 p Bartoszewskie PP
27 p
Konstancin-Jeziorna, dnia.....sierpnia 2020 r.



p. M. Andryk
o.s.p.z.o.z.

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1483

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną / bliźniaczą**(parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości **na całym tym terenie**. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania

rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując "ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną" oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie prędkości

w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP **nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa**. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie **nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu** na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują **śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów**. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-

kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

A large black rectangular redaction box covering the signature and name of the official.

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

Nie chcemy więcej bloków w Konstancinie! Jesteśmy za zabudową jednorodzinną. Zanim zacznie się budować należy stworzyć system nowych dróg, aby nie zakorkować do reszty Konstancina.

Prosimy o rozpowszechnienie tego pisma wśród znajomych i wysłanie podpisanego do gminy termin do 30 sierpnia 2020 (najszybciej mailem)

Pismo można edytować lub bez zmian wysłać, oczywiście proszę uzupełnić nadawcę lub nadawców z adresem na pierwszej stronie (Można wymienić wszystkich mieszkańców pod danym adresem mieszkających) oraz podpisać tyloma nazwiskami ile osób wymieniliśmy na pierwszej stronie.

Wysłać do Urzędu Gminy na adresy:

1) elektroniczna skrzynka podawcza na platformie ePUAP:
/4576mqsek/SkrytkaESP,

2) e-mail na adres poczty elektronicznej – urząd@konstancinjeziorna.pl

V
153
p. Bartosz Woślik Pf
Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.



J. M. Andrych
01082020

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1482

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówiąc w nim konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to

powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 i – etap 2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując, „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie

prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla **pieszych i rowerzystów**. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały

już miejsce będąc wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin Jeziorna.

Z poważaniem,



Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

157
Konstancin-Jeziorna, dnia 31 p. sierpnia 2020 r. *Bartoszewski P*



J. M. Andrych
01.08.2020
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1481

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą (parter i 1. piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mowię w nimo konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to

powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenie i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsceowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 i – etap 2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorna do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMIG Konstancina-Jeziorna podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując, „teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji naależy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie

prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostają włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12-metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały

już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

✓
155
Bartoszewskie PP
Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]

M. Adamek
01.09.2020



PP/1092979
2020-08-31 14:48:22
2020-08-31
Urząd Miasta - Gminy Konstancin-Jeziorna

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1480

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ul. Kolejowej – etap1. i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówię w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to

powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 i – etap 2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie

prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostają włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowią poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały

już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,



Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

V

144

Temat: Konsultacje społeczne nad koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2)

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 12:06

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Witam,

W załączniku przesyłam Państwu pismo dotyczące powyższej sprawy.

Z poważaniem,

[REDACTED]

— Załączniki:

Doc Aug 26 2020.pdf

6,6 MB

Konstancin-Jeziorna, dnia 19 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu

[REDACTED]

komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić

bawącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej

wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,



Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

✓ (101)
25
Konstancin-Jeziorna, dnia ... sierpnia 2020 r.

p. Bartoszewski PP



p. M. Andrych.
26 08 2020

1411
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna, wybraliśmy Pana do reprezentowania interesów mieszkańców Naszej Gminy. Prosimy zatem o uwzględnienie Naszych postulatów i oczekiwań przy tworzeniu MPZP etap 1 i 2 (rejon ulicy Kolejowej).

Zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Dodatkowo obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Nie przewidziano projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40

oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP **nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa**. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych

miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Od tego jak przygotują Państwo MPZP, a następnie jaka forma zostanie uchwalona zależy przyszłość Konstancina. To my i nasze dzieci będziemy tu żyć, razem stać w korkach, szukać miejsc dla dzieci w przedszkolach i szkołach. Konstancin musi się rozwijać, ale rozwój ten musi być zrównoważony. Dlatego trzeba mocno zastanowić się jaka forma MPZP będzie najbardziej odpowiednia dla Naszego miasta i stworzyć go w tak aby nie przeszkadzał, a pomagał w codziennym życiu mieszkańcom Naszego Miasta i Gminy.

Z poważaniem,

A large area of the document is redacted with thick black horizontal bars, obscuring the signature and any text below it.

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

106



--- Treść przekazanej wiadomości ---

Temat:Fwd: protest mieszkańca

Data:26 Aug 2020 08:44:43 -0000

Nadawca: [redacted]

Odpowiedź-Do: [redacted]

Adresat:Sekretariat UMiG KJ <sekretariat@konstancinjeziorna.pl>

----- Forwarded message -----

Od: [redacted]

Date: wt., 25 sie 2020 o 19:19

Subject: Fwd: protest mieszkańca

To: <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu,
przedstawiony plan zabudowy centrum Konstancina (ulicy Kolejowej) powoduje, że niepodobna powstrzymać się od protestu, który chciałabym najmocniej wyrazić. Kompleks mieszkaniowy i wielofunkcyjna zabudowa usługowa (w sumie kilkanaście tysięcy mieszkańców !!) położony ostatecznie kres istnieniu Uzdrawiska Konstancin. Walory uzdrowskowe naszej miejscowości .znikają na naszych oczach, nie przyspieszajmy tej degradacji. Mam nadzieję, że projekt spotka się z kategorycznym protestem wielu mieszkańców. i skłoni do jego odrzucenia.

Łączę wyrazy szacunku,

[redacted signature block]

FW: Fwd: protest mieszkańca

Temat: FW: Fwd: protest mieszkańca

Nadawca: "Elzbieta Bartoszevska" <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>

Data: 27.08.2020, 09:04

Adresat: <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

From: Aneta Sokalska [mailto:asokalska@konstancinjeziorna.pl]

Sent: Wednesday, August 26, 2020 1:05 PM

To: Kancelaria UMiG KJ <kancelaria@konstancinjeziorna.pl>

Subject: Fwd: Fwd: protest mieszkańca

--- Treść przekazanej wiadomości ---

Temat:Fwd: protest mieszkańca

Data:26 Aug 2020 08:44:43 -0000

Nadawca: [REDACTED]

Odpowiedź-Do: [REDACTED]

Adresat:Sekretariat UMiG KJ <sekretariat@konstancinjeziorna.pl>

----- Forwarded message -----

Od: [REDACTED]

Date: wt., 25 sie 2020 o 19:19

Subject: Fwd: protest mieszkańca

To: <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu,

przedstawiony plan zabudowy centrum Konstancina (ulicy Kolejowej) powoduje, że niepodobna powstrzymać się od protestu, który chciałabym najmocniej wyrazić. Kompleks mieszkaniowy i wielofunkcyjna zabudowa usługowa (w sumie kilkanaście tysięcy mieszkańców !!) położy ostatecznie kres istnieniu Uzdrawiska Konstancin. Walory uzdrowskowe naszej miejscowości .znikają na naszych oczach, nie przyspieszajmy tej degradacji. Mam nadzieję, że projekt spotka się z kategoriycznym protestem wielu mieszkańców. i skłoni do jego odrzucenia.

Łączę wyrazy szacunku,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Opinia do projektu MPZP rejon ul.Kolejowej i ul.wąskiej

Temat: Opinia do projektu MPZP rejon ul.Kolejowej i ul.wąskiej

Nadawca: [REDACTED]

Data: 26.08.2020, 11:30

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Witam Serdecznie

W załączniku przesyłam swoją opinię na temat projektu MPZP rejon ul.Kolejowej i ul.Wąskiej

Bardzo proszę o maila potwierdzającego odbiór mojej wiadomości.

Pozdrawiam

[REDACTED]

Załączniki:

Konsultacje społeczne.docx

11,2 KB

Konstancin Jeziorna, dnia 26 sierpnia 2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

████████████████████
████████████████
██

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W zeszłym roku zakupiliśmy z żoną działkę przy ul. Wąskiej (dz ew████████ obręb████████). Od roku ubiegamy się o WZ, które finalnie parę dni temu otrzymaliśmy. Przed zakupem działki robiłem rozeznanie co w tej okolicy może powstać i jakie są kierunki rozwoju tych terenów. Wielokrotnie byłem w Wydziale Planowania Przestrzennego, którego pracownicy zgodnie twierdzili, że głównym kierunkiem rozwoju ma być zabudowa jednorodzinna.

Przedstawiony przez Państwo projekt mija się z tym co słyszałem w urzędzie. Decydując się na zakup działki kierowaliśmy się tym, by mieszkać w cichym i spokojnym miejscu. Z przedstawionego projektu wynika, że bezpośrednio przy mojej działce będzie mógł powstać budynek w zabudowie wielorodzinnej do 12m wysokości. Osobiście nie wyobrażam sobie tego, by pomiędzy zabudową jednorodziną a wielorodziną nie było jakiejś strefy buforowej. Czy Pan Panie Burmistrzu chciałby mieć 8 metrów od swojego wymarzonego domu dwunastometrowy blok? Raczej nie.

Dodatkowo robiąc rozeznanie dowiedziałem się od Panów z Wydziału Zarządzania Nieruchomościami, że działka nr ew. 70 z obrębu 01-14 jest w posiadaniu Gminy. Jest to działka w pełni zalesiona z 20-30 letnimi brzoźami. Uważam, że Gmina powinna zrobić wszystko, by ta działka pozostała terenem zielonym.

Ponadto podpisuję się pod wszystkimi problemami poruszonymi przez nas mieszkańców na spotkaniu w urzędzie. Są to głównie:

- brak infrastruktury dla tak dużej ilości nowych mieszkańców
- bardzo wzmożony ruch na ul. Wąskiej, która jest jedyną ulicą przecinającą tory. Wszyscy będą jeździć tędy do ul. Saneczkowej i dalej do ul. Warszawskiej
- znaczny spadek wartości nieruchomości i prestiżu jaki Konstancin-Jeziorna posiadani
- możliwość stracenia przez Miasto statusu Uzdrowiska
- obniżenie jakości powietrza na skutek pojawienia się nowych kilku tysięcy aut
- brak miejsc dla dzieci w placówkach oświatowych, już teraz sytuacja jest bardzo kiepska

Bardzo proszę o wysłuchanie głosu mieszkańców i wzięcie pod uwagę naszych postulatów przy zmianie projektu.

Z poważaniem





PP/1092918
2020-08-26 14:20:09
2020-09-28
Urząd Miejski Gminy Konstancin-Jeziorna

p. Bartoszewska PA

*p. M. Anioły
31.08.2020*

1143

✓

Konstancin-Jeziorna, 25.08.2020

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

1450

PROTEST

Stanowczo protestujemy, jako wieloletni mieszkańcy Konstancina, przeciwko budowie nowych tzw. „blokowisk” bez planu opracowania właściwej infrastruktury. Sam fakt, że Konstancin posiada status uzdrowiska powinien absolutnie wykluczyć tego typu rozwiązanie przestrzenne.

Mija się^z prawdą sugerowanie, że tylko młodzi ludzie bez większych środków finansowych szukają działek budowlanych. Tak samo czynią osoby w wieku dojrzałym, którzy mają rodziny. W tej okolicy większe działki też cieszą się dużym popytem.

Rośnie ruch samochodowy, gwałtownie ilość lokali komercyjnych wszelkiego typu, mnożą budowy jedno- i wielorodzinne. Przedszkola i szkoły wypełnione są dziećmi.

Wobec powyższego prosimy o wyjaśnienie stwierdzenia, że „KONSTANCIN ZAMIERA”.

W tak ważnej sprawie domagamy się przeprowadzenia szerokiej konsultacji społecznej ze wszystkimi mieszkańcami.

Z poważaniem,

[Redacted signature]

[Redacted address]

[Redacted address]

[Redacted address]

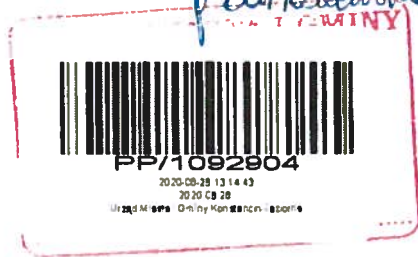
[Redacted signature]

[Redacted address]

[Redacted address]

[Redacted address]

113 ✓
Konstancin-Jeziorna, dn. 27.08.2020



Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna
Pan Kazimierz Jańczuk
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin-Jeziorna

1454

Szanowny Panie Burmistrzu

Jako mieszkaniec ul. Kolejowej z dużą uwagą zapoznałem się z przedstawioną koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Kolejowej, etap 1 i 2. Uważam, że tradycja i charakter naszego miasta to zabudowa jednorodzinna i taką zabudowę powinien przedstawiać plan zagospodarowania tego terenu.

Chciałbym podkreślić, że na całym omawianym obszarze z wyjątkiem terenów odrolnionych i zabudowanych domami jednorodzinnymi znajduje się ziemia rolna, która była tutaj uprawiana przez miejscowych rolników od czasów uwłaszczenia w 1864 roku do końca lat 90 tych XX wieku, a w niektórych przypadkach do niedawna. Własność tej ziemi rolnej przechodziła z pokolenia na pokolenie.

Obecnie teren od osiedla Optima do ul. Braci Komorowskich tzn. obszar oznaczony 8MW, 7MW, 6MW, 5MW, 4MW, 3MW, 1MW/U to nieuprawiana ziemia rolna będąca w 95% w posiadaniu indywidualnych właścicieli, którzy dostali tę ziemię od swoich wstępnych lub odziedziczyli w spadku po rodzinie.

Dotyczy to również działki 36/2, co do której właściciel wystąpił o Warunki Zabudowy.

Wspominam o tym w kontekście wypowiedzi Pani kierownik Ewy Klimkowskiej-Sul, że gmina nie zgadzając się na budownictwo wielorodzinne na tym obszarze będzie narażona na odszkodowania w stosunku do inwestora. O jakich inwestorów chodzi na obszarze 8MW, 7MW, 6MW, 5MW, 4MW, 3MW, 1MW/U? Czy sugerujecie Państwo, że indywidualni właściciele posiadający od pokoleń tę ziemię rolną mogą wystąpić o odszkodowania, w przypadku uchwalenia w planie budownictwa jednorodzinnego?

Obszar objęty koncepcją planu znajduje się w strefie "B" ochrony uzdrowiskowej Konstancina-Jeziorny, a więc udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej powinien wynosić minimum 50%.

W strefie "B" zabronione jest projektowanie wielopoziomowych garaży podziemnych, bo grozi to obniżeniem się wód podskórnych. Wielu mieszkańców ul. Kolejowej ma własne ujęcia wody, które znajdują się na głębokości około 5-7 metrów. W przypadku budowy wielopoziomowych garaży podziemnych poziom wody raptownie obniży się i w jednej chwili pozostaniemy bez dostępu do bieżącej wody. Podłączenie do kanalizacji wymaga czasu i nakładów finansowych. Są też tacy mieszkańcy, którzy z przyczyn technicznych i bezpieczeństwa nie mogą podłączyć się do wodociągu.

Czy gmina analizowała ten problem tworząc koncepcję planu? Byłoby ironią losu, że w tworzonym "nowoczesnym" centrum Konstancina, dotychczasowi mieszkańcy zostali pozbawiani bieżącej wody. Myślę, że tematem z chęcią zajęłyby się ogólnopolskie media.

Tak intensywna zabudowa wielorodzinna stoi w sprzeczności z wieloma innymi przypisami dotyczącymi strefy "B" uzdrowiska.

Na jakiej podstawie prawnej i według jakiej wyceny, uznaliście Państwo w rozdziale 12 § 30, że wartość mojej nieruchomości wzrośnie o 30%? Ja uważam, że wartość mojej nieruchomości

obniżyć się i jeśli zajdzie taka potrzeba to będę to udowadniał w sądzie, domagając się odszkodowania od gminy Konstancin-Jeziorna.

Na obszarze oznaczonym 7U/MN i 6MW w §44 pkt 5b proponujecie szerokość frontu działki nie mniej niż 20m. Wszystkie działki na tym terenie mają szerokość frontu około 13 – 17 metrów.

Dlaczego chcecie pozbawić wszystkich dotychczasowych właścicieli prawa do posiadania działki budowlanej. Czy właśnie dlatego Państwa zdaniem wartość tych działek wzrośnie o 30%?

Dla mnie jest to ewidentne działanie na korzyść ewentualnego przyszłego inwestora, chcę mieć nadzieję, że tak nie jest i zapis ten to zwykłe przeoczenie, które będzie naprawione przy pracy nad projektem.

Powołując się na konieczność wydawania WZ, przywołujecie Państwo ustawę o "dobrym sąsiedztwie", dlaczego nie uwzględniacie Państwo "dobrego sąsiedztwa" na obszarze 6MW, 3MW, 1MW/U? Czy przewidziane tereny pod budownictwo wielorodzinne wkomponowane w już istniejące na tym terenie budownictwo jednorodzinne ma służyć dotychczasowym mieszkańcom tych terenów, czy przyszłemu inwestorowi?

Istniejące tu domy jednorodzinne nie są przystosowane do bliskiego sąsiedztwa budynków wielorodzinnych. Już przy budowie ratusza i ulicy Kolejowej wystąpiły w kilku budynkach pęknięcia (zgłaszane w tutejszym urzędzie). W przypadku budowy w tak bliskim sąsiedztwie budynków wielorodzinnych i przemieszczającego się w sąsiedztwie ciężkiego sprzętu budowlanego, może dojść do katastrofy budowlanej, a w najlepszym przypadku uszkodzeń budynków. W takim przypadku mieszkańcom, których budynki ucierpią nie pozostanie nic innego jak pozew zbiorowy o odszkodowanie od Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna.

Kolejnym problemem jest projektowana droga 1KDP, która miałaby sprowadzać ruch samochodowy na ulicę Kolejową. Ulica Kolejowa nie jest dostosowana do zwiększonego ruchu samochodowego. Jej szerokość już teraz sprawia problemy komunikacyjne i stanowi poważne zagrożenie dla pieszych idących chodnikiem, samochody dostawcze chcą wyminąć się wjeżdżając na chodnik.

Rozsądnym rozwiązaniem byłoby pozostawienie w tym miejscu istniejącego parkingu samochodowego, z ewentualną strefą zieloną – rekreacyjną. Ruch samochodowy z projektowanej drogi 2KDD należałoby sprowadzić do projektowanych dróg 3KDL i 3KDD i bezpośrednio do ulicy piaseczyńskiej.

Jeśli z jakiś powodów gmina upierałaby się, aby na części etapu 2 wybudować niewielką ilość budynków wielorodzinnych, to jedynie rozsądnym miejscem byłaby okolica projektowanej drogi 1KDGP. Obszar 6MW, 3MW i 1MW/U ze względu na istniejącą intensywną zabudowę jednorodziną powinien zostać zaprojektowany jako obszar zabudowy jednorodzinnej z ewentualnymi usługami.

Jestem przekonany, że przy odrobinie dobrej woli i uwzględnieniu interesu ludzi zamieszkujących ten teren przedstawię Państwo projekt planu, który będzie satysfakcjonujący dla gminy jak również jej mieszkańców.

[Redacted signature and name]

[REDACTED]

1455

Dotyczy: Budowy BLOKOWISKA
PROTESTUJEMY!
MIESZKAMY W UZDROWISKU
A NIE CHCEMY BLOKOWISKA.

[REDACTED]

f. Bartoszewski PP

f. A. Andryś
31 08 2020



PP/1092886

2020-08-28 10:21:41

2020-08-28

Urząd Miejski Gminy Koniaków, Jędrzejów

Temat: Fwd: Protest ws. budowy blokowisk

Nadawca: [REDACTED]

Data: 27.08.2020, 13:13

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu,

Nie wyrażam zgody na budowę blokowisk dla tysięcy nowych mieszkańców na terenie uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

Nasza gmina, jak zapewne Pan wie, nie jest przygotowana pod względem komunikacyjnym, drogowym, wodno-kanalizacyjnym do przyjęcia na swoim terenie tysięcy kolejnych mieszkańców.

Dojeżdżamy codziennie do pracy, a dzieci do szkoły. Już o godzinie 6.30 przy ul. Warszawskiej tworzą się długie korki, podobnie jest w godzinach popołudniowych aż do 18.00. Często korzystam z objazdów przez Mirków, Bielawę i Powsin. Autobusy linii 710 są przeładowane, a 200 służy wyłącznie turystom, gdyż kursuje bardzo nieregularnie i tylko poza godzinami szczytu. Po zmianie trasy autobusu 710, między Skolimowem a Wilanowem, nie ma żadnego bezpośredniego autobusu. Przykładowo dojazd do szkoły mieszczącej się przy ulicy Sobieskiego zabiera dwie godziny.

Pojawiały się co kilka lat obietnice budowy połączenia kolejowego, które można między bajki włożyć lub inaczej między obietnice przedwyborcze.

Sugerowałabym więc przed wpuszczeniem deweloperów i budą osiedli realizować plany dot. nowych połączeń, przebudowy istniejących dróg, a zwłaszcza wybudowanie obwodnicy Konstancina.

Pomoc gminy rodzinom wielodzietnym, do których należymy, skurczyła się do minimum. Już nie ma zwrotów za bilety, a upusty za śmieci, przy gigantycznych podwyżkach są po prostu śmieszne. Jeśli gminy nie stać na dbanie o obecnych mieszkańców, to co będziecie proponować później po wzroście jej liczebności o 10% rocznie?

Moje dzieci skończyły naukę w szkole podstawowej, co przyjąłam z prawdziwą ulgą. Teraz jednak kolejny kłopot, czyli dojazdy do Warszawy, bo na terenie gminy znajduje się tylko jedna szkoła średnia o bardzo niskim poziomie.

Co będzie w przypadku nowych mieszkańców, dla których nie przewidziano nowych żłobków, przedszkoli i szkół, przychodni i sklepów?

Nie wiem czemu ma służyć zaproszenie tysięcy nowych osób do komunikacyjnie niewydolnej gminy. Podobną gehennę przeżywają mieszkańcy Józefosławia, dlaczego więc Pan chce nam podobną "zafundować"?

Licząc na Pana rozsądek i autentyczną troskę o dobro mieszkańców Konstancina, proszę wziąć pod uwagę protesty i zdecydować się na odstąpienie od planów budowy blokowisk.

Konstancin-Jeziorna jedyne uzdrowisko na Mazowszu z czystym powietrzem, czy gigantyczny korek ze smogiem?

Z wyrazami szacunku,

[REDACTED]

Fwd: Protest ws. budowy blokowisk

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Temat: FW: Protest ws. budowy blokowisk

Nadawca: "Elzbieta Bartoszevska" <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>

Data: 28.08.2020, 11:21

Adresat: <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

-----Original Message-----

From: asarzala@konstancinjeziorna.pl [mailto:asarzala@konstancinjeziorna.pl]

Sent: Thursday, August 27, 2020 2:13 PM

To: Ebartoszevska <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>

Subject: Fwd: Protest ws. budowy blokowisk

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Fwd: Protest ws. budowy blokowisk

Data: 2020-08-27 13:13

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Szanowny Panie Burmistrzu,

Nie wyrażam zgody na budowę blokowisk dla tysięcy nowych mieszkańców na terenie uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

Nasza gmina, jak zapewne Pan wie, nie jest przygotowana pod względem komunikacyjnym, drogowym, wodno-kanalizacyjnym do przyjęcia na swoim terenie tysięcy kolejnych mieszkańców.

Dojeżdżamy codziennie do pracy, a dzieci do szkoły. Już o godzinie 6.30 przy ul. Warszawskiej tworzą się długie korki, podobnie jest w godzinach popołudniowych aż do 18.00. Często korzystam z objazdów przez Mirków, Bielawę i Powsin. Autobusy linii 710 są przeładowane, a 200 służy wyłącznie turystom, gdyż kursuje bardzo nieregularnie i

tylko poza godzinami szczytu. Po zmianie trasy autobusu 710, między Skolimowem a Wilanowem, nie ma żadnego bezpośredniego autobusu. Przykładowo dojazd do szkoły mieszczącej się przy ulicy Sobieskiego zabiera dwie godziny.

Pojawiały się co kilka lat obietnice budowy połączenia kolejowego, które można między bajki włożyć lub inaczej między obietnice przedwyborcze.

Sugerowałabym więc przed wpuszczeniem deweloperów i budą osiedli realizować plany dot. nowych połączeń, przebudowy istniejących dróg, a zwłaszcza wybudowanie obwodnicy Konstancina.

Pomoc gminy rodzinom wielodzietnym, do których należymy, skurczyła się do minimum. Już nie ma zwrotów za bilety, a upusty za śmieci, przy gigantycznych podwyżkach są po prostu śmieszne. Jeśli gminy nie stać na dbanie o obecnych mieszkańców, to co będziecie proponować później po wzroście jej liczebności o 10% rocznie?

Moje dzieci skończyły naukę w szkole podstawowej, co przyjął z prawdziwą ulgą. Teraz jednak kolejny kłopot, czyli dojazdy do Warszawy, bo na terenie gminy znajduje się tylko jedna szkoła średnia o bardzo niskim poziomie.

Co będzie w przypadku nowych mieszkańców, dla których nie przewidziano nowych żłobków, przedszkoli i szkół, przychodni i sklepów?

Nie wiem czemu ma służyć zaproszenie tysięcy nowych osób do komunikacyjnie niewydolnej gminy. Podobną gehennę przeżywają mieszkańcy Józefosławia, dlaczego więc Pan chce nam podobną "zafundować"?

Licząc na Pana rozsądek i autentyczną troskę o dobro mieszkańców Konstancina, proszę wziąć pod uwagę protesty i zdecydować się na odstąpienie od planów budowy blokowisk.

Konstancin-Jeziorna jedyne uzdrowisko na Mazowszu z czystym powietrzem, czy gigantyczny korek ze smogiem?

Z wyrazami szacunku,

[Redacted signature]

[Redacted address]

[Redacted address]

[Redacted address]



200

Temat: konsultacje społeczne -zagospodarowanie terenu-kolejowa

Nadawca: [REDACTED]

Data: 01.09.2020, 08:59

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Dzień dobry,

Jestem przeciw budowie kolejnych blokowisk na terenie miasta Konstancin-Jeziorna.

Centralnej części miasta Konstancin-Jeziorna -ul. Kolejowa

1. Miasto nie ma obwodnicy

Korki są przez 7 dni w tygodniu.

2. Jest jedna droga wjazdowa do miasta od strony Warszawy.

3. Co będzie jak ruszy S8?

jeszcze gorzej.

4. Sygnalizacja świetlna jest nieskomunikowana. Stoi się na każdym skrzyżowaniu. Raptem są

3.

5. Mieszkam na ulicy z ruchem pieszo-kołowym, szerokości jednego samochodu.

niestety tłumy samochodów korzystają z tej drogi jako skrót.

Co będzie po rozbudowie?

6. Miliony Janosikowego są zabierane z naszych pieniędzy dla tzw. biedniejszej części kraju.

Tylko tam są obwodnice i inne udogodnienia a u nas tylko dziurawe drogi, zwłaszcza droga do Piaseczna(przesuwany remont, od 20 lat nic nie zrobiono) brak obwodnicy, ścieżek rowerowych.

Moje dziecko nie miało sali gimnastycznej w szkole podstawowej.

To z naszych podatków.

Zacznijcie od uporządkowania tych spraw.

I po co blokowiska????

Mieszkam w bloku, sąsiadującym z domami.

Kiedy zostanie zmieniony sposób zabudowy-tam gdzie domy, to tylko domy.

A zabudowa szeregowa? Jest lepszym rozwiązaniem.

Nie jesteśmy Stolicą.

Niestety trzeba tam jeździć do pracy aby pracować także na podatki.

Proszę o dobre decyzje dla nas mieszkańców pracujących na to miasto i chcących tu żyć.

[REDACTED]

protest

V

201

Temat: protest

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 09:38

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Do

Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna,

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin-Jeziorna

Stanowczo protestuję przeciw budowie blokowiska na terenach na zachód i północ od Ratusza. Konstancin jako uzdrowisko powinien zachować kameralny charakter, klimat nieskażony smogiem związanym nieuchronnie z nadmierną rozbudową i brakiem wystarczającej komunikacji.

Z poważaniem

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

protest mieszkańca

✓ (126)

Temat: protest mieszkańca

Nadawca: [REDACTED]

Data: 28.08.2020, 13:29

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowni PAństwo,
składam protest przeciwko budowie Etapu I i II budynków przy ul. Kolejowej
Z poważaniem,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] = [REDACTED]

FW: protest mieszkańca

Temat: FW: protest mieszkańca

Nadawca: "Elzbieta Bartoszevska" <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>

Data: 31.08.2020, 10:35

Adresat: <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

-----Original Message-----

From: asarzala@konstancinjeziorna.pl [<mailto:asarzala@konstancinjeziorna.pl>]

Sent: Friday, August 28, 2020 1:35 PM

To: Ebartoszevska <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>

Subject: Fwd: protest mieszkańca

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: protest mieszkańca

Data: 2020-08-28 13:29

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMIG KJ" <urzad@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do:
[REDACTED]

Szanowni PAństwo,
składam protest przeciwko budowie Etapu I i II budynków przy ul.
Kolejowej
Z poważaniem,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] . [REDACTED]

Protest dot. koncepcji projektu planu zagospodarowania prz...

124 ✓

Temat: Protest dot. koncepcji projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kolejowej (etap 1 i etap 2)

Nadawca: [REDACTED]

Data: 27.08.2020, 22:19

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl <agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl>, andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl <andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl>, arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl <arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl>, krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl <krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl>, anna.borowska@konstancinjeziorna.pl <anna.borowska@konstancinjeziorna.pl>, renata.borowska@konstancinjeziorna.pl <renata.borowska@konstancinjeziorna.pl>, arkadiusz.głowacki@konstancinjeziorna.pl <arkadiusz."głowacki"@konstancinjeziorna.pl>, ignacy.gołebiowski@konstancinjeziorna.pl <ignacy."gołebiowski"@konstancinjeziorna.pl>, adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl <adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl>, bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl <"bogusław".komosa@konstancinjeziorna.pl>, alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl <alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl>, aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl <aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl>, hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl <hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl>, iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl <iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl>, grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl <grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl>, irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl <irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl>, piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl <piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl>, izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl <izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl <renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, bożena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl <bożena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl>, włodzimierz.wojtek@konstancinjeziorna.pl <włodzimierz.wojtek@konstancinjeziorna.pl> [REDACTED]

Szanowni Państwo,

w załączeniu przekazujemy 3 strony pisma (każda strona osobno zeskanowana) z protestem w zakresie zaprezentowanej przez Urząd koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta w rejonie ulicy Kolejowej.

Uprzejmie proszę o potwierdzenie doręczenia przedmiotowego pisma.

Z poważaniem
[REDACTED]

--- Protest_str_1_z_3.jpg ---

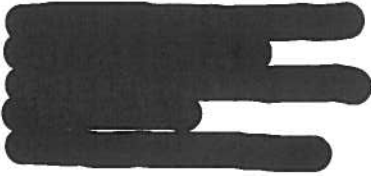
--- Protest_str_2_z_3.jpg ---

--- Protest_str_3_z_3.jpg ---

--- Załączniki: ---

Protest_str_1_z_3.jpg

108 KB



Sz. P. Kazimierz Janóczuk
Burmistrz Gminy
Konstancja-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancja-Jeziorna
urzad@konstancjajeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancja – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancja-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej, niniejszym zgłaszamy nasze uwagi i protest przeciwko proponowanym przez Gminę zmianom, a mianowicie - w zakresie lokalizacji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, przewidzianego na obszarach oznaczonych w projekcie jako etap 1 i 2 – wnosimy o zmianę charakteru tych działek na budownictwo jednorodzinne ze względu na to, iż:

- obszar oznaczony w projekcie jako 1Mw/U, przeznaczony pod budownictwo wielorodzinne, został lokalizowany w projekcie Gminy na nieruchomości, do której posiadamy prawo własności, na co się stanowczo nie zgadzamy i nie przewidujemy takiego wykorzystania tego gruntu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym niezgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten stanowi, że władztwo planistyczne gminy nie może polegać na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu m.in. prawa własności nieruchomości (tak również w wyroku SA w Poznaniu z dnia 19 września 2019r., IV SA/Po 379/19). Należy w naszej ocenie uwzględnić, że jedną z nadrzędnych zasad konstytucyjnych obowiązujących w RP jest ochrona prawa własności. Zgodnie z art. 20 Konstytucji RP z 1997r. Społeczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej. Ponadto, zgodnie z art. 64 Konstytucji Art. 64. każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia, a własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Dodatkowo, zgodnie z ust. 3 art. 64 Konstytucji własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Zaproponowana przez Gminę koncepcja projektu planu stoi więc w jawnej sprzeczności z przytoczonym powyżej konstytucyjnym prawem poszanowania własności.

- ponadto informujemy, iż stanowczo protestujemy przeciwko prezentowaniu publicznie wizualizacji obrzucającej w miejscu naszego domu, na naszej działce, blok mieszkalny oraz lokale usługowe, które miałyby stać w niedalekiej przyszłości. Dodatkowo wypowiedzi Przedstawicieli Urzędu Gminy, które były prezentowane na spotkaniu z mieszkańcami w dniu 5 sierpnia 2020 roku (spotkanie rejestrowane), a dotyczące przeznaczenia naszego gruntu i posesadowanego na nim naszego domu, jak również prywatnych domów i działek sąsiednich znajdujących się przy ul. Kolejowej naprzeciwko rólusza, naruszają zarówno zasady ochrony prywatności, nasze dobre imię, jak również mur domowy. Obecni na spotkaniu Przedstawiciele Gminy nie posiadają wszakże żadnego prawa do dysponowania naszym majątkiem – naszym domem i gruntem, a w szczególności jego przyszłym przeznaczeniem poprzez projekt planu, prezentowane publicznie wizualizacje czy na przykład wyjaśnienia dotyczące obligatoryjnej zabudowy, tym bardziej przy sprzeciwie prawomocnego właściciela nieruchomości. Tego typu wypowiedzi odbieramy jako próbę wywarcia nacisku, jak również zmuszenia nas do sprzedaży naszej nieruchomości, co w naszej ocenie jest niedopuszczalne;
- proponowana przez Urząd Gminy lokalizacja zabudowy wielorodzinnej w ścieżce do uzdrowiska i do tego w samym centrum Konstancina-Jeziorny nie jest zgodna z przepisami i nie zachowuje dotychczasowego uzdrowskiego charakteru miasta, tak więc godzi istotnie w tradycję i w dotychczasowy, uzdrowski charakter miasta;
- obecne istotne natężenie ruchu w mieście, w szczególności w trakcie porannych wyjazdów do pracy i popołudniowych powrotów, ze względu na brak miejsc pracy w samym Konstancinie - Jeziornie, generowane zarówno przez obecnych mieszkańców, jak i samochody przejeżdżające tranzytowo z Józefosławia, Piaseczna, okolic z Góry Kalwarii, przerosło już dawno możliwości i przepustowość istniejących dróg w Konstancinie, powodując codzienne olbrzymie korki w szczególności w godzinach porannych i popołudniowych szczytów. Pomimo kilkukrotnych zgłoszeń do Pana Burmistrza, nie zostały przez Urząd podjęte żadne działania w celu upłynnienia ruchu na głównej ulicy Warszawskiej, na której ruch jest istotnie blokowany przez niesynchronizowane trzy światła znajdujące się na wjeździe do Konstancina, a nawet zgodnie z sugestią Urzędu przekazaną do Urzędu Marszałkowskiego, zawiadującego sygnalizacją świetlną na skrzyżowaniu z ulicą Borową, wydłużono światła dla ulicy podporządkowanej i wprowadzono przedłużoną zieloną linię na skręt z ulicy Borowej w kierunku Warszawy. W tej sytuacji budowanie bloków w samym centrum Konstancina, w których zamieszka kilka tysięcy ludzi, jest decyzją nieodpowiedzialną i nieprzemysłową, nieuwzględniającą również istotnego wzrostu poziomu spalin w mieście uzdrowskim;
- bliskie sąsiedztwo bloków będzie bardzo uciążliwe dla nas, jako mieszkańców domu jednorodzinnego, nawet jeśli blok nie powstanie na naszej działce a tuż za naszym płotem, nie będzie to pozwalało na normalną i spokojną egzystencję, tym bardziej, że nie przewidziano jakiegokolwiek oddzielenia istniejącej zabudowy jednorodzinnej od planowanej wielorodzinnej, spełniając jedynie, zgodnie z informacjami przekazywanymi na posiedzeniu Komisji, marzenie inwestora, co już stanowi kuriozum tej sytuacji;
- taki sposób zagospodarowania okolicznych terenów stanowczo zaburzy harmonię dzisiejszego zielonego krajobrazu i nie pasuje do okolicznej zabudowy, co przecież było jednym z głównych argumentów Urzędu Gminy w wydanej nam przed kilku laty decyzji o warunkach zabudowy, gdy rozbudowywaliśmy nasz dom. Tym bardziej zaskakujący jest dla nas fakt lokalizacji bloków tuż obok istniejących domów jednorodzinnych, przy dotychczasowych tak restrykcyjnych ograniczeniach wskazywanych przez Urząd Gminy dla zabudowy jednorodzinnej w wydawanych dotychczas warunkach zabudowy;
- brak środków finansowych w Gminie na takie inwestycje – tak, jak wskazano na spotkaniu z mieszkańcami w dn. 5 sierpnia 2020 roku (spotkanie rejestrowane), Gmina nie posiada środków finansowych na zapewnienie odpowiedniej infrastruktury potrzebnej do obsługi nowych osiedli

Podsumowując, jeszcze raz podkreślamy, że próba określenia przez Gminę przyszłego charakteru naszej działki i projektowania przez nią dróg, jak również zmuszania nas do sprzedaży tych gruntów, jest naszym niezasadnioną i jest rażącem naruszeniem prywatnego interesu mieszkańców oraz stanowi nieuzasadnioną ingerencję w konstytucyjne prawo własności obywatela. W naszym odbiorze planowane zmiany w żaden sposób nie będą służyły dotychczasowym mieszkańcom tego rejonu miasta. Nie zgadzamy się przede wszystkim na zabudowę wielorodzinną na naszym terenie i w najbliższej okolicy (etap I oraz etap II), tak więc wnioskujemy o plan zagospodarowania przestrzennego z zabudową jednorodzinną w rejonie ulicy Kofejowej.

Z poważaniem,

[Redacted signature]

Kopie jego pisma przekazuje również do:

Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna
agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzejj.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
artkadi@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
ksyustaw.konarski@konstancinjeziorna.pl
alfredo.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.merunki@konstancinjeziorna.pl
iwona.studzinski@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
reza.sliwka@konstancinjeziorna.pl
pawel.winiak@konstancinjeziorna.pl
izabella.wisniewska@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bożena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl
[wladzimir.wojdak@konstancinjeziorna.pl](mailto>wladzimir.wojdak@konstancinjeziorna.pl)

p. 130 + 10 sierpnie PP



PP/1092932
2020 08 31 10 52 13
2020 08 31
Gmina Konstancin-Jeziorna

p. M. Andejał
01.08.2020

139

Warszawa, 28.08.2020 r.

[REDACTED]

1504

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

**Protest do koncepcji projektu planu MPZP
centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej**

Działając w imieniu i na rzecz reprezentowanej [REDACTED] = [REDACTED] = [REDACTED] przedstawiamy negatywną opinię do koncepcji projektu planu MPZP obejmującego rejon ul. Kolejowej w centrum Konstancina-Jeziornej.

Niniejsza negatywna opinia jest protestem przeciw tak zaprezentowanej koncepcji planu, bowiem w sposób drastyczny narusza nasze prawo własności do działki gruntu nr [REDACTED] położonej przy ul. Warszawskiej w Konstancinie-Jeziorna, dla której prowadzona jest księga wieczysta pod nr [REDACTED]

Zaprezentowana koncepcja zakłada poprowadzenie drogi i infrastruktury związanej przez znaczną część naszej działki, a ponadto zgodnie z założeniami tego planu, dodatkowo przesunięta zostanie linia zabudowy, istotnie i drastycznie ograniczając możliwości wykorzystania działki na cele inwestycyjne. Potencjalnie pozostanie do realnej dyspozycji niewielka część gruntu, ok. 15 % całości, w kształcie trójkąta, a więc bez realnych perspektyw.

Zaznaczyć należy, że obecnie, w skutek braku planu, na działce możliwe jest zrealizowanie inwestycji w zabudowie wielorodzinnej o przybliżonym PUM 3500 m², bowiem warunki zabudowy odnoszą się będą do bezpośredniego otoczenia naszej działki, gdzie posadowione są budynki wielorodzinne z funkcjami usługowymi.

Wobec powyższego, przedstawiona koncepcja planu MPZP zakłada, pozbawienie naszej działki jej funkcjonalności w sposób drastyczny. Realizacja tego planu doprowadzi do wyrządzenia szkody o znacznych rozmiarach w mieniu [REDACTED] - [REDACTED]

Wobec powyższego, **zmuszeni jesteśmy oprotestować** przedstawioną do konsultacji społecznych koncepcję projektu planu MPZP obejmującego rejon ul. Kolejowej w centrum Konstancina-Jeziornej.

Z poważaniem,

[REDACTED]

133



05-120.....Konstancin-Jeziorna

Konstancin-Jeziorna, dnia 28 sierpnia 2020 roku

J. M. Anulewicz
01.08.2020
P. Bartoszewski



PP/1092949
2020.08.31 12:44:44
2020.08.31
Urząd Miasta w Konstancin-Jeziorna

1502

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym tym terenie**.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców, którzy mieliby zamieszkać w planowanych blokach), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,



05-520 Konstancin-Jeziorna

1501

Konstancin-Jeziorna, dnia 28 sierpnia 2020 roku

P. H. Andrych
01.08.2020

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym tym terenie**.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

[Redacted signature]

✓

140

p. Bartoszewski PP
p. M. Andrych
01 08 2020PP/1092987
2020 08 31 15 17 41
2020 08 31
Urząd Miasta - Ony Konstancin - Jeziorna

Konstancin-Jeziorna, dnia 10 sierpnia 2020 roku

05-520 Konstancin-Jeziorna

1498

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej /bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców, którzy mieliby zamieszkać w planowanych blokach), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

149

Konstancin-Jeziorna, dnia ³⁰ ... sierpnia 2020 roku

p. Bartoszewskie P
p. M. Andrych
21 08 2020



PP/1092986
2020 08-31 15 10 55
2020 08-31
Urząd Miasta Konstancin-Jeziorna

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

1495

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej /bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym tym terenie**.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców, którzy mieliby zamieszkać w planowanych blokach), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

✓

(142)

[Redacted]

05-520 Konstancin-Jeziorna

Konstancin-Jeziorna, dnia 30 sierpnia 2020 roku

Boontosensio PF

P. A. Andrych
21 08 2020



PP/1092985
2020-08-31 15:09:09
2020-08-31
Urząd Miejski w Konstancin-Jeziorna

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

(1494)

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej /bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym tym terenie**.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców, którzy mieliby zamieszkać w planowanych blokach), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

[Redacted signature]

143

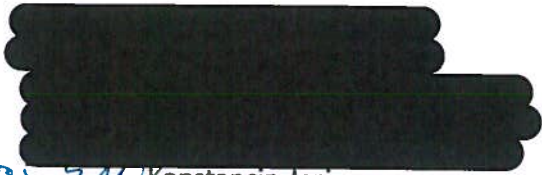
V
P. M. Anolewski
01.08.2020r

p. bartoszewskie RP



PP/1092984
2020-08-31 15:07:51
2020-08-31
Urząd Miasta Gminy Konstancin-Jeziorna

Konstancin-Jeziorna, dnia ... sierpnia 2020 roku



15-214 Konstancin-Jeziorna

1493

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej /bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym tym terenie**.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców, którzy mieliby zamieszkać w planowanych blokach), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,



[Redacted]

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 roku

149

PP

p. Bartoszewskie
p. M. Andrycy
01 05 2020



149A

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej /bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców, którzy mieliby zamieszkać w planowanych blokach), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

[Redacted]

✓

157

p. Bartoszewski PP

p. M. Andrysiak
osobisty



2020 09 31 13 35 54
2020 09 31
Urząd Miasta Olsztyn Konstancin - Jeziorna

[Redacted]

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 roku

1478

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej /bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców, którzy mieliby zamieszkać w planowanych blokach), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1474

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 roku

P. M. Andrych
01092020

P. Bertostewski PF



PF/1092962
2020 08 31 13 51 21
2020 08 31
Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej /bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym tym terenie**.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców, którzy mieliby zamieszkać w planowanych blokach), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

p. Bartoszewski PP



PP/1082954
2020-08-31 13:01:07
2020-08-31

p. A. Andrycy
01 08 2020

167

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 roku



05-520 Konstancin-Jeziorna

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

1468

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej /bliźniaczej (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.**

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców, którzy mieliby zamieszkać w planowanych blokach), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

169

Konstancin-Jeziorna, dnia ...³¹ sierpnia 2020 roku

P. M. Anoliejek
01.08.2020

Boatoszewskie PP



PP/1092983

2020 08 31 15 05 09

2020 CB-31

Urząd Miasta - Konstancin - Jeziorna

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

1492

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej /bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym tym terenie**.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców, którzy mieliby zamieszkać w planowanych blokach), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

[Redacted signature]

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 roku

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.**

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowski miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowski oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

[REDACTED]

195

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 21:08

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: wlodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

<wladzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl>

— Załączniki:

IMG_20200831_0001.pdf

602 KB

Konstancin-Jeziorna, dnia ... sierpnia 2020 roku



Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

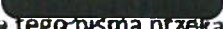
Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.**

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowski miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,


Kopię tego pisma przekazuje również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna:



Temat: Konsultacje społeczne

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 21:15

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: wladzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl
<wladzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl>

— Załączniki: _____

IMG_20200831_0001.pdf

548 KB

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 roku

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Szanowny Pan Burmistrz
Kazimierz Jańczuk
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



183

Temat: Dokumenty sprzeciwu do proponowanego planu koncepcji zabudowy w rejonie ul. Kolejowej.

Nadawca: [redacted]

Data: 31.08.2020, 18:24

Adresat: "urząd@konstancinjeziorna.pl" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Kopia: "agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl" <agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl>, "andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl" <andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl>, "arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl" <arkadiusz.zewar@konstancinjeziorna.pl>, "krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl" <krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl>, "anna.borowska@konstancinjeziorna.pl" <anna.borowska@konstancinjeziorna.pl>, "renata.borowska@konstancinjeziorna.pl" <renata.borowska@konstancinjeziorna.pl>, "arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl" <arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl>, "ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl" <ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl>, "adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl" <adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl>, "bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl" <bogusław.komosa@konstancinjeziorna.pl>, "alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl" <alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl>, "aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl" <aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl>, "hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl" <hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl>, "iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl" <iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl>, "grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl" <grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl>, "irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl" <irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl>, "piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl" <piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl>, "izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl" <izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, "renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl" <renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl>, "bożena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl" <bożena.wierzbicka@konstancinjeziorna.pl>, "włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl" <włodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl>

Witam,

Przesyłam w załączeniu 4 dokumenty sprzeciwu do proponowanego planu koncepcji zabudowy w rejonie ul. Kolejowej.

Pozdrawiam serdecznie,

[redacted]

[redacted] strona 1 dokumentu.JPG

[redacted] strona 1 dokumentu.JPG

[redacted] strona 2 dokumentu.JPG

[redacted] strona 1 dokumentu.JPG

[REDAKTOWANE]

Konstancin-Jeziorna, dnia 30 sierpnia 2020 roku

Szanowny Pan Burmistrz
Kazimierz Jańczuk
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój sprzeciw do proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowski miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem

[REDAKTOWANE]

Kopie tego pisma przekazuję Powiatowi...

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna:

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 roku

Szanowny Pan Burmistrz
Kazimierz Jańczuk
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój sprzeciw do proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowski miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna:

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl
andrzej.cieslawski@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.zewal@konstancinjeziorna.pl
krzysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl
anna.borowska@konstancinjeziorna.pl
renata.borowska@konstancinjeziorna.pl
arkadiusz.glowacki@konstancinjeziorna.pl
ignacy.golebiowski@konstancinjeziorna.pl
adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl
boguslaw.komosa@konstancinjeziorna.pl
alfreda.konopka@konstancinjeziorna.pl
aleksandra.kostrzewska@konstancinjeziorna.pl
hubert.meronk@konstancinjeziorna.pl
iwona.siudzinska@konstancinjeziorna.pl
grzegorz.szewczyk@konstancinjeziorna.pl
irena.sliwka@konstancinjeziorna.pl
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl
izabella.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
renata.wieczorek@konstancinjeziorna.pl
bozena.wierzicka@konstancinjeziorna.pl
wlodzimierz.wojdak@konstancinjeziorna.pl

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 roku

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.**

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowski miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowskiego oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna:

[REDACTED]

Konstancin-Jeziorna, dnia 30 sierpnia 2020 roku

Szanowny Pan Burmistrz
Kazimierz Jańczuk
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinieziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój sprzeciw do proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

[REDACTED]

Kopię tego pisma przekazuję również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna:

Dotyczy konsultacji społecznych nad koncepcją projektu miej...

V 180

Temat: Dotyczy konsultacji społecznych nad koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2)

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 14:44

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Dzień dobry,

w załączniku przesyłam moje pismo dotyczące konsultacji społecznych nad koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2).

W/w pismo przesyłam również do Radnych Gminy Konstancin-Jeziorna.

Bardzo proszę o potwierdzenie otrzymania mojego pisma poprzez odpowiedź na tego maila.

--

Z poważaniem,

[REDACTED]

Załączniki:

[REDACTED].pdf

408 KB

Konstancin Jeziorna, dn. 31.08.2020

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanej podczas sesji koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie.**

Odniosłam wrażenie, że opiniując wyżej wymieniony teren wycieli go Państwo niejako z terenu całej Gminy i nie odnieśli się do tego jak jego zabudowa wpłynie na całą Gminę. Tak liczne jak jest to proponowane w koncepcji zabudowanie terenu będzie miało negatywny wpływ na cały obszar Gminy i wszystkich jej mieszkańców. Nie znalazłam niestety w udostępnionych przez Państwa dokumentach żadnego opracowania, które mówiło by jak tak liczna zabudowa może wpłynąć na natężenie ruchu, środowisko - a co za tym idzie na ochronę statutu uzdrowiska, a także na koszty jakie będzie musiała ponieść Gmina na budowę infrastruktury niezbędnej do obsłużenia licznych nowych mieszkańców, tj. budowa szkół, przedszkoli, przychodni zdrowia, infrastruktury technicznej itp.

Rozumiem w związku z tym, że takie opracowania nie zostały wykonane, a co za tym idzie dość lekkomyślnie założyli Państwo, że plan zostanie ustalony, a o resztę będą się martwili inni. Zdaję sobie sprawę, że tak duża inwestycja nie powstanie w rok czy dwa lata. Weźmy jednak za przykład sąsiadujące z naszym miastem Miasteczko Wilanów i Józefosław i fakt, że w bardzo szybkim tempie znajdujące się tam tereny zostały przez deweloperów maksymalnie zabudowane bez jakiegokolwiek przemyślenia tego jaką jakość życia będą mieli zarówno starzy jak i nowi mieszkańcy tych dzielnic oraz w jaki sposób będą się poruszać. Nie dajmy się oszukać, deweloperzy nastawieni są przede wszystkim na szybką sprzedaż i jak największy zarobek. Nie oni będą musieli później żyć w zanieczyszczonym środowisku i stać w korkach za każdym razem gdy będą chcieli wyjechać z domu lub do niego wrócić. To obowiązkiem Gminy i jej władz jest zmuszenie inwestorów do dostosowania się do obecnego wyglądu Gminy i poprzez swoje inwestycje polepszania jej dla mieszkańców właśnie poprzez ustalenie przemyślanego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-

Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego, a tym bardziej gdy dołożymy do tego podaną przez Państwa ilość nowych mieszkańców, czyli dodatkowe 30%. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów, a jak sami przyznali Państwo na spotkaniu z mieszkańcami Gmina nie ma pieniędzy na budowę nowych dróg. Jaki jest sens dopuszczania do tak licznej zabudowy tego terenu, (biorąc pod uwagę, że systematycznie na pozostałych terenach Gminy, zwłaszcza jej północnej części powstają cały czas nowe osiedla segmentów jak i domów jednorodzinnych), skoro w najbliższych latach nie będzie możliwości odpowiedniego dostosowania tego terenu na potrzeby nowych mieszkańców.

Omawiany w projekcie koncepcji teren jest w 90 % zabudowany zabudową jednorodziną, która istnieje tam od lat. W warunkach zabudowy wydanych na tym terenie dla indywidualnego inwestora zamieściliście Państwo wytyczne tj.: wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie mniej niż 60% oraz wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich: ochronę przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi hałasem oraz zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby. Budowa wielotysięcznego blokowiska w żaden sposób nie będzie spełniała takich wytycznych. Skoro ustalacie je Państwo dla indywidualnych inwestorów to dlaczego nie znalazły się one w koncepcji projektu planu zagospodarowania? Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Ponadto tak duża budowa może wywoływać drgania wywoływane użytkowaniem ciężkiego sprzętu na etapie budowy oraz wzmożony ruchem kołowym o dużym natężeniu co może stanowić poważne zagrożenie dla stanu technicznego istniejących już na tym terenie zabudowań.

W związku z powyższym wnoszę o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne, które będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, uwzględni ograniczenia komunikacyjne i będzie lepiej wpisywało by się w charakter i obecny wygląd naszego miasta. Podjęte przez Państwa ustalenia wpłyną na mieszkańców nie tylko tego terenu, ale całej Gminy Konstancin-Jeziorna, w związku z czym bardzo proszę o dokładne przeanalizowanie wszystkich wcześniejszych założeń i odpowiednie dostosowanie ich do danego terenu i jego obecnych mieszkańców przed przystąpieniem do planowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z poważaniem



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

p. Bartoszewski PP

Konstancin- Jeziorna 31.08.2020r.



PP/1092951
2020 08 31 12 52 28
2020 08 31
Urząd Miasta i Gminy Konstancin- Jeziorna

p. M. Andryś
01.09.2020

Burmistrz mgr Kazimierz Jańczuk

Urząd Miasta i Gminy

05-520 Konstancin-Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

(1500)

Dotyczy : koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin Jeziorna rejon ul. Kolejowa (etap 1i2)

Panie Burmistrzu obszar projektu wnosi o możliwość realizacji zabudowy na powierzchni 65 hektarów domów jednorodzinnych i wielorodzinnych , które będą przylegać do pasów dróg wojewódzkich ul. Piaseczyńskiej i ul. Warszawskiej.

W związku z powyższym zwiększona liczba mieszkańców będzie korzystała z w/w ulic co może być przyczyną całkowitej blokady szczególnie ul. Warszawskiej. Czy ten problem został uwzględniony i będzie do rozwiązana ?

Z poważaniem

[REDACTED]

136

[REDACTED]

Konstancin-Jeziorna, dn.31.09.2020 r

f. Bartoszewska PP

P. M. Andrycyk
01.09.2020



PP/1092952
2020.09.31 12:55:47
2020.09.31
Urząd Miejski - Ony w Konstancin-Jeziorna

1505

Pan Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna

UWAGI

do koncepcji MPZP centrum miasta Konstancin-Jeziorna rejon Kolejowej etap II

- 1. Nie zgadzamy się na rozbudowę DW nr 724 - ulicy Warszawskiej kosztem działki nr [REDACTED] obręb [REDACTED] stanowiącej naszą własność. Nie zgadzamy się z poszerzeniem powyższej drogi o pas szerokości 4 m z działki nr [REDACTED] znajdujący się pomiędzy budynkiem handlowo- usługowym, a krawędzią chodnika dla pieszych (DW nr 724). Tym samym nie wyrażamy zgody na likwidację, przynależnego do w/w budynku prywatnego parkingu, niezbędnego w tym miejscu do prowadzenia działalności usługowo-handlowej w obiekcie.

Likwidacja miejsc parkingowych uniemożliwi prowadzenie przez nas dotychczasowej działalności, pozbawi nas najemców oraz drastycznie obniży wartość naszej nieruchomości.

Zarówno na budowę w/w budynku jak i przylegające do niego miejsca parkingowe otrzymaliśmy pozwolenie na budowę. Utworzenie miejsc parkingowych było konieczne, aby pozwolenie na budowę budynku o takim charakterze otrzymać.

Mając na uwadze fakt, iż po przeciwnej stronie ulicy Warszawskiej widać naszą nieruchomość i dalej w kierunku Warszawy jest bardzo dużo niezabudowanego terenu stanowiącego własność MZDW oraz Gminy Konstancin-Jeziorna, nie widzimy logicznego uzasadnienia ingerencji w teren prywatny celem rozbudowy drogi publicznej. Nie widzimy konieczności powodowania krzywdzącej sytuacji dla właścicieli prywatnych

nieruchomości oraz niepotrzebnego narażania organu uchwalającego MPZP na koszty związane z odszkodowaniem wynikającym z drastycznego obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalonego planu.

2. Wnosimy o uwzględnienie w przygotowywanej koncepcji MPZP istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie naszych nieruchomości tj. działki nr: [REDAKTOWANA] obręb [REDAKTOWANA]. Dopuszczenie na tym terenie nie tylko zabudowy usługowej, jak to widzimy w prezentowanej koncepcji, ale również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz bliźniaczej.

Nie zgadzamy się na zapis pozwalający wyłącznie na zabudowę usługową, uniemożliwiający nadbudowę oraz rozbudowę istniejących obecnie dwóch budynków mieszkalnych.

3. W trakcie analizowania koncepcji planu z pracownikiem Wydziału Planowania, udało nam się ustalić, że niektóre informacje na jakich opierał się Wydział w fazie konstruowania koncepcji są błędne, mianowicie:

– według informacji pracownika Wydziału, aktualna szerokość działki dojazdowej łączącej posesję pana [REDAKTOWANA] z ulicą Warszawską (działka nr [REDAKTOWANA]) wynosi 3,5 m, natomiast stan prawny to zaledwie 2,7 i 3 m. **Przyjęcie więc jako aktualnego dojazdu do ulicy Warszawskiej 3,5 m szerokości i na tej bazie budowanie SKPJ w trakcie tworzenia koncepcji planu jest nieprawidłowe.**

Droga dojazdowa o szerokości 3,5 m z połączenia działki nr [REDAKTOWANA] oraz działek [REDAKTOWANA] i [REDAKTOWANA] miała powstać, ale nie powstała na skutek nie osiągnięcia porozumienia przez zainteresowane strony.

Działka nr [REDAKTOWANA] stanowi wyłączną naszą własność. Jest w większości swej długości ogrodzona i wyłącznie przez nas użytkowana. Prawidłowy stan obecnej sytuacji widoczny jest na mapach geodezyjnych. W terenie istnieje rozbieżność z tego względu, że ogrodzenie zarówno pana [REDAKTOWANA] jak i nasze zostało przesunięte na korzyść działki [REDAKTOWANA] nie jest to jednak stan, na który się godzimy i nie jest to szerokość 3,5 m.

Działka [REDAKTOWANA], wydzielona z naszej działki budowlanej o szerokość zaledwie 18 – 17 m. wraz z działką [REDAKTOWANA] miała utworzyć drogę prywatną o docelowej szerokości 3,5 m, obsługującą tylko dwie nieruchomości, a po ich ewentualnym podziale maksymalnie cztery. Taka sytuacja nie stwarzałaby uciążliwości dla nieruchomości przylegających do tej drogi.

W momencie zwiężenia naszej wąskiej działki do jeszcze mniejszej szerokości, nie zakładaliśmy, że zamiast drogi prywatnej może powstać droga publiczna o niewątpliwie większej uciążliwości niż prywatna, droga SKPJ którą odprowadzany będzie ruch w kierunku

ulicy Warszawskiej z mającej powstać wzdłuż torów kolejowych publicznej drogi gminnej, obsługującej planowane nowe osiedla na naszym terenie oraz osiedla Piaseczna.

4. W związku z koncepcją przekształcenia działki [REDAKTOWANA] w drogę gminną publiczną 5KPJ (ciąg pieszo jezdny) o dużo większym niż przewidywaliśmy natężeniu ruchu, nie zgadzamy się na włączenie działki [REDAKTOWANA] do tej drogi. Jako uzasadnienie naszej decyzji podajemy następujące fakty:

- po ewentualnym dokonaniu włączenia działki [REDAKTOWANA] do drogi 5KPJ odległość krawędzi jezdni od okien budynków mieszkalnych będzie wynosiła 3,5 m.

- w dużym stopniu trzeba będzie wyciąć lub zniszczyć szpaler krzewów tui rosnących w pasie tej działki. Żywopłot ten aktualnie izoluje istniejące zabudowania mieszkalne od uciążliwości związanych z ruchem drogowym.

- istniejąca obecnie działka dojazdowa [REDAKTOWANA] obsługująca posesję pana [REDAKTOWANA] [REDAKTOWANA] w całości została wydzielona wyłącznie z naszej nieruchomości, która miała wstępnie 20 -21 m szerokości. Nie ma w tej działce udziału żadnej innej nieruchomości. **Nie zgadzamy się na to, żeby planowana droga publiczna o szerokości 4,7 m aż w ilości 3,5 m powstała z szerokości naszej nieruchomości.**

Droga publiczna jest drogą ogólnodostępną, budowanie jej lub poszerzanie w dominujący sposób kosztem jednego właściciela nieruchomości jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Budowa drogi publicznej jeśli odbywa się kosztem prywatnych nieruchomości powinna następować proporcjonalnie do ich możliwości. Nasze możliwości w kwestii oddania terenu pod drogę zostały wyczerpane już w nadmiarze.

5. Prosimy o przeprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż budynku mieszkalnego oznaczonego numerem [REDAKTOWANA] tak żeby uwzględniała ona w całości istniejący budynek. W koncepcji MPZP odcina ona schody wejściowe do budynku.
6. Co do zagadnień ogólnych dotyczących koncepcji MPZP centrum miasta Konstancin-Jeziorna rejon ulicy Kolejowej 1 i 2 etap, nie zgadzamy się na wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na tak dużym terenie, prowadzącej do całkowitego zakorkowania ulicy Warszawskiej i Piaseczyńskiej.

Z poważaniem:

[REDAKTOWANA]
[REDAKTOWANA]

137

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.

[Redacted]

p. Bartoszewski pp

Burmistrz Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna



*J. M. Aduki
01 08 2020*

Wniosek

Dotyczy: koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

Wnioskuje o zmianę zapisu zawartego w części pisemnej koncepcji projektu mpzp zawartej w Dziale III §39 pkt 2 ppkt f. Brzmi on obecnie: „**liczba kondygnacji nadziemnych: – dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej - nie więcej niż 1.**”. Proszę o zmianę zapisu na: „**liczba kondygnacji nadziemnych: – dla zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej - nie więcej niż 2, w tym poddasze w bryle dachu**”.

W wydanych warunkach zabudowy dla naszego domu „maksymalną wysokość budynku ustala się na 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze w bryle dachu lecz nie więcej niż 10m licząc od średniego poziomu terenu rodzimego do kalenicy lub najwyższego punktu dachu”.

Proszę o podanie podstawy prawnej dla podjętej decyzji.

Z poważaniem,

[Redacted signature]

✓

138

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.

p. Bartoszewskie PP



*p. M. Anuszycki
10/08/2020*

Burmistrz Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna

Wniosek

1498

Dotyczy: koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta
Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

Wnioskuje o zmianę zapisu zawartego w części pisemnej koncepcji projektu mpzp zawartej w Dziale III §39 pkt 2 ppkt g. Brzmi on obecnie: „geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° lub dachy płaskie”. Proszę o zmianę zapisu na: „geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie”.

W wydanych warunkach zabudowy dla naszego domu kąt nachylenia połaci dachowej został określony w przedziale od 30° do 45°. Nasz dom posiada kąt nachylenia płaci dachowej 35°. W przypadku potrzeby rozbudowy naszego domu jednorodzinnego chcielibyśmy taki kąt dachu zachować. Na ulicy Wąskiej istniejące budynki posiadają zróżnicowane kąty nachylenia połaci dachowej od dachów płaskich po 45°.

Proszę o podanie podstawy prawnej dla podjętej decyzji.

Z poważaniem,

[Redacted]
[Redacted]

139

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.

p. Bartoszewski PP



PP/1092988
2020 08 31 15 14 59
2020 08 31
Urząd Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna

p. M. Anulewicz
21 08 2020

Burmistrz Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna

1407

Wniosek

Dotyczy: koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

Wnioskuje o zmianę zapisu zawartego w części pisemnej koncepcji projektu mpzp zawartej w Dziale III §39 pkt 5. Brzmi on obecnie: „zakaz lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinny”. Proszę o zmianę zapisu na: „dopuszcza się lokalizację dwóch lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinny”.

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości domu i działki w wyniku uchwalenia planu w takiej formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń. Powodem spadku wartości nie będą zapisy starego studium uwarunkowań z 1999, tylko konkretne rozwiązania nowego mpzp, nieprzewidujące odpowiedniej infrastruktury edukacyjnej, drogowej, a także dopuszczenie do takich przyrostów liczby ludności, na które gmina nie jest i nie będzie gotowa za 4-5 lat, kiedy osiedla wielorodzinne realnie mogą powstać.

Proszę o podanie podstawy prawnej dla podjętej decyzji.

Z poważaniem,

[Redacted signature area]

145

Konstancin-Jezioma, dnia 31 sierpnia 2020 r.

p. Bentoszewskie PP



PP/1092992
2020 08 31 15 21 59
20 20 08 31
Urząd Miasta Konstancin-Jezioma

M. Adywek
osobisty

Burmistrz Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna

1490

Wniosek

Dotyczy: koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta
Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

Wnioskuje o zmianę zapisu zawartego w części pisemnej koncepcji projektu mpzp zawartej w Dziale III §46 pkt 2 ppkt e tabela Lp.11 symbol terenu 1KPJ 2KPJ Brzmi on obecnie: „ciąg pieszo-jezdny, zmienna – ok. 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu (ul. Wąska)”. Proszę o zmianę zapisu na zgodną ze stanem faktycznym, który znacznie różni się od podanych w tabeli, a zgodnie z danymi z projektu budowlanego dla ul. Wąskiej prawidłowy zapis powinien brzmieć: „ciąg pieszo-jezdny, zmienna od 2,5m do 6,0 m”.

Ulica Wąska jest zmiennej szerokości i na około połowie swojej długości szerokość jezdni wynosi od 2,5m do 3,5m. Uniemożliwia to wyminięcie się dwóch samochodów. Wpisanie zmiennej – ok. 6,0 m jest niezgodne z prawdą i sugeruje, że szerokość pozwala na sprawną komunikację tą drogą. Wprowadza to w błąd.

Obecnie jest to główna istniejąca droga dojazdowa oprócz ulicy Kolejowej na obszarze objętym koncepcją planu etap 1 i etap 2. W koncepcji planu zaprojektowana jest sieć dróg. Są to jednak drogi nieistniejące, dopiero projektowane. Będą mogły powstać dopiero po wykupieniu gruntów przez gminę, czyli nie wiadomo kiedy. Ulica Wąska już teraz jest bardzo problematyczna jeśli chodzi o jej przejezdność.

Wnoskujemy o rozwiązanie kwestii komunikacyjnych, czyli wykup gruntów pod drogi, przed rozpoczęciem jakichkolwiek inwestycji.

Proszę o podanie podstawy prawnej dla podjętej decyzji.

Z poważaniem,

PROFBUD

PROFBUD KONSTANCIN SP. Z O.O. SP. K.

ul. Obozowa 57,
01-161 Warszawa

Pełnomocnik:

Konstancin-Jeziorna, 26.08.2020r.

Bartomierska PP



PP/1092972
2020-08-31 14:27:10
2020-CB-11
Urząd Gminy Konstancin-Jeziorna

M. Andryszek
01.08.2020

1488

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

UWAGI ORAZ WNIOSKI DO KONCEPCJI PLANU

Uprzejmie proszę o przyjęcie następujących uwag do skierowanej do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2).

Uwagi dotyczą działek: nr ew. 50-54, 56/2, 58/2, 60/2, 61-62, 64-68, 69/2, 70, 71/2, 72, 73/2, 74-77, 79-87, 89-103 z obrębem 01-13

I. Uwagi ogólne:

1. Wnosimy o uwzględnienie zapisów ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna dotyczących przeznaczenia terenu objętego zakresem etapu 1 Koncepcji planu oznaczonych w studium jako 3Ur.

Teren oznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna jako 3Ur to teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego. W strefie obowiązuje nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje (3 kondygnacje, z poddaszem użytkowym).

2. Wnosimy również o zmianę definicji §6. Pkt 5 powierzchni biologicznie czynnej do definicji zgodnej z Rozporządzeniem o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, czyli:

Teren biologicznie czynny - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

3. Wnosimy o ustalenie definicji wysokości zabudowy zgodnie z definicją określoną w rozporządzeniu o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie, z rozporządzeniem wysokość budynku, służąca do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań

rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Tym samym wnioskujemy aby wysokość mierzona była bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Wnosimy o zmianę wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny.

II. Uwagi szczegółowe dotyczące etapu 1 koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej.

1. Droga 2KDL:

Wnosimy o zmianę przebiegu drogi 2KDL oraz projektowanie jej na działkach 73/2 oraz 75 zgodnie z załącznikiem do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna.

Uzasadnienie: W koncepcji projektu planu droga poprowadzona jest po najcenniejszych drzewach z całego obszaru objętego etapem 1 omawianej koncepcji projektu planu. Szerokość korytarza drogowego określono na 14m, aby pomieścić 2 pasy dla samochodów, chodniki, ścieżkę rowerową oraz szpaler drzew. Oznacza to, iż zdecydowaną większość drzew należy najpierw wyciąć, żeby potem nasadzić nowy szpaler.

2. Obszary 1U/MN, 2U/MN – teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną:

- Wnosimy o dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadnienie: W obszarze nie jest dopuszczona zabudowa wielorodzinna, która mogłaby działać, jako osłonięcie dla położonej w głębi działki zabudowy ekstensywnej.

- Wnosimy dopuścić zabudowę jednorodziną szeregową oraz jednorodziną atrialną.

W koncepcji projektu planu, jako zabudowę jednorodziną dopuszczono wyłącznie domy wolnostojące oraz w zabudowie bliźniaczej.

- Wnosimy o zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy wielorodzinnej do 0,8

3. Obszary 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- Wnosimy o ustalenie jako przeznaczenia podstawowego terenów - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- Wnosimy dopuścić możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Wnosimy o zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,8.
- Wnosimy o zmianę wysokości zabudowy zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna, czyli 4 kondygnacje (3 kondygnacje, z poddaszem użytkowym).

4. Obszar zieleni publicznej 1ZP:

- Wnosimy o zmianę lokalizacji terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP oraz przeniesienie go w rejon terenu 1IW.

Uzasadnienie: Obszar zieleni publicznej wyznaczono na fragmencie działki nr 51 ob. 01-13, na której w odróżnieniu od działek sąsiednich nie rosną żadne istniejące drzewa a tym samym lokalizacji brak walorów krajobrazowych. Przestrzeń publiczną zaprojektowano na zapleczach działek domów jednorodzinnych, w oddaleniu od dróg publicznych, co może utrudnić korzystanie z terenów dla mieszkańców oraz może obniżyć jej rangę.

Wnoskujemy, więc o zmianę lokalizacji terenu 1ZP oraz o przeniesienie go w rejon terenu 1IW wzdłuż drogi publicznej 2KDD, na działkę nr ewid. 94 ob. 01-13. Ze względu na to, iż lokalizacja ujęcia wody skutkuje ograniczeniami w sposobie użytkowania na najbliższym położonym terenie uzasadnione jest lokalizowanie jej w sąsiedztwie terenów zieleni. Ponadto takie rozwiązanie sprzyja tworzeniu miejsc ogólnodostępnych z możliwością połączenia tych dwóch funkcji. Z kolei ze względu na fakt, iż lokalizacja 1IW jest dość eksponowana warto byłoby zaaranżować przestrzeń w sposób estetyczny i harmonijnie współgrający z otoczeniem.

Z poważaniem,

A redacted signature consisting of several thick black horizontal bars covering the text, with a thin black line looping around the bottom left of the redaction.

p. Bartoszewskie PP

148



PP/1092971

2020 08 31 14 25 40

2020 08 31

Urząd Miasta Gminy Konstancin-Jeziorna

J. M. Andryeły
01.08.2020

V

Konstancin Jeziorna 31.08.2020



Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin-Jeziorna

1487

Zgłaszamy sprzeciw w stosunku do proponowanej koncepcji projektu MPZP wobec obszaru Ul. Kolejowej. Jednocześnie prosimy aby w/w projekt uwzględniał zabudowę jednorodziną, Ograniczoną do 2 kondygnacji i wysokości budynków do 11m z dachami o kącie nachylenia 25-45 st.

Prośbę motywujemy:

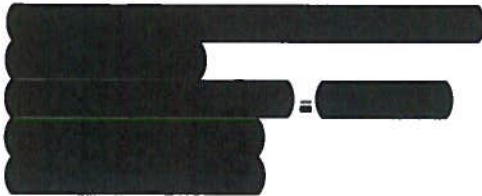
- 1) Nadmiernym zagęszczeniem na obszarze MPZP
- 2) Zmianą charakteru całej aglomeracji Konstancina-Jeziorny
- 3) Niewystarczającą infrastrukturą komunikacyjną i urbanistyczną
- 4) Możliwością utraty statusu gminy uzdrowiskowej

Z poważaniem



164

Konstancin - Jeziorna 31.08.2020



p. Bertozewski
p. M. Andrusiak
01.08.2020

Burmistrz Gminy Konstancin - Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin - Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

1471

Zgłaszamy sprzeciw w stosunku do proponowanej koncepcji projektu MPZP wobec obszaru ul. Kolejowej. Jednocześnie prosimy aby w/w projekt uwzględnił zabudowę jednorodziną, ograniczoną do 2 kondygnacji i wysokości budynku max do 11m z dachami o kącie nachylenia 25-45 stopni.

Prośbę motywujemy:

- 1) Nadmiernym zagęszczeniem na obszarze MPZP
- 2) Zmianą charakteru całej aglomeracji Konstancina - Jeziorny
- 3) Niewystarczającą infrastrukturą komunikacyjną i urbanistyczną
- 4) Możliwością utraty statusu gminy uzdrowiskowej

Z poważaniem,





PP/1092870
2020 08 31 14 22 58
2020 08 31
Urząd Miasta Gminy Konstancin-Jeziorna

Konstancin Jeziorna 31.08.2020

1470

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin-Jeziorna

Zgłaszamy sprzeciw w stosunku do proponowanej koncepcji projektu MPZP wobec obszaru
Ul. Kolejowej. Jednocześnie prosimy aby w/w projekt uwzględniał zabudowę jednorodzinną,
Ograniczoną do 2 kondygnacji i wysokości budynków do 11m z dachami o kącie nachylenia 25-45 st.

Prośbę motywujemy:

- 1) Nadmiernym zagęszczeniem na obszarze MPZP
- 2) Zmianą charakteru całej aglomeracji Konstancina-Jeziorny
- 3) Niewystarczającą infrastrukturą komunikacyjną i urbanistyczną
- 4) Możliwością utraty statusu gminy uzdrowiskowej

Z poważaniem



V

156

[REDACTED]

Konstancin-Jeziorna, 29.08.2020 r.

Reprezentowane przez:

[REDACTED]

p. Bartoszewskie PP

p. A. Ankiel
01.08.2020



1179

Pan
Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna
W miejscu

Dotyczy: uwag i opinii Towarzystwa w sprawie opracowywanej w Urzędzie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna koncepcji projektu MPZP w strefie B ochrony uzdrowskowej, w rejonie ulic Warszawska – Kolejowa – Pułaskiego (etapy I i II) o powierzchni łącznej 64,7 ha.

Szanowny Panie Burmistrzu,

Działając w imieniu Towarzystwa i wypełniając jego postanowienia statutowe na rzecz miasta uzdrowska Konstancin-Jeziorna stwierdzamy co następuje:

1. Dziękujemy za odbyte w sprawie MPZP spotkanie naszych przedstawicieli z Kierowniczką Wydziału Planowania Przestrzennego, panią Ewą Klimkowską-Sul.
2. Zwracamy się do Pana Burmistrza z pilną i stanowczą prośbą o przedstawienie na piśmie pańskiego stanowiska (lub upoważnionej przez niego osoby) i odpowiedź na pytanie czy w świetle obowiązującego stanu prawnego konieczne jest (jak nam powiedziano) uwzględnienie i to w tak znacznym zakresie budownictwa wielomieszkaniowego na terenie objętym PMZP.

Waga sprawy dla przyszłości miasta i gminy Konstancin-Jeziorna i, co kapitalnie ważne, jego uzdrowskowego charakteru jest tego rodzaju, że pozytywne odniesienie się Pana Burmistrza do naszych postulatów nie powinno budzić najmniejszych wątpliwości.

Pragniemy jednocześnie przedstawić nasze stanowisko w sprawie projektu MPZP przypominając, że miejscowość Konstancin, obecnie Konstancin-Jeziorna, ponad sto lat temu powstała jako letnisko i miasto-ogród z istotną częścią uzdrowiskową. Mamy bezwzględny obowiązek tę dobrą tradycję zachować.

Nie sposób również nie zauważyć, że koncepcja projektu MPZP jest przygotowywana w warunkach bardzo ograniczonych możliwości komunikacyjnych w naszym mieście – sieć drogowa, w szczególności w kierunkach Warszawa – Piaseczno – Góra Kalwaria, obciążona jest ruchem ciągłym, już społecznie bardzo dolegliwym. Należy również wskazać na istotne braki w sferze inwestycji użyteczności publicznej dotyczące mediów oraz obiektów służącym mieszkańcom. W tych realiach zagospodarowanie zabudowy mieszkaniowej na terenie 64,7 ha w jakimkolwiek wariantcie planowanej realizacji musi zakładać istotną poprawę infrastruktury miasta.

Generalnie stoimy na stanowisku i możemy zaakceptować na terenie obszaru objętego MPZP wyłącznie budownictwo jednorodzinne i to z uwzględnieniem w sferze wymogów proporcji zachowanie na gruntach takiej zabudowy powierzchni biologicznie czynnej obliczonej wyłącznie dla powierzchni trwałego kontaktu z gruntem wolnym od inwestycji w głąb.

Jeżeli w sposób nie budzący wątpliwości zostanie wykazane, iż konieczne jest uwzględnienie, na tym terenie, budownictwa wielomieszkaniowego, to wydaje się nam możliwe, po istotnym poprawieniu całej infrastruktury miasta (wyżej bardziej szczegółowo opisanej), zaakceptowanie dla potrzeb MPZP budownictwa wielomieszkaniowego w małych domach mieszkalnych obejmujących nie więcej niż 10 lokali w każdym budynku przy założeniu, że ich wysokość nad poziomem gruntu nie przekracza 12 metrów (trzy kondygnacje), z możliwością realizacji na $\frac{1}{4}$ powierzchni MPZP. Rygory związane z koniecznością utrzymania przy tym budownictwie wielomieszkaniowym wskazań proporcji gruntów biologicznie czynnych byłoby możliwie podobne do warunków budownictwa jednorodzinnego. W pozostałym zakresie ($\frac{3}{4}$) dostępne byłoby jedynie budownictwo jednorodzinne i użyteczności publicznej, z uwzględnieniem zielonych terenów rekreacyjnych oraz maksymalnego zadrzewienia i pasów ochronnych zieleni izolacyjnej od bocznic kolejowej i projektowanych dróg, jak to zapisano w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Konstancina-Jeziorny.

Mając na uwadze status Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, jedyne na Mazowszu, należy bardzo rozważnie określić docelowy poziom ludności miasta i w związku z tym ograniczyć liczbę mieszkańców planowanego osiedla, a właściwie całkiem nowej dzielnicy.

Przedstawiając powyższe uwagi apelujemy o rzeczową informację na temat konieczności prawnych przedstawioną przez Pana Burmistrza.

Z poważaniem

Wiceprezes Towarzystwa

[Redacted signature]

Prezes Towarzystwa

[Redacted signature]

Do wiadomości:

Agata Wilczek, Przewodnicząca Rady Miejskiej
Członkowie Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny

V

156

[REDACTED]

Konstancin-Jeziorna, 29.08.2020 r.

Reprezentowane przez:

[REDACTED]

p. Bartoszewskie PP

p. A. Adyck
01.08.2020



1179

Pan
Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna
W miejscu

Dotyczy: uwag i opinii Towarzystwa w sprawie opracowywanej w Urzędzie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna koncepcji projektu MPZP w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w rejonie ulic Warszawska – Kolejowa – Pułaskiego (etapy I i II) o powierzchni łącznej 64,7 ha.

Szanowny Panie Burmistrzu,

Działając w imieniu Towarzystwa i wypełniając jego postanowienia statutowe na rzecz miasta uzdrowiska Konstancin-Jeziorna stwierdzamy co następuje:

1. Dziękujemy za odbyte w sprawie MPZP spotkanie naszych przedstawicieli z Kierowniczką Wydziału Planowania Przestrzennego, panią Ewą Klimkowską-Sul.

2. Zwracamy się do Pana Burmistrza z pilną i stanowczą prośbą o przedstawienie na piśmie pańskiego stanowiska (lub upoważnionej przez niego osoby) i odpowiedź na pytanie czy w świetle obowiązującego stanu prawnego konieczne jest (jak nam powiedziano) uwzględnienie i to w tak znacznym zakresie budownictwa wielomieszkaniowego na terenie objętym PMZP.

Waga sprawy dla przyszłości miasta i gminy Konstancin-Jeziorna i, co kapitalnie ważne, jego uzdrowiskowego charakteru jest tego rodzaju, że pozytywne odniesienie się Pana Burmistrza do naszych postulatów nie powinno budzić najmniejszych wątpliwości.

Pragniemy jednocześnie przedstawić nasze stanowisko w sprawie projektu MPZP przypominając, że miejscowość Konstancin, obecnie Konstancin-Jeziorna, ponad sto lat temu powstała jako letnisko i miasto-ogród z istotną częścią uzdrowiskową. Mamy bezwzględny obowiązek tę dobrą tradycję zachować.

Nie sposób również nie zauważyć, że koncepcja projektu MPZP jest przygotowywana w warunkach bardzo ograniczonych możliwości komunikacyjnych w naszym mieście – sieć drogowa, w szczególności w kierunkach Warszawa – Piaseczno – Góra Kalwaria, obciążona jest ruchem ciągłym, już społecznie bardzo dolegliwym. Należy również wskazać na istotne braki w sferze inwestycji użyteczności publicznej dotyczące mediów oraz obiektów służącym mieszkańcom. W tych realiach zagospodarowanie zabudowy mieszkaniowej na terenie 64,7 ha w jakimkolwiek wariantcie planowanej realizacji musi zakładać istotną poprawę infrastruktury miasta.

Generalnie stoimy na stanowisku i możemy zaakceptować na terenie obszaru objętego MPZP wyłącznie budownictwo jednorodzinne i to z uwzględnieniem w sferze wymogów proporcji zachowanie na gruntach takiej zabudowy powierzchni biologicznie czynnej obliczonej wyłącznie dla powierzchni trwałego kontaktu z gruntem wolnym od inwestycji w głąb.

Jeżeli w sposób nie budzący wątpliwości zostanie wykazane, iż konieczne jest uwzględnienie, na tym terenie, budownictwa wielomieszkaniowego, to wydaje się nam możliwe, po istotnym poprawieniu całej infrastruktury miasta (wyżej bardziej szczegółowo opisanej), zaakceptowanie dla potrzeb MPZP budownictwa wielomieszkaniowego w małych domach mieszkalnych obejmujących nie więcej niż 10 lokali w każdym budynku przy założeniu, że ich wysokość nad poziomem gruntu nie przekracza 12 metrów (trzy kondygnacje), z możliwością realizacji na $\frac{1}{4}$ powierzchni MPZP. Rygory związane z koniecznością utrzymania przy tym budownictwie wielomieszkaniowym wskazań proporcji gruntów biologicznie czynnych byłoby możliwie podobne do warunków budownictwa jednorodzinnego. W pozostałym zakresie ($\frac{3}{4}$) dostępne byłoby jedynie budownictwo jednorodzinne i użyteczności publicznej, z uwzględnieniem zielonych terenów rekreacyjnych oraz maksymalnego zadrzewienia i pasów ochronnych zieleni izolacyjnej od bocznicy kolejowej i projektowanych dróg, jak to zapisano w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Konstancina-Jeziorny.

Mając na uwadze status Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, jedyne na Mazowszu, należy bardzo rozważnie określić docelowy poziom ludności miasta i w związku z tym ograniczyć liczbę mieszkańców planowanego osiedla, a właściwie całkiem nowej dzielnicy.

Przedstawiając powyższe uwagi apelujemy o rzeczową informację na temat konieczności prawnych przedstawioną przez Pana Burmistrza.

Z poważaniem

Wiceprezes Towarzystwa

[Redacted signature]

Prezes Towarzystwa

[Redacted signature]

Do wiadomości:

Agata Wilczek, Przewodnicząca Rady Miejskiej
Członkowie Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny

FW: Uwaga i opinia dot. Koncepcji mpzp

Temat: FW: Uwaga i opinia dot. Koncepcji mpzp
Nadawca: "Ewa Klimkowska-Sul" <eklimkowska@konstancinjeziorna.pl>
Data: 15.09.2020, 08:32
Adresat: Małgorzata Andrzejak <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

Z poważaniem
Ewa Klimkowska-Sul
Kierownik Wydziału Planowania Przestrzennego

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77, 05-520 konstancin-Jeziorna
tel. (22) 48 42 390, (22) 484 23 99

-----Original Message-----

From: Bożena Pindelska [mailto:bozena.pindelska@konstancinjeziorna.pl]
Sent: Tuesday, September 15, 2020 8:25 AM
To: 'Ewa Klimkowska-Sul' <eklimkowska@konstancinjeziorna.pl>;
pwojdyna@konstancinjeziorna.pl
Cc: kjanczuk@konstancinjeziorna.pl
Subject: Uwaga i opinia dot. Koncepcji mpzp

Dzień dobry,
Przesyłam opinie i uwagi do koncepcji projekt mpzp w strefie B ochrony
uzdrowiskowej (Kolejowa) celem udzielenia odpowiedzi.
Z poważaniem

Bożena Pindelska
Sekretarz Gminy Konstancin-Jeziorna

URZĄD MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin-Jeziorna
tel. 22 484 23 14
www.konstancinjeziorna.pl
www.facebook.com/gminakonstancinjeziorna/

Wiadomość jest gotowa do wysłania wraz z następującymi załącznikami (plikami
lub linkami):

DOC567.pdf

— Załączniki: —

DOC567.pdf

188 KB

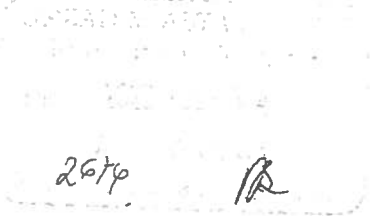
SE. 0003. 65. 2020

URZĄD MIASTA I GMINY
Biuro Rady Miejskiej
Konstancin-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77

Konstancin- Jeziorna, dnia 11.09.2020 r.

BRM.0004.111.2020

B. Pindelch,



Pan Kazimierz Jańczuk

Burmistrz Gminy

w/m

W związku z otrzymaniem pisma z dnia 29.08.2020 r. od [REDACTED] (PP/1092974, BRM 241/2020) dot. „uwag i opinii Towarzystwa w sprawie opracowywanej w Urzędzie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna koncepcji projektu MPZP w strefie B ochrony uzdrowskiej, w rejonie ulic Warszawska – Kolejowa - Pułaskiego (etapy I i II) o powierzchni łącznej 64,7 ha”, w załączeniu przekazuję kopię powyższego pisma, celem udzielenia odpowiedzi.

Z poważaniem

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Agata Wilczek
Agata Wilczek

W załączeniu: pismo z dnia 29.08.2020 r.

Do wiadomości:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

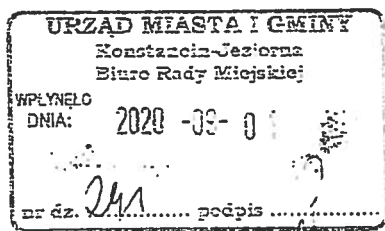
*Na sesje 16.09.2020
Jaworów.*

Konstancin-Jeziorna, 29.08.2020 r.

BEM

Reprezentowane przez:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Pani
Agata Wilczek
Przewodnicząca Rady Miejskiej
Konstancina-Jeziorny
W miejscu

Szanowna Pani Przewodnicząca,

niniejszym przekazujemy list do Pana Burmistrza Kazimierza Jańczuka z prośbą o przekazanie go członkom Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny.

Dotyczy: uwag i opinii Towarzystwa w sprawie opracowywanej w Urzędzie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna koncepcji projektu MPZP w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w rejonie ulic Warszawska – Kolejowa – Pułaskiego (etapy I i II) o powierzchni łącznej 64,7 ha.

Szanowny Panie Burmistrzu,

Działając w imieniu Towarzystwa i wypełniając jego postanowienia statutowe na rzecz miasta uzdrowiska Konstancin-Jeziorna stwierdzamy co następuje:

1. Dziękujemy za odbyte w sprawie MPZP spotkanie naszych przedstawicieli z Kierowniczką Wydziału Planowania Przestrzennego, panią Ewą Klimkowską-Sul.
2. Zwracamy się do Pana Burmistrza z pilną i stanowczą prośbą o przedstawienie na piśmie pańskiego stanowiska (lub upoważnionej przez niego osoby) i odpowiedź na pytanie czy w świetle obowiązującego stanu prawnego konieczne jest (jak nam powiedziano)

uwzględnienie i to w tak znacznym zakresie budownictwa wielomieszkaniowego na terenie objętym PMZP.

Waga sprawy dla przyszłości miasta i gminy Konstancin-Jeziorna i, co kapitalnie ważne, jego uzdrowiskowego charakteru jest tego rodzaju, że pozytywne odniesienie się Pana Burmistrza do naszych postulatów nie powinno budzić najmniejszych wątpliwości.

Pragniemy jednocześnie przedstawić nasze stanowisko w sprawie projektu MPZP przypominając, że miejscowość Konstancin, obecnie Konstancin-Jeziorna, ponad sto lat temu powstała jako letnisko i miasto-ogród z istotną częścią uzdrowiskową. Mamy bezwzględny obowiązek tę dobrą tradycję zachować.

Nie sposób również nie zauważyć, że koncepcja projektu MPZP jest przygotowywana w warunkach bardzo ograniczonych możliwości komunikacyjnych w naszym mieście – sieć drogowa, w szczególności w kierunkach Warszawa – Piaseczno – Góra Kalwaria, obciążona jest ruchem ciągłym, już społecznie bardzo dolegliwym. Należy również wskazać na istotne braki w sferze inwestycji użyteczności publicznej dotyczące mediów oraz obiektów służącym mieszkańcom. W tych realiach zagospodarowanie zabudowy mieszkaniowej na terenie 64,7 ha w jakimkolwiek wariantcie planowanej realizacji musi zakładać istotną poprawę infrastruktury miasta.

Generalnie stoimy na stanowisku i możemy zaakceptować na terenie obszaru objętego MPZP wyłącznie budownictwo jednorodzinne i to z uwzględnieniem w sferze wymogów proporcji zachowanie na gruntach takiej zabudowy powierzchni biologicznie czynnej obliczonej wyłącznie dla powierzchni trwałego kontaktu z gruntem wolnym od inwestycji w głąb.

Jeżeli w sposób nie budzący wątpliwości zostanie wykazane, iż konieczne jest uwzględnienie, na tym terenie, budownictwa wielomieszkaniowego, to wydaje się nam możliwe, po istotnym poprawieniu całej infrastruktury miasta (wyżej bardziej szczegółowo opisanej), zaakceptowanie dla potrzeb MPZP budownictwa wielomieszkaniowego w małych domach mieszkalnych obejmujących nie więcej niż 10 lokali w każdym budynku przy założeniu, że ich wysokość nad poziomem gruntu nie przekracza 12 metrów (trzy kondygnacje), z możliwością realizacji na ¼ powierzchni MPZP. Rygory związane z koniecznością utrzymania przy tym budownictwie wielomieszkaniowym wskazań proporcji gruntów biologicznie czynnych byłoby możliwie podobne do warunków budownictwa jednorodzinne. W pozostałym zakresie (3/4) dostępne byłoby jedynie budownictwo

jednorodzinne i użyteczności publicznej, z uwzględnieniem zielonych terenów rekreacyjnych oraz maksymalnego zadrzewienia i pasów ochronnych zieleni izolacyjnej od bocznic kolejowej i projektowanych dróg, jak to zapisano w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Konstancina-Jeziorny.

Mając na uwadze status Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, jedyne na Mazowszu, należy bardzo rozważnie określić docelowy poziom ludności miasta i w związku z tym ograniczyć liczbę mieszkańców planowanego osiedla, a właściwie całkiem nowej dzielnicy.

Przedstawiając powyższe uwagi apelujemy o rzeczową informację na temat konieczności prawnych przedstawioną przez Pana Burmistrza.

Z poważaniem

Wiceprezes Towarzystwa

[Redacted signature]

Prezes Towarzystwa

[Redacted signature]

Do wiadomości:

Członkowie Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



p. Bartoszewski PP

Konstancin-Jeziorna
29 sierpnia 2020 roku

*p. M. Anulczyk
01092009*

1473

162

Gmina Konstancin-Jeziorna

ARCHITEKTURA WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z konsultacjami społecznymi dotyczącymi koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta Konstancin-Jeziorna rejon ulicy Kolejowej, przekazuję swoje uwagi odnośnie projektu planu. Jestem przeciwko proponowanej koncepcji z następujących względów.

Jestem właścicielką działki [REDACTED] obręb 01-14 przy ulicy Warszawskiej [REDACTED] o powierzchni [REDACTED]. Protestuję przeciwko poszerzeniu ulicy Warszawskiej kosztem mojej działki, ponieważ naprzeciwko mojej działki znajduje się niezabudowany teren w tym parking o który z powodzeniem można poszerzyć ulicę Warszawską. Na przedstawionym projekcie poszerzenia ulicy Warszawskiej znajdują się zabytkowy obiekt sakralny (Figurka przydrożna) wybudowana w 1918 roku przez mojego dziadka na jego terenie. Uważam, że obiekt sakralny stojący 102 lata na [REDACTED] działce powinien tu pozostać i nie zgadzam się aby go przenieść. Ponadto wzdłuż ulicy Warszawskiej na mojej działce stoją obiekty handlowo-usługowe przed którymi jest zagospodarowany teren i nie można z nich wychodzić wprost na ulicę.

Jestem rdzenna mieszkanka Konstancina Jeziorny od pokoleń, działka [REDACTED] o pow. 3159m² stanowi moją własność z której nie mogę w pełni korzystać ze względu na tak zwana rezerwę pod trasę mostową. Było kilka koncepcji przebiegu tej trasy co skrupulatnie wraz z mężem monitorowaliśmy i uważam że obecna jest dla nas najbardziej niekorzystna. Uważam że nastąpił błąd w wyliczeniach gdyż zawsze byłam informowana że przeszło 1/3 działki tj. więcej niż 1000m² wraz z budynkami handlowo usługowymi pozostanie poza strefą trasy mostowej. Istniały też koncepcje, że trasy mostowej tu nie będzie. Obecna koncepcja przewiduje część rezerwy na istniejącym obiekcie handlowym co uważam za niedopuszczalne. Koncepcja planu jest niedopuszczalna ze względu na to że jeden bok mojej działki wynosi 130m długości drugi przeszło 50m długości. Za moją działką znajdują się niezabudowany pas o szerokości prawie 10m wobec tego powinno mi pozostać przeszło 1/3 działki. Budynki usługowo-handlowe znajdujące się na mojej działce stanowią moje jedyne źródło odkąd jestem właścicielką inwestowałam na tym terenie (budowa obiektu handlowo-usługowego, remonty, pokrycie dachów, instalacja wodno-kanalizacyjna, utwardzenie terenu, ułożenie kostki brukowej, ogrodzenie, ocieplenie budynków).

Proszę o uwzględnienie moich uwag i wykazanie się empatią w stosunku do mieszkańców, którzy na tym terenie mieszkają od pokoleń. Pragnę zachować działkę w całości dla swoich dzieci i wnuków.

[REDACTED]

[REDACTED]



PP/1092965
2020 08 31 14 08 48
2020 08 31
Urząd Miasta Gminy Konstancin-Jeziorna

q- ~~bagueta~~ Bartoszewsko 9P

163

Konstancin-Jeziorna
19 sierpnia 2020 roku

P. M. Andrysiak
01.08.2020

Gmina Konstancin-Jeziorna

147-2

DO BURMISTRZA MIASTA I GMINY
KONSTANCIN-JEZIORNA

W związku z konsultacjami społecznymi dotyczącymi koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta Konstancin-Jeziorna rejon ulicy Kolejowej, przekazuję swoje uwagi odnośnie projektu planu. Jestem przeciwko proponowanej koncepcji z następujących względów.

Jestem właścicielką działki [REDACTED] obręb 01-14 przy ulicy Warszawskiej [REDACTED] o powierzchni [REDACTED]. Protestuję przeciwko poszerzeniu ulicy Warszawskiej kosztem mojej działki, ponieważ naprzeciwko mojej działki znajduje się niezabudowany teren w tym parking o który z powodzeniem można poszerzyć ulicę Warszawską. Na przedstawionym projekcie poszerzenia ulicy Warszawskiej znajdują się zabytkowy obiekt sakralny (Figurka przydrożna) wybudowana w 1918 roku przez mojego dziadka na jego terenie. Uważam, że obiekt sakralny stojący 102 lata na mojej działce powinien tu pozostać i nie zgadzam się aby go przenieść. Ponadto wzdłuż ulicy Warszawskiej na mojej działce stoją obiekty handlowo-usługowe przed którymi jest zagospodarowany teren i nie można z nich wychodzić wprost na ulicę.

Jestem rdzenna mieszkanka Konstancina Jeziorny od pokoleń, działka [REDACTED] o pow. [REDACTED] stanowi moją własność z której nie mogę w pełni korzystać ze względu na tak zwana rezerwę pod trasę mostową. Było kilka koncepcji przebiegu tej trasy co skrupulatnie wraz z mężem monitorowaliśmy i uważam że obecna jest dla nas najbardziej niekorzystna. Uważam że nastąpił błąd w wyliczeniach gdyż zawsze byłam informowana że przeszło 1/3 działki tj. więcej niż 1000m² wraz z budynkami handlowo usługowymi pozostanie poza strefą trasy mostowej. Istniały też koncepcje, że trasy mostowej tu nie będzie. Obecna koncepcja przewiduje część rezerwy na istniejącym obiekcie handlowym co uważam za niedopuszczalne. Koncepcja planu jest niedopuszczalna ze względu na to że jeden bok mojej działki wynosi 130m długości drugi przeszło 50m długości. Za moją działką znajdują się niezabudowany pas o szerokości prawie 10m wobec tego powinno mi pozostać przeszło 1/3 działki. Budynki usługowo-handlowe znajdujące się na mojej działce stanowią moje jedyne źródło odkąd jestem właścicielką inwestowałam na tym terenie (budowa obiektu handlowo-usługowego, remonty, pokrycie dachów, instalacja wodno-kanalizacyjna, utwardzenie terenu, ułożenie kostki brukowej, ogrodzenie, ocieplenie budynków).

Proszę o uwzględnienie moich uwag i wykazanie się empatią w stosunku do mieszkańców, którzy na tym terenie mieszkają od pokoleń. Pragnę zachować działkę w całości dla swoich dzieci i wnuków.

[REDACTED]

Warszawa, 31 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] & [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

p. Bartosiewska PP



PP/1092958

2020 08 31 13 32 55

2020 08 31

Urząd Miasta Gminy Konstancin-Jeziorna

p. M. Andryalski
01 08 2020

1477

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
 ul. Piaseczyńska 77
 05-520 Konstancin – Jeziorna

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Działając w imieniu [REDACTED] na podstawie udzielonych mi pełnomocnictw (uwierzytelnione odpisy wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej w załączeniu), w związku z prowadzonymi konsultacjami społecznymi dotyczącymi koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) (dalej również „Koncepcja planu”): (i) przedstawiam stanowisko w sprawie ww. koncepcji, (ii) wnoszę o ponowienie analiz przedplanistycznych, a także (iii) o zmianę Koncepcji planu w zakresie założeń dotyczących jednostek terenowych oznaczonych jako MW tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW/U tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz UP/MW tj. tereny usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Już na wstępie należy wskazać, że zaprezentowana Koncepcja planu w zupełności nie wpisuje się charakter Konstancina-Jeziorny. Założenia planistyczne opierające się na dopuszczeniu zabudowy wielorodzinnej, tworzącej zwartą tkankę miejską, zdecydowanie odbiegają od dotychczasowego zagospodarowania gminy. Wydaje się oczywistym, że rozwój przestrzenny Konstancina-Jeziorny powinien się opierać na wprowadzaniu na terenie obecnie niezagospodarowane, ekstensywnej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, która wpisze się w uzdrowski charakter gminy.

Analiza treści koncepcji planu, jak również przedstawionych przez Radę Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna materiałów, w szczególności opracowania pn. „Prezentacja – Projekt MPZP centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i etap 2) koncepcja” (dalej „Prezentacja”) prowadzi do wniosku, że ww. koncepcja została sporządzona w sposób pochopny, nieprzemyślany oraz przy braku uwzględnienia unikalnych walorów urbanistycznych Konstancin-Jeziorny. Co więcej, Prezentacja nie uwzględnia wymagań ładu przestrzennego, ochrony środowiska, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb interesu publicznego, jak również potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz drogowej tj. podstawowych wartości, które winny leżeć u podstaw polityki przestrzennej gminy. Twórcy koncepcji planu nie zadbali również o dostosowanie struktury użytkowania terenu zgodnej z wskaźnikami urbanistycznymi odpowiednimi dla miasta uzdrowskiego (np. tereny mieszkalnictwa 40% ,usługi podstawowe na oddzielnych działkach 5%, rzemiosło nieuciążliwe 5% , zieleń wypoczynku i sportu, edukacja i kultura 20%, , zieleń izolacyjna 10%, tereny komunikacji 20%). Ponadto w Prezentacji oraz zaprezentowanych dodatkowych materiałach brak jest odniesienia do skutków finansowych, w tym skutków finansowych dla gminy, które byłyby konsekwencją uchwalenia planu miejscowego w zaprezentowanym brzmieniu.

1. Analiza krytyczna obecnych założeń koncepcji planu

1.1. Niezgodność ustaleń koncepcji planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna – aspekt prawny

Rozpoczynając, należy przywołać jeden z kluczowych argumentów, który potwierdza, że koncepcja planu nie spełnia podstawowych wymogów, jakie stawia przed twórcami planu miejscowego, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm., dalej „u.p.zp.”).

Przedstawiona koncepcja planu nie jest zgodna z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. (dalej „Studium”). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jako akt wewnętrzny gminy tworzony jest w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 1 u.p.z.p.). Innymi słowy, studium ma charakter strategiczny, w którym następuje ocena możliwości wykorzystania przestrzeni i określenie pożądanych kierunków jej przekształceń. Z jego treści winno się odczytywać jakie przeznaczenie powinny mieć poszczególne jednostki planistyczne, czy określone nieruchomości. Opracowanie jakim jest studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, wiąże jednak wewnętrznie organy gminy przy sporządzaniu projektów planów miejscowych (stanowiąc akt kierownictwa wewnętrznego).

Uznać zatem należy, że uchwalenie studium stanowi jeden z etapów poprzedzających uchwalanie planu (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 grudnia 2012 r., sygn. akt

II OSK 1439/11). Zwrócić należy również uwagę, że określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod funkcje danego rodzaju, jedynie w przypadku, gdy wcześniej w studium gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod takie funkcje. Powyższe należy wywieść z art. 15 ust. 1 u.p.z.p., który obowiązuje organ wykonawczy gminy do sporządzenia projektu planu zgodnie z zapisami (niesprzecznie) studium (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 października 2015 r., sygn.. akt II OSK 626/14).

Powyższe należy przenieść na grunt analizowanej sprawy, a tym samym przywołać treść konkretnych ustaleń Studium. Tereny przeznaczone w koncepcji planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną określone jako MW, MW/U oraz UP/MW, zgodnie z ustaleniami Studium stanowią tereny projektowanego budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego – komunalnego i usług (3Ur). Przyjąć zatem należy, jak wynika z literalnego brzmienia ww. ustalenia, że na terenach oznaczonych 3Ur, powinna być realizowana zabudowa mieszkaniowa, z tym ograniczeniem, że w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej możliwa jest realizacja wyłącznie zabudowy komunalnej tj. realizowanej ze środków gminy. Takie rozumienie ww. przepisu wynika również z pozostałych ustaleń Studium, w szczególności odwołujących się do możliwości realizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej. Należy też zwrócić uwagę na Rozdział I Studium, w którym w części dotyczącej funkcji mieszkaniowej (która notabene ma być realizowana na terenach objętym koncepcją planu) zakłada się:

1. *„Adaptację istniejących zasobów z rehabilitacją wybranych terenów.*
2. *Dalszy rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego, w tym realizowanego ze środków gminy (budownictwo komunalne).*
3. *Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego, zróżnicowanego – dla stałych mieszkańców o normalnym standardzie, rezydencjonalnego (również jako drugie mieszkanie), sezonowego (letniskowego).*
4. *Dążenie do pełnej obsługi mieszkalnictwa w usługi z nim związane w zakresie oświaty, wychowania, kultury i opieki zdrowotnej.”*

Zwrócić należy uwagę, że powyższe ustalenie, odrębnie wskazuje mieszkalnictwo wielorodzinne (w tym komunalne) oraz mieszkalnictwo jednorodzinne. Przyjąć należy, że na potrzeby Studium zabudowa wielorodzinna została podzielona na dwie grupy. Pierwsza z nich obejmuje zabudowę wielorodzinną komunalną (realizowaną ze środków gminy), druga - zabudowę wielorodzinną realizowaną z innych środków niż środki finansowe gminy. Twórca Studium wskazując jednocześnie obie grupy ww. zabudowy, określa ją łącznie jako zabudowę wielorodzinną.

Analiza treści ustalenia, opisującego tereny oznaczone 3Ur, pozwala na stwierdzenie, że określony w niej rodzaj zabudowy nie odnosi się do zabudowy wielorodzinnej obejmujące obie z ww. grup. Treść ustalenia odwołuje się wyłącznie do jednej z grup- obejmującej zabudowę wielorodzinną

komunalną. Nie można zatem przyjąć, aby na terenach oznaczonych 3Ur można było realizować zabudowę wielorodzinną niestanowiącą jednocześnie zabudowy komunalnej.

Takie rozumienie ww. ustalenia wynika również z treści pkt 1 części rozdziału IV Studium - Polityka przestrzenna pn. „Polityka przestrzenna dla poszczególnych funkcji Ustalenia dla funkcji mieszkaniowej”. Zgodnie z ww. punktem „*Mieszkalnictwo może być realizowane jako: wielorodzinne, jedyne dopuszczalne lokalizacje na terenach 3Ur i 5Ua (część wschodnia), a w rejonie „centrum” z usługami w parterach*”. Zestawić należy zatem ze sobą dwa ustalenia Studium. Pierwsze dotyczące terenów 3Ur, które zostało już przywołane oraz opisane, oraz drugie dotyczące terenów oznaczonych 5Ua. Dla terenów 5Ua, określone zostało, że w ich granicach jest „*preferowane budownictwo wielorodzinne*”. Konstrukcja ww. ustaleń jest odmienna, o ile z ustalenie dla terenów oznaczonych 5Ua jednoznacznie wynika, że Studium przewiduje dla tych terenów zabudowę wielorodzinną (bez ograniczeń), to w przypadku terenów oznaczonych 3Ur wskazany w Studium rodzaj zabudowy, to zabudowa mieszkaniowa, w tym wielorodzinną -komunalną, a zatem taka zabudowa, która spełnia funkcje mieszkaniowe, z tym ograniczeniem, jak zostało już wskazane powyżej, że zabudowa wielorodzinną może stanowić wyłącznie zabudowę realizowaną ze środków własnych gminy.

Powyższe rozważania prowadzą do jednoznacznego wniosku, że tereny oznaczone w koncepcji planu jako MW, MW/U oraz UP/MW zgodnie z ustaleniami Studium powinny być przeznaczone, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową wielorodzinną-komunalną. Przyjęcie w koncepcji planu, że przeznaczenie ww. terenów to odpowiednio zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami oraz tereny usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób oczywisty stanowi o sprzeczności ww. ustaleń ze Studium. Aby można było mówić o niesprzeczności koncepcji planu ze Studium, koniecznym byłoby doprecyzowanie w ww. koncepcji, że dopuszczona na tym terenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną (jednostki terenowe oznaczone, MW, MW/U, UP/MW) może być realizowana wyłącznie z własnych środków finansowych gminy. Żadne z ustaleń obecnej koncepcji planu nie określa takiego zastrzeżenia, a tym samym w zakresie ustalonego w koncepcji planu przeznaczenia terenu (zabudowa wielorodzinną) ww. koncepcja jest niezgodna z ustaleniami Studium.

Nie sposób również w tym miejscu nie wspomnieć o wskazanych w Rozdziale I Studium celach rozwoju i funkcji Gminy, zgodnie z którymi „*przyjmuje się, że funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami - usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji, - mieszkaniową, - rolniczą,- produkcyjną. Głównym celem przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej władz samorządowych jest zachowanie i zrównoważony rozwój tych funkcji. Przemiany społeczne i gospodarcze gminy, mające na celu zachowanie i stymulację dalszego rozwoju wiodącej funkcji uzdrowiskowej, powinny podlegać zasadom rozwoju proekologicznego. Jednym z ważniejszych celów rozwoju jest problem podniesienia standardu obsługi technicznej w zakresie komunikacji i uzbrojenia. Prawidłowa obsługa komunikacyjna, w tym przeniesienie ruchu tranzytowego poza obszar uzdrowiska oraz uporządkowanie*

gospodarki wodno-ściekowej jest naczelnym zadaniem władz gminy". Wprowadzenie na teren miasta Konstancin-Jeziorna zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (obszar ok. 320 000m²), która zgodnie z ustaleniami przyjętymi w koncepcji planu ma stanowić podstawowe przeznaczenie terenów nie wpisuje się w żadnym stopniu w cele rozwojowe Konstancina-Jeziorny. Przedstawione w Studium cele oraz funkcje gminy, uwzględniają szczególny charakter Konstancina-Jeziorny, związany z funkcją uzdrowską, jako podstawową dla rozwoju gminy. Studium jako dokument strategiczny gminy przedstawia cele do jakich powinna dążyć gmina realizując politykę przestrzenną, w tym w szczególności tworząc projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie w koncepcji planu przeznaczenia terenu, który w sposób oczywisty jest sprzeczny ze Studium, a co więcej dopuszczenie na terenie gminy realizacji zabudowy wielorodzinnej w tak znacznej skali, nie realizuje celu, który został wskazany jako podstawowy dla rozwoju gminy.

Powyższa niezgodność sama w sobie jest przesądzającym argumentem prawnym, który uzasadnia jednoznacznie krytyczną ocenę koncepcji planu jako sprzeczną ze Studium, przemawiającym za przerwaniem prac nad koncepcją w obecnym kształcie. Nie sposób jednak nie wskazać, na pozostałe elementy, które potwierdzają konieczność dokonania zmian w ww. koncepcji.

1.2. Brak poszanowania dla przestrzeni – aspekt urbanistyczny

Kolejnym argumentem przemawiającym za negatywną oceną koncepcji planu jest brak uwzględnienia w jej treści aspektów urbanistycznych. Należy wskazać, że zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Pojęcie ładu przestrzennego zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 1 u.p.z.p. zgodnie, z którym przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w odniesieniu do pojęcia ładu przestrzennego: „Zdefiniowanie tego pojęcia w języku prawnym wyprowadzono z ukształtowanych poglądów doktryny urbanistycznej, a zatem dla ich wyjaśnienia i zastosowania w konkretnej sprawie sięgnąć trzeba do ich znaczenia zawartego w języku specjalistycznym. Jak podnosi się w literaturze urbanistycznej przestrzenny charakter urbanizacji wyraża przede wszystkim istniejąca zabudowa terenu, jej rodzaj, charakter, stopień koncentracji oraz zagospodarowanie widoczne w krajobrazie, formie, układzie przestrzennym. Są to te urbanistyczne cechy danej przestrzeni, które w sposób zbiektywizowany można oceniać w procesie indywidualnego realizowania zagospodarowania przestrzennego. Ład przestrzenny odpowiada systemom wartości właściwym danej społeczności. W tym też wyraża się tzw. władztwo planistyczne gminy reprezentującej tę społeczność. Harmonia zaś jest synonimem ładu rozumianego jako zgodność, stosowne uporządkowanie elementów. Jej atrybutami są m.in. spójność, a zarazem zwartość, dążenie systemu urbanistycznego do relacji niesprzecznych, a także czytelność, czyli regularność dająca się ująć w relacje geometryczne. Tak rozumiany ład przestrzenny wykracza znacząco poza sferę architektoniczno-urbanistyczną oraz nakazuje uwzględniać inne

uwarunkowania, a szczególnie powiązanie ładu przestrzennego z rozwojem lokalnym, co też powoduje że ład przestrzenny musi być rozpatrywany i oceniany szeroko, w perspektywie zdecydowanie przekraczającej tylko urbanistyczno-architektoniczny punkt widzenia” (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lutego 2014 r., sygn. akt II OSK 2213/12, por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 grudnia 2017 r., sygn. akt II OSK 834/16). Powyższe uzasadnienie orzeczenia w zupełności obrazuje, co należy rozumieć przez ład przestrzenny oraz jaka jest jego rola w kształtowaniu polityki przestrzennej miasta i gminy. Podkreślić należy również, że kształtowanie ładu przestrzennego jest jednym z najważniejszych uwarunkowań rozwoju zrównoważonego, aktywności społeczno- gospodarczej i jakości życia. Ład przestrzenny traktowany powinien być bowiem jako główny cel gospodarki przestrzennej. Jest rozumiany jako taki stan organizacji przestrzennej (zagospodarowania), który odzwierciedla kryteria racjonalności społecznej.

Dla oceny kwestii związanych z ładem przestrzennym oraz zrównoważonym rozwojem należy przybliżyć jakie trendy obejmuje koncepcja planu. Powyższe tereny w zdecydowanej większości stanowią tereny niezabudowane. Istniejąca zabudowa, zlokalizowana na terenach objętych koncepcją planu stanowi głównie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wprowadzenie w przeważającej części obszaru, objętego koncepcją planu, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 12 m (3 kondygnacje) niewątpliwie zburzy obecny ład przestrzenny, tworzony przez zabudowę istniejącą oraz tereny sąsiednie. Wprowadzenie na obszar charakteryzujący się ekstensywną zabudową, zabudowy wielorodzinnej cechującej się zdecydowanie większą intensywnością oraz większą wysokością, zniszczy bezpowrotnie urbanistyczne cechy istniejącej przestrzeni.

Zauważyć należy, że zrównoważony rozwój przestrzeni związany jest również z poszukiwaniem oraz zidentyfikowaniem rozwiązań dla konkretnych ośrodków miejskich, co polega w szczególności na odnalezieniu własnego sposobu na rozwój. Koniecznym zatem jest poszukiwanie przez władze lokalne oraz społeczeństwo takich rozwiązań, które zapewnią konkurencyjność danej gminy, przy równoczesnym wypełnieniu zasad zrównoważonego rozwoju. Niewątpliwie gmina Konstancin-Jeziorna zidentyfikowała już swój własny sposób na rozwój. Dotychczasowe działania oraz sposób zagospodarowania gminy zapewniły jej rozpoznawalność jako samodzielnego podmiotu. Konstancin-Jeziorna zdecydowanie wyróżnia się na tle innych podwarszawskich gmin. Charakter uzdrowiskowy, specyficzna zabudowa rezydencjonalna, wyjątkowość mieszkańców, stanowią elementy które składają się na spójną całość, która tworzy unikalny charakter gminy. Wprowadzenie zabudowy, która istotnie odbiegać będzie od zabudowy istniejącej, spowoduje utratę tego charakteru, a Konstancin-Jeziorna zacznie się upodabniać do gmin, które nie posiadając żadnych cech wyróżniających, odbierane są jako kolejne, nieposiadające cech wyjątkowych gminy w otoczeniu m.st. Warszawy.

Wracając do pojęcia ładu przestrzennego, należy również podkreślić, że pojęcie to nie może ograniczać się wyłącznie do analizy terenów obejmowanych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ocena ta musi zostać dokonana również w oparciu o tereny sąsiednie. Realizowana zabudowa na obszarze objętym koncepcją planu nie będzie funkcjonowała w sposób samodzielny, w oderwaniu od otoczenia, dlatego tak ważnym jest aby kwestie ładu przestrzennego odnieść do terenów

graniczących z obszarem objętym Koncepcją planu. Jak zostało wskazane, istniejąca zabudowa na terenie objętym ww. koncepcją stanowi w większości zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowa o podobnym charakterze zlokalizowana jest również w bezpośrednim sąsiedztwie ww. terenów. Wprowadzenie na omawiane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej doprowadzi do zburzenia ładu przestrzennego miasta. Jak wskazał w cytowanym orzeczeniu Naczelny Sąd Administracyjny, ład przestrzenny to nie tylko urbanistyczno-architektoniczny punkt widzenia, to również harmonia w przestrzeni, która odpowiada systemom wartości właściwym danej społeczności lokalnej. Jak jednoznacznie widać z charakteru zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu objętego Koncepcją planu oraz terenów sąsiadujących, społeczność lokalna zdecydowanie preferuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie można uznać, że wprowadzana na terenie miasta Konstancin-Jeziorna w sposób jednostkowy zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna odpowiada systemowi wartości lokalnej społeczności. Zabudowa ta wprowadzana jest na ww. tereny przez inwestorów których głównym celem, nie jest zachowanie charakteru miasta, a jedynie sprzedaż jak największej ilości mieszkań. W racjonalnym planowaniu przestrzennym nie można doprowadzać do sytuacji, że to inwestorzy wywierają presję na lokalne władze w celu przeforsowania swoich partykularnych racji, twierdząc przy tym najczęściej, że proponowane przez nich przedsięwzięcia absolutnie nie zagrażają łaadowi przestrzennemu oraz środowisku.

Postawić należy zatem sobie pytanie czy wprowadzenie na terenie objętym Koncepcją planu, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględni w sposób pełny wymagania ładu przestrzennego. Odpowiedź na to pytanie wydaje się oczywista. Z przeprowadzonej powyżej analizy, wynika, że tak znacząca ingerencja w obszarze dotychczas w dużym stopniu niezabudowane, nie spełnia wymagań ładu przestrzennego, a co więcej wprowadzić może chaos urbanistyczny poprzez „wymieszanie” zabudowy istniejącej jednorodzinnej z zabudową wielorodzinną. Trudno w takim przypadku mówić o harmonii oraz spójności.

Podsumowując, należy jeszcze raz podkreślić, że dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na ww. terenie stanowić będzie o braku poszanowania dla uzdrowiskowego, wyjątkowego charakteru Konstancin-Jeziorny, jego tradycji oraz szeroko rozumianej jakości życia jego mieszkańców, tworzących wyjątkową społeczność lokalną.

1.3. Brak uwzględnienia wymiaru społecznego planowania przestrzennego – aspekt społeczny

Nierozerwalnie z ładem przestrzennym związany jest aspekt społeczny planowania przestrzennym w gminie. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wpłynie negatywnie na jakość życia obecnych mieszkańców, którzy w dużej mierze wybrali miasto Konstancin-Jeziorna, jako miejsce zamieszkania z uwagi na jego charakter, wyrażający się w dużej mierze ekstensywną zabudową jednorodziną.

Podkreślić należy, że planowanie przestrzenne na szczeblu gminnym powinno uwzględniać potrzeby mieszkańców. Co wydaje się wysoce istotne, nieracjonalne kształtowanie przestrzeni, w

szczegółności mieszkaniowej, w kategoriach przestrzennych i społecznych może doprowadzić do obniżenia poczucia ładu, pewności w życiu, akceptacji społecznej i satysfakcji. Ludzie dla pełnej satysfakcji z zajmowanego miejsca w przestrzeni oraz dla poczucia bezpieczeństwa potrzebują stabilności i przewidywalności tego co będzie w otoczeniu ich miejsca zamieszkania. Powyższe daje im plan miejscowy, będący obowiązującym prawem na danym terenie, sporządzony według standardów urbanistycznych z uwzględnieniem oczekiwań społecznych formułowanych na etapie jego sporządzania.

Tym samym, planowanie przestrzenne powinno zabezpieczać aktualne potrzeby, ale również powinno wybiegać w przyszłość i w przyszłym zagospodarowaniu przestrzeni uwzględnić potrzeby, które są artykułowane przez społeczeństwo. Oczywistym jest, że dzisiejsze przeznaczenie konkretnej przestrzeni i zaplanowanie jej zagospodarowania będzie miało długookresowe konsekwencje.

Nie można zatem doprowadzić do sytuacji, że to potencjalni inwestorzy (deweloperzy) będą wskazywać drogę planowania i zagospodarowania przestrzennego w gminie. Co, jak wynika z Prezentacji, miało miejsce w przypadku tworzenia Koncepcji planu (przedstawione w Prezentacji wizualizacje zostały stworzone na potrzeby firmy PROFBUD S.A.). Sposób kształtowania i funkcjonowania publicznej przestrzeni powinien zależeć w jak największym stopniu od społecznego systemu wartości oraz lokalnych uwarunkowań. Znaczącą rolę w tym zakresie powinny odgrywać władze lokalne oraz każdy mieszkaniec gminy.

Organy gminy nie powinny skupiać się na krótkookresowych potrzebach, powinny w sposób perspektywiczny planować przyszłą przestrzeń miasta. Oczywistym jest, że przy planowaniu przestrzennym ścierają się grupy podmiotów o różnych interesach. Z jednej strony deweloperzy dążąc do osiągnięcia jak największego zysku, starają się budować z maksymalną intensywnością, jak najwięcej mieszkań i jak najgęściej. Z drugiej strony, mieszkańcy dążą do ograniczenia hałasu, wszelkich uciążliwości, utrzymania jak największych terenów zielonych, alei spacerowych, podstawowych obiektów handlowych i usługowych, obszarów rekreacyjnych.

Koniecznym jest zatem znalezienie kompromisu, którego efektem będzie takie ukształtowanie przestrzeni, które będzie spełniało swoje funkcje, a jednocześnie odpowiadało na potrzeby mieszkańców. Niewątpliwie kompromis ten można osiągnąć przez przeznaczenie terenów objętych Koncepcją planu pod ekstensywną zabudowę mieszkalną jednorodziną.

Nie można zapomnieć, że wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach dotychczas niezagospodarowanych musi wiązać się z zapewnieniem infrastruktury społecznej, pełniącej funkcje publiczne. Oczywistym jest, że zabudowa mieszkaniowa, w tym w szczególności zabudowa wielorodzinna, nie może funkcjonować bez infrastruktury społecznej tj. szkół, przedszkoli, obiektów kulturalnych, czy sportowych. Koncepcja planu nie przewiduje, na tak znacznym terenie, usług w powyższym zakresie. Uwzględnienie w Koncepcji planu przepisu, zgodnie z którym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji zabudowy usługowej z zakresu: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych (§ 12 ust. 4 pkt 4 Koncepcji planu), nie stanowi żadnego zapewnienia, że ww. obiekty kiedykolwiek

powstaną. Trudno zatem mówić o funkcjonalności terenu, gdy ustalenia koncepcji planu nie przewidują, a co istotniejsze nie przeznaczają części terenów pod konkretne usługi z zakresu infrastruktury społecznej. Niezapewnienie dostępu do ww. usług dla tak znaczącej liczby nowych mieszkańców, jest niedopuszczalne, a co więcej może stanowić dla gminy źródło poważnych problemów w przyszłości.

1.4. Niedostateczny poziom rozwoju istniejącej infrastruktury technicznej oraz drogowej – aspekt infrastrukturalny

Zwrócić należy również uwagę na niedostosowanie istniejącej infrastruktury technicznej do przewidzianej, dopuszczonej do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie w koncepcji planu znacznych terenów pod zabudowę wielorodzinną powinno zostać poprzedzone szczegółowymi analizami dotyczącymi istniejącego stanu infrastruktury technicznej oraz kosztów związanych z koniecznością wyposażenia ww. terenów w infrastrukturę. Zauważyć należy, że akt planistyczny jakim jest plan miejscowy powinien uwzględniać wszystkie aspekty związane z możliwością realizacji zabudowy na danym terenie. Planowanie to nie może prowadzić do kształtowania zabudowy w sposób dowolny. Powyższe wiąże się również z zapewnieniem przyszłym mieszkańcom dostępu do infrastruktury technicznej, jak również infrastruktury drogowej. Dopuszczenie na danym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy jednoczesnym braku możliwości podłączenia ww. zabudowy do miejskich sieci infrastrukturalnych, czy to z uwagi na znaczne koszty związane z wybudowaniem brakujących odcinków sieci, czy z uwagi na niedostatecznie rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej (w tym w szczególności sieć kanalizacyjną), stanowi bardzo ryzykowne działanie gminy. Z przedstawionej koncepcji planu, jak również dokumentów, które uzasadniają przyjęte w ww. koncepcji rozwiązania planistycznie nie wynika aby gmina była przygotowana na wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej w tak dużej skali. Lakoniczne stwierdzenie zawarte w prezentacji: „zakładamy pełne uzbrojenie terenu w sieć infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji, gaz, elektroenergetyka”, w żaden sposób nie potwierdza, że gmina jest gotowa na poniesienie ciężarów związanych z wyposażeniem ww. terenów w infrastrukturę techniczną.

Szczególną uwagę należy również zwrócić na obsługę komunikacyjną terenu objętego koncepcją planu. Zgodnie z prezentacją ww. tereny mają docelowo być obsługiwane przez sieć dróg wewnętrznych oraz gminnych które następnie będą połączone z drogą wojewódzką nr 721 oraz projektowaną obwodnicą ww. drogi. Do czasu realizacji ww. obwodnicy, komunikacja terenu będzie się odbywać również przez drogę gminną (w śladzie projektowanej obwodnicy drogi wojewódzkiej 721) zlokalizowaną w północnej części terenu objętego koncepcją planu. Takie rozwiązanie jest w zupełności niewystarczające, a jednocześnie potwierdza, że zaproponowane w ww. koncepcji rozwiązania dotyczące obsługi komunikacyjnej nie zostały poprzedzone właściwymi analizami. Gmina Konstancin-Jeziorna, położona w bezpośrednim sąsiedztwie m.st. Warszawy, już w chwili obecnej mierzy się z problemem związanym z niewystarczającym rozwojem sieci dróg, w szczególności

stanowiących łącznie gminy z m.st. Warszawa. Dodatkowe dociążanie ww. systemu sieci spowodować może w niedalekiej przyszłości paraliż komunikacyjny miasta.

Co istotne zwrócić należy również uwagę na występującą niespójność ww. założenia z pozostałymi informacjami zawartymi w Prezentacji oraz części tekstowej Koncepcji planu. Z jednej strony, zostało wskazane, że do czasu budowy obwodnicy drogi nr 721 komunikacja będzie odbywała się przez drogę gminną (projektowaną) zlokalizowaną w śladzie ww. obwodnicy, a jednocześnie, w Prezentacji wskazano, że teren, na którym rzekomo miałyby być zlokalizowana ww. droga gminna stanowić ma teren przewidziany do wykupu przez województwo mazowieckie (str. 51 Prezentacji). Na co należy również zwrócić uwagę, w chwili obecnej nieruchomości, pod przyszłą ewentualną drogę gminną stanowią głównie własność osób prywatnych lub prawnych, a co więcej oznaczone są w Koncepcji planu jako 1 KDGP tj. droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego. W § 29 Koncepcji planu zostało co prawda określone, że „zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDGP, pod budowę drogi publicznej klasy drogi lokalnej, o której mowa w §37 i §46”, trudno jednak przyjąć, że takie rozwiązanie tymczasowe zostanie zrealizowane. Budowa drogi publicznej przez zarządcę drogi tj. Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna wiązała by się z koniecznością podziału działek, obecnie stanowiących głównie własność prywatną, oraz z wypłatą odszkodowań za ww. nieruchomości. Zastanowić się należy, czy takie działanie władz gminy miałyby w ogóle uzasadnienie, w kontekście pozostałych ustaleń Koncepcji planu, zgodnie z którym na tym terenie w przyszłości ma powstać droga wojewódzka. Zwrócić przy tym należy również uwagę, że ustalenie w Koncepcji planu możliwości tymczasowego zagospodarowania terenu, nie stanowi żadnego potwierdzenie, że ww. droga lokalna powstanie. Uwzględniając zatem powyższe jak również przedstawione w Prezentacji rozwiązanie polegające na zapewnieniu dojazdu do planowanego osiedla przez istniejący parking nie sposób uznać, aby zaprojektowany system sieci dróg spełniał swoją rolę, a jednocześnie stanowił kontynuację istniejącej sieci drogowej.

W kontekście infrastruktury technicznej oraz drogowej, przywołać należy ponadto art. 1 ust. 4 pkt 4 lit a i b u.p.z.p., zgodnie z którym w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym

dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Terenu, na którym ma być dopuszczona realizacja zabudowy wielorodzinnej, nie można uznać za obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W takim przypadku odnieść należy się zatem do treści pkt b art. 1 ust. 4 pkt 4 u.p.z.p., z którego jednoznacznie wynika, że zabudowa mieszkaniowa powinna być lokalizowana, w pierwszej kolejności, w granicach jednostki osadniczej, na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Trudno znaleźć argumenty, ażeby obszar, obecnie w znacznej mierze niezabudowany stanowił teren, który na tle całej gminy Konstancin-Jeziorna, charakteryzował się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze objętym Koncepcją planu, bez przeprowadzenia szczegółowej analizy, z której wynikałby powyższy wniosek, jest zdecydowanie niedopuszczalnym działaniem.

1.5. Brak uwzględnienia obecnych walorów ekonomicznych przestrzeni – aspekt ekonomiczny

Zwrócić należy również uwagę na ekonomiczne aspekty związane z przedstawioną Koncepcją planu. Jak zostało wskazane w art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni, przez które, zgodnie z art. 2 pkt 17 u.p.z.p., rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Dla pełniejszego zrozumienia powyższej definicji, należy przywołać uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, które stanowi: *„Jak wiadomo, czynniki takie jak przeznaczenie danej nieruchomości, jej położenie, infrastruktura komunikacyjna, charakter sąsiedztwa czy też znajdujące się na niej zasoby oraz urządzenia infrastruktury technicznej, wpływać będą bezpośrednio na wzrost lub spadek jej wartości ekonomicznej. Stąd też w doktrynie prawa postuluje się, aby decyzja o przeznaczeniu nieruchomości w planie miejscowym na określony cel była podejmowana przez organy gminy przy uwzględnieniu potencjału ekonomicznego i uwarunkowań danego obszaru, tak aby w miarę możliwości nieruchomość była przeznaczona i wykorzystywana na taki cel, do jakiego jest w największym stopniu predestynowana (Kamińska Anna. Zasady kształtowania polityki przestrzennej na obszarze gmin. Ochrona zdrowia i bezpieczeństwa, poszanowanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Publikacje Elektroniczne ABC)”. (wyrok z dnia 5 sierpnia 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 339/14).* Innymi słowy, wartość ekonomiczna terenów jest uwarunkowana wieloma czynnikami, na które składają się m.in.: położenie geograficzne, sposób wykorzystywania obszarów sąsiednich, stopień nasycenia infrastrukturą techniczną itp. Działania planistyczne mogą walory ekonomiczne wzmacniać i ku temu skłania się ratio legis art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. A zatem, niezależnie od bezpośrednich skutków

finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, organy przy okazji wypracowania koncepcji planistycznych powinny brać pod uwagę również szerokie skutki ekonomiczne dla przestrzeni oraz uwzględniać optymalne wykorzystanie jej ekonomicznych walorów (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 24 czerwca 2020 r., sygn. akt II SA/Po 885/19). O ile wydawać by się mogło, że wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach obecnie niezabudowanych, jest uzasadnione ekonomicznie, to w ujęciu uwzględniającym całokształt uwarunkowań nie znajduje uzasadnienia. Kwestie ekonomiczne, nie mogą samoistnie warunkować polityki przestrzennej gminy. Są one istotne, ale należy je zrównoważyć z pozostałymi uwarunkowaniami, w szczególności środowiskowymi oraz społecznymi. Charakter gminy Konstancin – Jeziorna jest również kluczowy przy ocenie aspektów wartości ekonomicznych terenów. Szeroka analiza dotycząca zarówno ładu przestrzennego jak i kwestii społecznych potwierdza, że w przypadku terenów objętych Koncepcją planu, brak jest podstaw, aby dopuszczać zabudowę wielorodzinną na ww. terenie, co więcej taka zabudowa mogłaby wpłynąć w przyszłości na zmniejszenie atrakcyjności gminy, co mogłoby się przełożyć na potencjał ekonomiczny oraz uwarunkowania gminy.

1.6. Brak uwzględnienia kwestii dotyczących środowiska naturalnego przy tworzeniu Koncepcji planu – aspekt środowiskowy

Nie bez znaczenia pozostają również kwestie dotyczące środowiska, które jak wynika z Koncepcji planu oraz Prezentacji nie zostały poddane szczegółowej analizie. Ochrona środowiska jest podstawą prowadzenia polityki przestrzennej gminy. Zgodnie z u.p.z.p., ochrona ta polega w szczególności na: racjonalnym kształtowaniu środowiska i gospodarowaniu zasobami środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałaniu zanieczyszczeniom oraz na przywracaniu elementów przyrodniczych do właściwego stanu. W świetle obowiązujących przepisów w dokumentach planistycznych powinny być ustalane warunki realizacji przedsięwzięć, umożliwiających uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska. Działania te powinny mieć na celu utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska oraz ustalenie proporcji pozwalającej na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. Nie sposób uznać, że kwestie dotyczące środowiska zostały uwzględnione w Koncepcji planu. Jak wynika z części rysunkowej ww. koncepcji, na obszarze objętym Koncepcją planu przeznaczono część terenów pod zieleń publiczną. Jest to jednak wyłącznie niewielki obszar na styku dwóch jednostek terenowych. O ile w przypadku, gdyby tereny objęte Koncepcją planu miałyby być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, to uznać by było można, że tak niewielki teren przeznaczony pod zieleń publiczną mógłby być wystarczający dla spełnienia celu jakemu ma służyć. W przypadku jednak, gdy dopuszcza się na znacznym terenie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, należy również przeznaczyć odpowiednią część terenów pod zieleń. Tym bardziej, że obecny sposób zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, stanowią tereny rolnicze, w części zadrzewione. Szczególne znaczenie mają tutaj również kwestie związane z niewystarczającym zaopatrzeniem terenów objętych koncepcją w infrastrukturę techniczną, w

szczegółności infrastrukturę kanalizacyjną. Powyższy problem powinien również zostać poddany szczegółowej analizie.

Podsumowując powyższe rozważania należy jasno zaznaczyć, że założenia rozwoju gminy Konstancin-Jeziorna powinny opierać się na szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań rozwoju gminy w zakresie wszystkich jej elementów: przyrodniczego, społecznego, kulturowego, gospodarczego oraz infrastrukturalnego. Dopiero na podstawie szczegółowo zbadanych uwarunkowań powinien być sporządzony dokument przedstawiający koncepcję zagospodarowania terenu, stanowiący podstawę do przyszłego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.7. Brak uwzględnienia postanowień Strategii Rozwoju Gminy Konstancin Jeziorna przy tworzeniu Koncepcji planu

Przed przejściem do kolejnej części niniejszego stanowiska należy przywołać również treści uchwalonej w 2005 r. Strategii Rozwoju Gminy Konstancin Jeziorna do 2020 roku. Zgodnie z jej treścią misją samorządu gminy Konstancin-Jeziorna jest harmonizowanie rozwoju społeczno-gospodarczego i zagospodarowania przestrzennego gminy oraz poprawa jakości życia mieszkańców z uwzględnieniem roli Konstancina-Jeziorny jako nowoczesnego uzdrowiska, łączącego lecznictwo uzdrowskie i rehabilitację z profilaktyką uzdrowską. Ponadto jako cele strategii wskazano trzy równorzędne cele:

„A. Wykreowanie Konstancina-Jeziorny na nowoczesne uzdrowisko o randze krajowej i europejskiej przy wykorzystaniu unikatowych zasobów przyrodniczych i kulturowych oraz położenia w sąsiedztwie Warszawy.

B. Stałe podwyższanie standardów usług publicznych.

C. Usprawnienie komunikacji indywidualnej i zbiorowej do Warszawy i sąsiednich gmin oraz w obrębie gminy.”

Analiza założeń ww. strategii potwierdza, że wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie Gminy nie wpisuje się w wizję oraz cele strategiczne gminy. Co więcej, dopuszczenie ww. zabudowy może tylko spotęgować problemy z jakimi boryka się gmina. Przytoczyć należy, zawarte w ww. strategii niektóre z głównych problemów koniecznych do rozwiązania przez gminę. Są one następujące: - trudne warunki ruchu drogowego do Warszawy i sąsiednich miast; - zagrożenie środowiska i warunków życia mieszkańców zrzutem ścieków (nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych) oraz odpadami (w tym potencjalne zagrożenie odpadami niebezpiecznymi); - nierozwiązana sprawa zaopatrzenia w wodę części terenu gminy; - presja urbanizacji na obszary o wysokich walorach przyrodniczych oraz niekontrolowany rozwój turystyki i rekreacji; - niedostateczna komunikacja publiczna i niski standard obsługi komunikacją autobusową (w obrębie gminy, w relacji do Warszawy i sąsiednich miast). Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na pewno nie przyczyni się do rozwiązania ww. problemów, a co więcej może utrudnić oraz wydłużyć proces niwelowania ww. problemów.

Wskazać zatem należy, że wizja rozwoju gminy, która powinna mieć swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego powinna odnosić się do pożądanego miejsca gminy w strukturze osadniczej regionu. Powinna również określać zasady kształtowania tożsamości miasta, funkcje gospodarcze, naukowe i oświatowe, zasady rozwoju potencjału społecznego, podstawowe elementy struktury przestrzennej w zakresie systemów przyrodniczych oraz przebiegu sieci infrastruktury transportowej i technicznej. A zatem stworzenie projektu planu miejscowego, który w sposób pełny wpisze się w cele rozwojowe gminy, a jednocześnie uwzględni charakter gminy, musi być poprzedzone przeprowadzeniem szeregu analiz.

2. Konieczność ponowienia analiz oraz prac przedplanistycznych jako warunek konieczny dla opracowania profesjonalnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odzwierciedlającego potrzeby oraz możliwości gminy

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o ponowienie analiz i prac przedplanistycznych przy zastosowaniu realnych i wiarygodnych danych wyjściowych, z precyzyjnymi wskazaniem jakie opracowania i na jakie okoliczności winny zostać sporządzone. Uwzględnienie ww. analiz jest obowiązkiem organu stanowiącego akt planistyczny, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jak wprost wynika z art. 1 pkt 3 u.p.z.p. ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dopiero przeprowadzenie rzetelnych analiz pozwala na określenie rzeczywistych potrzeb i możliwości danej gminy w zakresie planowania przestrzennego. Oparcie założeń na niedokładnych oraz oględnych analizach powodować będzie niedostosowanie zamierzeń planistycznych zaplanowanych na danym terenie z faktycznymi potrzebami gminy. Co więcej, może spowodować zniszczenie obecnego unikalnego charakteru gminy Konstancin – Jeziorna poprzez niedostosowanie dopuszczonego sposobu zagospodarowania terenu z charakterem gminy.

Zwrócić należy w tym miejscu, szczególną uwagę na przedstawione w Prezentacji dane dotyczące planowanej liczby mieszkańców. Zgodnie z Prezentacją na obszarze o powierzchni ponad 300 000 m² na których dopuszczana ma być zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zamieszkiwać ma ok. 2700 – 4500 osób. Już oględna analiza przyjętych w Koncepcji planu paramentów, w szczególności powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy oraz maksymalnej dopuszczalnej wysokości, prowadzi do oczywistego wniosku, że przewidywana liczba nowych mieszkańców może być znacznie większa (nawet do 25 tys mieszkańców), niż zakładana przez Radę Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna. Nieuprawnionym jest przyjęcie przez organ, że mieszkania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będą miały powierzchnie ok. 100m². Zauważyć należy, że organ planistyczny nie posiada instrumentów prawnych do określania w planie miejscowym powierzchni bądź ilości mieszkań w budowanym budynku wielorodzinnym. Trudno również zgodzić się w tym względzie z organem gminy, jakoby przyszli inwestorzy skupiali się na

budowie mieszkań o wskazanej powierzchni. Zdecydowanie bardziej uzasadnionym byłoby przyjęcie w analizach, że projektowane mieszkania będą miały w zdecydowanej większości powierzchnie ok. 50-60m². Przyjęcie takiego założenia, przy uwzględnieniu określonych w Koncepcji planu parametrów urbanistycznych dla nowej zabudowy, w pewności prowadziłyby do określenia znacznie większej szacunkowej liczby mieszkańców.

Uzasadnionym jest również, aby sporządzanie projektu planu miejscowego poprzedzić dodatkowymi, szczegółowymi analizami ekonomicznymi, społecznymi oraz środowiskowymi. Zwrócić należy szczególną uwagę na wysoce prawdopodobny spadek wartości nieruchomości (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Istotnym również jest, że gmina jako organ odpowiedzialny za zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w szczególności dotyczących inwestycji infrastrukturalnych, będzie zmuszona do poniesienia znacznych kosztów związanych z wykonaniem sieci infrastruktury technicznej obsługujących ww. tereny. Bezsprzecznym jest, że w przypadku, gdyby ustalenia Koncepcji planu dopuszczały na danym terenie wyłącznie zabudowę jednorodziną, konieczne do poniesienia koszty byłyby znacznie mniejsze, co w mniejszym stopniu obciążałoby budżet gminy Konstancin-Jeziorna.

Z analizy materiałów dotyczących Koncepcji planu, nie wynika również, aby organ administracji przeanalizowała w jakimkolwiek stopniu kwestie społeczne. Tworząc Koncepcję planu, zgodnie z którą, zgodnie z przyjętymi założeniami, liczba mieszkańców Konstancina-Jeziornej zwiększyć się może nawet o ponad 5000 osób (przy wykonaniu rzetelnych analiz, nawet o 25 000 osób), nie określono w sposób jednoznaczny, czy istniejąca infrastruktura społeczna (w szczególności przedszkola i szkoły) jest wystarczająca dla obsługi nowych mieszkańców gminy. Racjonalnym założeniem jest, że potencjalnymi osobami, które będą zamieszkiwały tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodziną, będą młode osoby posiadające potomstwo. Za zapewnienie wystarczającej ilości miejsc w przedszkolach oraz szkołach dla nowych mieszkańców odpowiedzialność będzie ponosiła gmina. Przy dopuszczeniu zabudowy wielorodzinnej na tak znacznych obszarach władze gminy powinny z wyprzedzeniem szczegółowo przeanalizować, czy jest możliwość zapewnienia w wystarczającym zakresie infrastruktury społecznej dla przyszłych mieszkańców.

Nadmienić należy również, co stanowi bardzo ważny czynnik przy planowaniu przestrzennym, że gmina Konstancin-Jeziorna, posiada status uzdrowiska. Tym samym posiada unikalne wartości, których utrzymanie powinno stanowić dla władz gminy jedno z podstawowych działań. Wyjątkowy charakter gminy powinien być uwzględniony w przeprowadzanych analizach, gdyż ma on kluczowe znaczenie przy realizowaniu polityki przestrzennej gminy. Co więcej przypomnieć należy, że status gminy uzdrowiskowej nie jest nadawany bezterminowo, jest on potwierdzany raz na 10 lat. W roku ubiegłym Minister Zdrowie potwierdził spełnienie przez obszar uzdrowiska Konstancin-Jeziorna wymagań określonych w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1056 ze zm.). Uznać zatem można, że w chwili obecnej status uzdrowiska nie budzi żadnych wątpliwości, jednak

przy wprowadzeniu zintensyfikowanej zabudowy, która znacznie obciąży system infrastruktury technicznej oraz drogowej, organ odpowiedzialny za wydanie decyzji potwierdzającej ww. status może już nie mieć takiej pewności przy ocenie gminy jako gminy uzdrowskiej. Tym bardziej, że już w decyzji Ministra Zdrowia z 2019 r., został wyeksponowany problem gminy związany z zanieczyszczeniem powietrza oraz hałasem. Zgodnie z deklaracją gminy, jednym z działań, które ma zredukować zanieczyszczenia oraz zmniejszyć hałas, jest optymalizacja warunków ruchu drogowego, którego celem ma być zwiększenie płynności transportu. Osiągnięcie ww. celu, stanie się nieosiągalne, po dopuszczeniu zabudowy wielorodzinnej na tak znacznym terenie. Zauważyć należy również, że teren objęty Koncepcją planu zlokalizowany jest w strefie B ochrony uzdrowskiej, w której brak jest zakazu budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych. Taki zakaz dotyczy wyłącznie strefy A. Zwrócić należy jednak uwagę, że teren objęty Koncepcją planu znajduje się w znacznym zbliżeniu do terenów strefy A. O ile zatem brak jest ograniczeń w zabudowie, to racjonalnym działaniem wydaje się wprowadzanie na obszarach B zabudowy ekstensywnej, głównie jednorodzinnej, która w sposób spójny będzie stanowiła kontynuację zabudowy zlokalizowanej w strefie A. Takie działanie uchroni gminę Konstancin-Jeziorna od możliwej, wyraźnie widocznej, dysproporcji zabudowy strefy A, która jak wspomniano nie może być intensyfikowana, od zabudowy w strefie B.

Konkludując powyższe, należy stanowczo podkreślić, że sporządzenie rzetelnych analiz przedstawiających uwarunkowania gminy - ekonomiczne, społeczne, środowiskowe, infrastrukturalne, jest niezbędne aby stworzyć spójny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który w sposób pełny będzie odzwierciedlał faktyczne potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Zwrócić przy tym należy uwagę, że co prawda Koncepcja planu nie stanowi aktu planistycznego, jednak, z uwagi na jej wstępny charakter, który ma stanowić podstawę do sporządzenia projektu planu miejscowego odnieść do niej należy wszystkie uwarunkowania określone w art. 1 ust. 2 u.p.z.p.

3. Postulaty do przyszłego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Pomimo oczywistych niezgodności Koncepcji planu z warunkami Studium jak również braku przeprowadzenia szczegółowych oraz rzetelnych analiz ekonomicznych, społecznych oraz środowiskowych, czego efektem było stworzenie Koncepcji planu, niezgodnie z wymogami u.p.z.p., wnoszę o:

1. zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych w Koncepcji planu jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW/U, 2 MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U – etap 1; 1MW, 2 MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW- etap 2) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (1MW/U – etap2) na przeznaczenie dopuszczające wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

2. ustalenie dla ww. terenów następujących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%..,
 - b) udział powierzchni terenów zielonych w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 55%.
(Powyższa wartość wynika z Uchwały Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z § 4 ust. 2 ww. uchwały „W strefie „B” ochrony uzdrowskiej procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 55% powierzchni strefy”.)
 - c) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,5,
 - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 2000. m²,
 - e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10,5 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 2 oraz poddasze,
 - g) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych do 30%, zakaz dachów;
3. zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych w koncepcji planu jako tereny usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UP/MW) na przeznaczenie dopuszczające wyłącznie pod tereny usług publicznych;
4. zmianę ustalenia zawartego w § 23 pkt 1 koncepcji planu poprzez wskazanie, że ścieki sanitarne powinny być bezwzględnie odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
5. zmianę ustalenia zawartego w § 23 pkt 3 koncepcji planu poprzez dopuszczenie odprowadzania wód opadowych oraz roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej. W obecnym brzmieniu wody roztopowe oraz opadowe powinny być gospodarowane wyłącznie w obrębie własnej działki;
6. doprecyzowanie ustaleń koncepcji planu w zakresie parametrów drogi publicznej klasy lokalnej, która zgodnie z ww. ustaleniami może stanowić tymczasowe zagospodarowanie terenu oznaczonego KDGP;
7. wprowadzenia do koncepcji planu zakazu składowania i działalności przemysłowej;
8. wprowadzenie w koncepcji planu zakazu budowy garaży wielopoziomowych powyżej terenu;
9. wyznaczenie w koncepcji planu terenów pod lokalizację usług kultury (kin, teatrów) oraz usług oświaty (szkoły, przedszkola).

Dokonanie w koncepcji planu zmian w powyższym zakresie jest niezbędne dla prawidłowego rozwoju gminy Konstancin-Jeziorna. W przygotowywaniu opracowań planistycznych powinno się uwzględniać walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej, ochrony zdrowia i bezpieczeństwa. W opracowaniach planistycznych musi być respektowane prawo własności jak i walory ekonomiczne przestrzeni oraz

potrzeby interesu publicznego. Ten szeroki zakres elementów wymagających uwzględnienia przy opracowaniach planistycznych wymaga fachowego zespołu ekspertów z różnych dziedzin, których współpraca może dać w efekcie finalnym profesjonalne opracowanie planu zagospodarowania. Podkreślić należy, że oczywistym jest, że w gminie powinny być rozwijane funkcje mieszkaniowe, powyższe powinno być jednak dokonywane, przez przemyślane oraz racjonalne działania organów administracyjnych. Nowa zabudowa, powinna wraz z zabudową istniejącą, tworzyć spójną całość oraz nawiązywać do uzdrowskiego charakteru gminy.

Należy wyraźnie wyeksponować, że przedstawiona do konsultacji koncepcja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) została sporządzona w sposób nieprzemysłany. Jej założenia w żadnej mierze nie uwzględniają potrzeb mieszkańców, nie odpowiadają potrzebom rozwojowym gminy oraz nie uwzględniają jej uzdrowskiego charakteru.

Oczywistym jest zatem, że w celu właściwej realizacji polityki przestrzennej gminy, uwzględniającej w szczególności jej zrównoważony rozwój, kontynuowanie prac nad Koncepcją w jej obecnym kształcie jest niedopuszczalne.



Załączniki:

1. odpisy dwóch pełnomocnictw wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej

V (168)
Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.



p. M. Andrysiak
0109 2020

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

(1467)

Szanowny Panie Burmistrzu,

Zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP etap 1 i 2 (rejon ulicy Kolejowej) oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie.

Argumenty przemawiające za zmianą w MPZP, co będzie skutkiem pozostawienia koncepcji MPZP w obecnej postaci:

- paraliż komunikacyjny Konstancina, który może nastąpić przy pozostawieniu koncepcji MPZP w niezmienionej postaci. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców
- brak miejsc w przedszkolach i żłobkach, przepełnione klasy
- dodatkowe kilka tysięcy samochodów i spaliny które będą produkować pogorszą jakość powietrza w Naszym Uzdrowisku

Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowski miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina.

Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowskiej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowskiej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowskiego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne

opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”.

W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Został Pan wybrany przez mieszkańców i to dla ich dobra powinien Pan działać. Dlatego myślę, że warto wysłuchać tego co My jako lokalne społeczeństwo, mieszkańcy, podatnicy myślimy na ten temat i wziąć Nasze zdanie pod uwagę.

Z poważaniem,



Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

Plan zagospodarowania ul. Kolejowa Etap 1 i Etap 2

✓ 184

Temat: Plan zagospodarowania ul. Kolejowa Etap 1 i Etap 2

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 18:09

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

— Załączniki: _____

A.Z 2 (1).pdf 89,9 KB

AZ.pdf 67,3 KB

[REDACTED]

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

Zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP etap 1 i 2 (rejon ulicy Kolejowej) oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie.

Argumenty przemawiające za zmianą w MPZP, co będzie skutkiem pozostawienia koncepcji MPZP w obecnej postaci:

- paraliż komunikacyjny Konstancina, który może nastąpić przy pozostawieniu koncepcji MPZP w niezmienionej postaci. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców
- brak miejsc w przedszkolach i żłobkach, przepelnione klasy
- dodatkowe kilka tysięcy samochodów i spaliny które będą produkować pogorszą jakość powietrza w Naszym Uzdrowisku

Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina.

Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne

opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenie i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Pani kierownik Wydziału Architektury UMIG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Został Pan wybrany przez mieszkańców i to dla ich dobra powinien Pan działać. Dlatego myślę, że warto wysłuchać tego co My jako lokalne społeczeństwo, mieszkańcy, podatnicy myślimy na ten temat i wziąć Nasze zdanie pod uwagę.

Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

V

(188)

Temat: Plan zagospodarowania ul. Kolejowa Etap 1 i Etap 2

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 18:10

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Załączniki:

SW (1).pdf	66,3 KB
SW (2).pdf	88,9 KB

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

Zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP etap 1 i 2 (rejon ulicy Kolejowej) oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie.

Argumenty przemawiające za zmianą w MPZP, co będzie skutkiem pozostawienia koncepcji MPZP w obecnej postaci:

- paraliż komunikacyjny Konstancina, który może nastąpić przy pozostawieniu koncepcji MPZP w niezmienionej postaci. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców
- brak miejsc w przedszkolach i żłobkach, przepiętne klasy
- dodatkowe kilka tysięcy samochodów i spaliny które będą produkować pogorszą jakość powietrza w Naszym Uzdrawisku

Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina.

Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne

opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowskiej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodzinną.

Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Został Pan wybrany przez mieszkańców i to dla ich dobra powinien Pan działać. Dlatego myślę, że warto wysłuchać tego co My jako lokalne społeczeństwo, mieszkańcy, podatnicy myślimy na ten temat i wziąć Nasze zdanie pod uwagę.

Z poważaniem,



Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń



(140)

Temat: Protest przeciwko intensywnej zabudowie

Nadawca: [REDACTED]

Data: 29.08.2020, 19:07

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Protestuje przeciwko planom budowy Blokowiska na przestrzeni 65 hektarów w centrum Jeziorny w okolicach ratusza.

Brak jest infrastruktury aby taka inwestycja obsłużyć i drogi są dostatecznie przeciążone.

Spowodowało by to drastyczne pogorszenie warunków życia nie tylko w Konstancinie ale też w okolicznych miejscowościach, które korzystają z tranzytu przez Konstancin - Jeziorne oraz jej infrastrukturę.

Nie ma innego celu takiej inwestycji jak wzbogacenie władz i urzędników Gminy, można podejrzewać możliwości korupcyjne.

[REDACTED]

Plan zagospodarowania ul. Kolejowa Etap 1 i Etap2

V

192

Temat: Plan zagospodarowania ul. Kolejowa Etap 1 i Etap2

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 20:38

Adresat: "urząd@konstancinjeziorna.pl" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Konstancin-Jeziorna, dnia ... sierpnia 2020 r.

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna, wybraliśmy Pana do reprezentowania interesów mieszkańców Naszej Gminy. Prosimy zatem o uwzględnienie Naszych postulatów i oczekiwań przy tworzeniu MPZP etap 1 i 2 (rejon ulicy Kolejowej).

Zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie.** Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Dodatkowo obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Nie przewidziano projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40

miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Od tego jak przygotowują Państwo MPZP, a następnie jaka forma zostanie uchwalona zależy przyszłość Konstancina. To my i nasze dzieci będziemy tu żyć, razem stać w korkach, szukać miejsc dla dzieci w przedszkolach i szkołach. Konstancin musi się rozwijać, ale rozwój ten musi być zrównoważony. Dlatego trzeba mocno zastanowić się jaka forma MPZP będzie najbardziej odpowiednia dla Naszego miasta i stworzyć go w tak aby nie przeszkadzał, a pomagał w codziennym życiu mieszkańcom Naszego Miasta i Gminy.

Z poważaniem,



Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.



(174)

Temat: PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Nadawca: [REDACTED]

Data: 30.08.2020, 22:48

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowni Państwo,

w załączniku przesyłam podpisany protest do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych.

[REDACTED]

— Załączniki:

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej
(etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych.docx

12,1 KB

Konstancin Jeziorna, dnia 30 sierpnia 2020

[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz **wnoszę o jak najszybsze UCHWALENIE planu i zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do tylko zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o zmniejszenie ilości nowych dróg dojazdowych oraz dopasowanie ich do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o

konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. W przypadku braku zmiany planu na zabudowę jednorodzinna wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Jednocześnie wnosimy o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana na radzie miasta ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczonego na budowę zaproponowanych dróg (wraz z kosztami oświetlenia tych dróg).

Projekt planu zagospodarowania nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne.

W projekcie **nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu** na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, **Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne.





(141)

Temat: PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .docx

Nadawca: [REDACTED]

Data: 30.08.2020, 21:38

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

W załączniku tekst protestu ; centrum miasta Konstancin - Jeziorna - rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Załączniki:

Protest.docx

20,6 KB

Konstancin Jeziorna, dnia 30 sierpnia 2020

[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz **wnoszę o jak najszybsze UCHWALENIE planu i zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do tylko zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o zmniejszenie ilości nowych dróg dojazdowych oraz dopasowanie ich do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o

konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowskiej. W przypadku braku zmiany planu na zabudowę jednorodziną wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Jednocześnie wnosimy o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana na radzie miasta ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas rady przyznała, iż ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczonego na budowę zaproponowanych dróg (wraz z kosztami oświetlenia tych dróg).

Projekt planu zagospodarowania nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. Proszę o pochylenie się nad tym planem i o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne.

==

Sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP



(145)

Temat: Sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP

Nadawca: [REDACTED]

Data: 30.08.2020, 23:04

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowni Państwo,
w załączeniu przesyłam skan podpisanego sprzeciwu wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP.

Z poważaniem

[REDACTED]

— Załączniki: _____

Sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP.pdf

3,4 MB

172 ?
Brana tego nr w Z20

Konstancin-Jeziorna, dnia 29 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 i – etap 2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówię w nimo konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to

powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodzinną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie

prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały

już miejsce będąc wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,



Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

1172

Konstancin-Jeziorna, dnia 29 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 i – etap 2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówię w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to

powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMIG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując, „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie

prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały

już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,



Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.



Temat: Sprzeciw w spr. zabudowy wielorodzinnej.

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 00:32

Adresat: "urząd@konstancinjeziorna.pl" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Do Pana Burmistrza Kazimierza Jańczuka i jego zastępców - pana Dariusza Zielińskiego i Ryszarda Machałka.

Szanowni Panowie!

Sprzeciwiamy się stanowczo planom budowy osiedla wielorodzinnego w centrum Konstancina i następnym tak intensywnych osiedli.

Uważamy, że Konstancin jest jeszcze niezwykłym miejscem i jego rozwój, który jest oczywiście konieczny, powinien przebiegać w inny sposób, w sposób zrównoważony.

Według nas już ulica Kolejowa to inwestycja, do powstania której nie powinno dojść z następujących względów:

- Już teraz jak Państwo świetnie wiedzą, ruch drogowy jest zbyt duży, dodanie kilkudziesięciu tysięcy mieszkańców (wszyscy wiemy jak gigantyczny procent obecnego zaludnienia to będzie) skutkuje całkowitym zablokowaniem ulic dojazdowych i lokalnych, przez które skracać sobie będą drogę kierowcy szukający objazdu. Wydaje się że przyrzeczone przez gminę studium ruchu nigdy nie doszło do skutku. To również duży błąd. Czy była zbyt duża obawa przed wynikami takiego studium? Przecież do dzisiaj nie ma żadnych planów prawdziwej poprawy systemu drogowego w naszych najbliższych okolicach. Wszelkie założenia tzw. obwodnicy zniknęły już dawno.
- W planach nie ma odpowiedniej przestrzeni dla terenów zielonych - chyba w mieście-uzdrowisku nie warto nawet tego komentować. Już teraz w okolicach naszego Klarysewa zniknęła z planów część skarpy Powsinskiej, dotąd chronionej. Budowa osiedli, z których osiedle Kolejowa jest tylko pierwszym etapem spowoduje dalszą degradację środowiska. Nie ma żadnych prawdziwych studiów środowiskowych, nie słyszeliśmy o chęciach utrzymania zasad biologicznie czynnej powierzchni, ochrony starodrzewia, korytarzy biologicznych itp. Widzimy natomiast zjawiska takie jak ścinanie skarpy na ul. Saneczkowej, trucie chemiczne albo palenie zarośli (straż jeździ) na działkach przeznaczonych pod zabudowę przy ul. Muchomora i innych. Widzimy postępujące betonowanie w innych miejscach Konstancina skutkujące coraz częstszymi wypadkami zalań. A powinno być dokładnie odwrotnie. W takim miejscu w Polsce powinien powstać wzór dla zrównoważonego rozwoju, pełen pięknej zieleni i dobrze zaprojektowanych terenów mieszkalnych godnych XXI wieku w Europie.
- Tereny są nieuzbrojone i pozbawione kanalizacji a dodanie dziesiątków czy setek szamb również nie wymaga żadnego komentarza. Jak będzie z dostawą wody, energii i odprowadzaniem ścieków nikt w tej chwili nie wie, bo w budżecie gminy nie ma takich założeń, które pozwoliłyby w przyszłości zmienić sytuację na bardziej cywilizowaną.
- Nie ma odpowiednich planów i w tej sprawie: ile planujecie Państwo w MPZP szkół, przedszkoli, skwerów, parków, placów zabaw dla tych tysięcy nowych mieszkańców?

Czy w okolicach Muchomora, Saneczkowej, Borowej i torów kolejowych będzie tak, jak w

przystawiających już Jozefosławiu i Kierszku - wąska droga (na której mijają się ledwo setki samochodów dziennie) jako jedyna opcja wyjścia z dzieckiem na spacer?

Czy to możliwe, że Konstancin, z tak piękną historią i możliwościami dalszego rozwoju cech prawdziwego uzdrowiska, całkiem unikalnego w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy, zostanie zdegradowany do stanu następnej sypialni planowanej nie przez mieszkańców i światłych urzędników gminy o szerokich horyzontach, szanujących i historię Konstancina i rozumiejących potrzeby XXI wieku, ale przez deweloperów dla których jedyny interes to jak największy zysk na terenie przez nich wykupionym.

Obawiamy się, że tak się stanie. Dlatego wyrażamy sprzeciw.

Z poważaniem

A large black rectangular redaction covering the signature of the author.

Temat: Uwagi i wnioski do PPZ centrum miasta Konstancina-Jeziorny, rejon ul. Kolejowej , etap 1 i 2.

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 12:27

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Pan Kazimierz Jańczuk burmistrz Konstancina-Jeziorny
Rada Miejska Konstancina-Jeziorny

Uwagi i wnioski do PPZ centrum miasta Konstancina-Jeziorny, rejon ul. Kolejowej, etap 1 i 2:

Mam następujące uwagi do w.w. projektu planu p.z:

1. Planowana zabudowa wielorodzinna MW/U zniszczy unikalny uzdrowiskowy charakter naszego miasta.
2. Rozwiązania komunikacyjne planu są nieadekwatne do potrzeb obsługi ruchu samochodowego, rowerowego i pieszych na tym terenie.
3. Śladowe ilości terenów zieleni urządzonej i brak miejsc parkingowych uczyni to osiedle miejscem o katastrofalnym charakterze egzystencji mieszkańców i ich zmotoryzowanych gości.
4. Brak oszacowania przyszłych kosztów związanych z wykonaniem przez urząd gminy koniecznej infrastruktury drogowej, wod-kan, komunikacyjnej, edukacyjnej(koszty wybudowania szkoły), w zakresie ochrony zdrowia i opieki wychowawczej i innej naraża władze gminy na udostępnienie pod inwestycje terenu, którego koszty wszelakiego "uzbrojenia"przekroczą możliwości finansowe budżetu gminy.
5. Brak jakichkolwiek terenów przeznaczonych pod sport i rekreację.

Wnioski:

1. Odrzucić procedowany plan p.z. tego terenu.
2. Po szerokich konsultacjach społecznych , przystąpić do sporządzenia nowego projektu opartego na aspiracjach mieszkańców tego terenu, nie deweloperów, w dbałości o zachowanie uzdrowiskowego charakteru miasta.
3. Odrzucić jakąkolwiek zabudowę wielorodzinną.
4. Przeznaczyć ten teren wyłącznie pod nieintensywną zabudowę jednorodzinną.
5. Przeznaczyć na tym terenie odpowiednie działki pod funkcje edukacyjne, ochrony zdrowia, opieki wychowawczej, rekreacji i sportu (mały, kameralny obiekt sportu i rekreacji).

W nadziei na roztropność i uczciwość decyzji burmistrza i radnych, pozostaję z poważaniem,

[REDACTED]



199

Temat: uwagi do Kolejowej etap 1 i etap 2

Nadawca: [redacted]

Data: 31.08.2020, 14:01

Adresat: urzad@konstancinjeziorna.pl, "radamiejska@konstancinjeziorna.pl"
<radamiejska@konstancinjeziorna.pl>

[redacted]

Konstancin-Jez./Skolimów/, 31 sierpnia

2020 r.

[redacted]

[redacted]

Burmistrz Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Pan Kazimierz Jańczuk

Uwagi do koncepcji planu zagospodarowania Kolejowa etap I i Kolejowa etap II,

Przygotowywane przez Urząd M i G Konstancin-Jeziorna plany zagospodarowania przestrzennego od lat budzą zastrzeżenia mieszkańców. Tak jest i z przedstawioną koncepcją planu dla obszarów określanych jako Kolejowa etap I i Kolejowa etap II. Nosi on, mimo dużo większej staranności niż to bywało, choćby podczas przygotowywania kolejnych wersji planu zagospodarowania ul.Kołobrzeskiej z przyległościami, te same, znane już wady. Wynikają one przede wszystkim z traktowania mieszkających na ich obszarach mieszkańców jak zło konieczne, a

przychylania się przede wszystkim do życzeń tych, którzy nabyli te grunty w celach zarobkowych, których guzik obchodzi dobro naszego miasta i jego mieszkańców, także tych przyszłych (niechlubnym przykładem działań naszego Urzędu jest próba zmiany pod dewelopera planu działki gminnej 6/3 z obrębu 03-23 w Cegielni Oborskiej!).

Obecnie Urząd używa wobec opornych dodatkowego straszaka, tzw. wuzetek, aby tylko przepchnąć niekorzystne dla mieszkańców rozwiązania. To samo słyszymy w przypadku Kolejowej. Dochodzą do tego, zaprezentowane choćby na spotkaniu z mieszkańcami w dniu 5 sierpnia br. przez przedstawicieli Urzędu, rzekomo grożące nam procesy o odszkodowania wytaczane przez tych, którzy nie będą na zakupionych przez siebie terenach realizować swoich wizji zabudowy. A przecież nabywali oni te tereny często nawet bez gwarancji ich odrośnięcia, ryzykując że nigdy nic nie będą mogli tam budować.

Ta postawa władz naszego Miasta i Gminy widoczna jest szczególnie po zerknięciu do koncepcji tzw. etapu I, gdzie proponuje się zabudowę wielorodzinną, choć teren ten oddalony jest znacznie od takiej zabudowy i poprzez wuzetki trudno byłoby taką zabudowę wymusić. No tak, ale teren ten jest własnością jednego dewelopera..., który tak chce!

Nie chcę wchodzić w kwestie szczegółowe, jak powierzchnia biologicznie czynna (zbyt niska) itp., gdyż te pewnie poruszą mieszkańcy tamtego terenu. Jednak jako mieszkaniec obszaru, który jest prawie bezpośrednio powiązany z terenami Kolejowej I i II, chcę zwrócić uwagę na bardziej generalne kwestie. Chodzi mi o brak szerszego spojrzenia na ten i sąsiednie obszary nie mające jeszcze uchwalonych planów zagospodarowania oraz brak myślenia o tym, jaki charakter ma Konstancin-Jeziorna i co z tego charakteru musi zostać zachowane.

Niezrozumiały (lub aż nadto zrozumiały) jest pośpiech w uchwalaniu (często cząstkowych) planów, podczas gdy prace nad nowym studium zostały celowo zawieszono. Celowo, bo Konstancin - Jeziorna posiada nadmiar! terenów budowlanych i deweloper z etapu I Kolejowej mógłby na swoich 17 czy 22 ha wybudować co najwyżej szopę na narzędzia, gdyby nowe Studium uwzględniające obecnie obowiązujące wymogi przyjęło.

Z wyrazami szacunku

uwagi do Kolejowej etap 1 i etap 2

4.



Do wiadomości:

Radni Rady Miejskiej Konstancina - Jeziorny

Załączniki:

Kolejowa_uwagi.doc

34,5 KB

Temat: Konsultacje społeczne nad koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2) - opinie i wnioski

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 16:28

Adresat: "urząd@konstancinjeziorna.pl" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowni Państwo,

W załączeniu przesyłam moje opinie i wnioski dotyczące przedstawionej koncepcji MPZP.

Proszę o potwierdzenie otrzymania niniejszej wiadomości wraz z załącznikiem.

[REDACTED]

Wysłane z aplikacji Poczta dla Windows 10



Wolny od wirusów. www.avast.com

Załączniki:

Wniosek kolejowa 31-08-2020.docx

14,0 KB

Bielawa, 31 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]

Do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna

DOTYCZY: Koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna, etap 1 i 2, cały obszar objęty koncepcją.

OPINIA

Uchwalenie MPZP przewidującego powstanie w centrum gminy osiedla szacowanego na kilka tysięcy mieszkańców bez zapewnienia:

- a) nowej szkoły gminnej oraz nowych publicznych przedszkoli oraz żłobków (będących na etapie ustalania konkretnego finansowania, z przyjętą przez Radę Miejską lokalizacją, a nie w fazie mglistych deklaracji);
- b) sieci dróg zbiorczych komunikujących to osiedle z Warszawą, z rondem i zagwarantowanymi pasami skrzyżowania (niebędących tylko osiedlowymi wyjazdami bezpośrednio na drogę wojewódzką DW 721);
- c) przestrzeni publicznej na tym osiedlu w postaci skweru lub innej formy zieleni urządzonej, z placami zabaw, znajdującej się w sąsiedztwie niezbędnej infrastruktury publicznej, nie prywatnej (tj. w pobliżu zagwarantowanego w ramach osiedla miejsca na przedszkole, żłobki, klub seniora, itp.);
- d) korytarzy migracyjnych dla zwierząt dla odciętej od innych ekosystemów enklawy Lasu Kabackiego

jest sprzeczne ze współczesnym profesjonalnym rozumieniem działań centrotwórczych, spowoduje spadek jakości życia wszystkich mieszkańców gminy (korki, zanieczyszczenie powietrza, przepełnienie placówek oświatowych, betonoza, degradacja środowiska naturalnego) a także spadek wartości nieruchomości w gminie, zaś w dłuższej perspektywie może zagrozić statusowi uzdrowiska.

WNIOSEK

Należy wprowadzić do projektu MPZP wszystkie powyższe 4 elementy a-d, albo uchwalić zamiast tego plan dotyczący budownictwa jednorodzinnego na znacznie mniejszą skalę.

Niniejszy dokument może zostać użyty w przypadku przyszłych pozwów zbiorowych i indywidualnych przeciwko gminie dotyczących świadomego zaniechania skutkującego spadkiem jakości życia i wartości majątku.

Z wyrazami szacunku,

[REDACTED]

Bielawa, 31 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]

Do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna

DOTYCZY: Koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna, etap 1 i 2, cały obszar objęty koncepcją.

OPINIA

Uchwalenie MPZP przewidującego powstanie w centrum gminy osiedla szacowanego na kilka tysięcy mieszkańców bez zapewnienia:

- a) nowej szkoły gminnej oraz nowych publicznych przedszkoli oraz żłobków (będących na etapie ustalania konkretnego finansowania, z przyjętą przez Radę Miejską lokalizacją, a nie w fazie mglistych deklaracji);
- b) sieci dróg zbiorczych komunikujących to osiedle z Warszawą, z rondem i zagwarantowanymi pasami skrzyżowania (niebędących tylko osiedlowymi wyjazdami bezpośrednio na drogę wojewódzką DW 721);
- c) przestrzeni publicznej na tym osiedlu w postaci skweru lub innej formy zieleni urządzonej, z placami zabaw, znajdującej się w sąsiedztwie niezbędnej infrastruktury publicznej, nie prywatnej (tj. w pobliżu zagwarantowanego w ramach osiedla miejsca na przedszkole, żłobki, klub seniora, itp.);
- d) korytarzy migracyjnych dla zwierząt dla odciętej od innych ekosystemów enklawy Lasu Kabackiego

jest sprzeczne ze współczesnym profesjonalnym rozumieniem działań centrotwórczych, spowoduje spadek jakości życia wszystkich mieszkańców gminy (korki, zanieczyszczenie powietrza, przepełnienie placówek oświatowych, betonoza, degradacja środowiska naturalnego) a także spadek wartości nieruchomości w gminie, zaś w dłuższej perspektywie może zagrozić statusowi uzdrowiska.

WNIOSEK

Należy wprowadzić do projektu MPZP wszystkie powyższe 4 elementy a-d, albo uchwalić zamiast tego plan dotyczący budownictwa jednorodzinnego na znacznie mniejszą skalę.

Niniejszy dokument może zostać użyty w przypadku przyszłych pozwów zbiorowych i indywidualnych przeciwko gminie dotyczących świadomego zaniechania skutkującego spadkiem jakości życia i wartości majątku.

Z wyrazami szacunku,

[REDACTED]

184

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

**SPRZECIW DO KONCEPCJI PROJEKTU MPZP CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA -
REJON ULICY KOLEJOWEJ (ETAP 1 I 2)**

Szanowny Panie Burmistrzu,

Wniosek, który kieruje do Pana dotyczy koncepcji projektu MPZP centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ulicy Kolejowej (etap 1 i 2). Po dokonanej analizie opartej na udostępnionych przez Urząd materiałach oraz przedstawionej koncepcji na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych, zgłaszam swój **sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnioskuję o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą** o dozwolonej wysokości 2 kondygnacji naziemnych z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości **na całym tym terenie oraz powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60%**.

Podczas projektowania Miasta, kluczowym założeniem było stworzenie miasta-ogrodu. Co się z tym wiąże dużo zieleni, zabudowa jednorodzinna, a to wszystko w harmonii z naturą. Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Wprowadzenie w życie proponowanego projektu mpzp spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Nie pomaga temu również zaproponowane obniżenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej aż do 40%.

Do tego dochodzi kwestia ciągów komunikacyjnych na omawianym obszarze oraz obszarze Miasta.

Pani Kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorna podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując: „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”.

W związku z tym, wnoszę o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem mpzp pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych**

szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe lata z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Przewidziane w koncepcji projektu mpzp budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji.

Odnosząc się natomiast do samochodów i miejsc postojowych, dla nich przeznaczonych to założenia projektu MPZP dla omawianego obszaru powinny przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji projektu MPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby.

W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska? **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę.

Zabudowa wielorodzinna na tak dużym obszarze wpłynie niekorzystnie na funkcjonowanie każdego mieszkańca Naszej Gminy:

- paraliż komunikacyjny,
- brak infrastruktury dla rodzin z dziećmi,
- brak dostępu do opieki zdrowotnej,
- niekorzystna zmiana środowiska i klimatu uzdrowiskowego,
- kształtującego się przez stulecie na terenie Naszego Miasta.

Przypominam, że Gmina posiada status uzdrowiska, ale nie jest on przyznawany dożywotnio. Musi on być odnawiany co 10 lat. Przez tak drastyczną zmianę charakteru urbanistycznego Miasta możemy stracić ten status.

Niech Pan wysłucha głosu mieszkańców, który przemawia jako głos rozsądku. Obecna koncepcja MPZP nie jest przystosowana skalą do naszego Miasta.

Mam nadzieję, że wnioski mieszkańców wpłyną na przygotowywany MPZP i jego ostateczną formę.

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości w Gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia mojego wniosku, potraktuję go jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

Z poważaniem,

184

Dokument elektroniczny

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2020-08-31

Dane nadawcy

[REDACTED]

Dane adresata

GMINA KONSTANCIN-JEZIORNA (05-520)
KONSTANCIN-JEZIORNA, WOJ. MAZOWIECKIE)

WNIOSEK

SPRZECIW DO KONCEPCJI PROJEKTU MPZP CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA - REJON ULICY KOLEJOWEJ (ETAP 1 I 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W załączeniu składam mój sprzeciw w ramach konsultacji społecznych do koncepcji projektu mpzp centrum miasta konstancin-jeziorna - rejon ulicy kolejowej (etap 1 i 2).

Z poważaniem,

[REDACTED]

Załączniki:

1. [Sprzeciw.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:

2020-08-31T23:56:20.179+02:00

Podpis elektroniczny

Konstancin-Jeziorna, 2020-08-31

186

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna
w Konstancin-Jeziorna
ul. Piasewczyńska nr 77
05-520 Konstancin-Jeziorna 4

Szanowny Panie Burmistrzu, W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu "Koncepcji Projektu MPZP dla rejonu ul. Kolejowej" (dalej koncepcja) jako współwłaściciel dz. ewid. 3/4 w obrębie 01-14, chciałbym w imieniu swoim oraz pozostałych współwłaścicieli złożyć następujące wnioski do ww. koncepcji: 1. Podniesienie maksymalnej ilości kondygnacji naziemnych do 5 (4 kondygnacje pełne i użytkowe poddasze); 2. Zabezpieczenia na rysunku i w opisie koncepcji aby fragment nieruchomości zaznaczony jako pas drogowy (poszerzenie ul. Warszawskiej) idący dokładnie po fasadzie naszego budynku dotyczył budowy szerokiego chodnika oraz miejsc parkingowych; Uzasadnienie: Ad. 1. Nasza nieruchomość znajduje się w centrum miasta - części mocno ograniczonej drogą wojewódzką nr 724 (ul. Warszawska) oraz korytarzem tzw. "trasy mostowej" wraz z 20 metrową strefą bez zabudowy, która dochodzi do tyłu budynku. W związku z powyższym nie mamy żadnej możliwości na jakikolwiek rozwój jeżeli nie zostanie nam zapewniona możliwość rozbudowy w górę. Działki ewid. 3/1, 3/3 i 2/2, które sąsiadują z naszą nieruchomością znajdują się poza strefą zabudowy co jeszcze bardziej organiczna nasze możliwości rozwoju. Ad. 2. Dokładne opisanie przeznaczenia części naszej działki, która obecnie w koncepcji jest zaznaczona jako pas drogowy, pozwoli na zabezpieczenie naszych praw do uczciwego dostępu do drogi publicznej. Szczególnie, że bez parkingu budynek taki jak nasz (głównie oparty o usługi dla mieszkańców) musi mieć zapewniony dostęp zarówno dla użytkowników, ich klientów jak i dostawców. W związku z powyższym prosimy o zaakceptowanie naszych uwag i wprowadzenie ich do koncepcji lub projektu MPZP dla tego terenu. Z poważaniem

[REDACTED]

Dane dotyczące podpisu:

Dokument został podpisany - aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu

Lista podpisanych elementów (referencji):

referencja :

186

199

Temat: Wniosek/Uwagi do Koncepcji Projektu MPZP rejonu ul. Kolejowej.

Nadawca: [REDACTED]

Data: 01.09.2020, 00:06

Adresat: urząd@konstancinjeziorna.pl, sekretariat@konstancinjeziorna.pl

Kopia: [REDACTED]
[REDACTED]

Konstancin, 31.08.2020 r.

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77

Szanowny Panie Burmistrzu,

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu "Koncepcji Projektu MPZP dla rejonu ul. Kolejowej" (dalej koncepcja) jako współwłaściciel dz. ewid. [REDACTED] w obrębie [REDACTED], chciałbym w imieniu swoim oraz pozostałych współwłaścicieli złożyć następujące wnioski do ww. koncepcji:

1. Podniesienie maksymalnej ilości kondygnacji naziemnych do 5 (4 kondygnacje pełne i użytkowe poddasze);
2. Zabezpieczenia na rysunku i w opisie koncepcji aby fragment nieruchomości zaznaczony jako pas drogowy (poszerzenie ul. Warszawskiej) idący dokładnie po fasadzie naszego budynku dotyczył budowy szerokiego chodnika oraz miejsc parkingowych;

Uzasadnienie:

Ad. 1. Nasza nieruchomość znajduje się w centrum miasta - części mocno ograniczonej drogą wojewódzką nr 724 (ul. Warszawska) oraz korytarzem tzw. "trasy mostowej" wraz z 20 metrową strefą bez zabudowy, która dochodzi do tyłu budynku. W związku z powyższym nie mamy żadnej możliwości na jakikolwiek rozwój jeżeli nie zostanie nam zapewniona możliwość rozbudowy w górę. Działki ewid. [REDACTED] które sąsiadują z naszą nieruchomością znajdują się poza strefą zabudowy co jeszcze bardziej organiczna nasze możliwości rozwoju.

Ad. 2. Dokładne opisanie przeznaczenia części naszej działki, która obecnie w koncepcji jest zaznaczona jako pas drogowy, pozwoli na zabezpieczenie naszych praw do uczciwego dostępu do drogi publicznej. Szczególnie, że bez parkingu budynek taki jak nasz (głównie oparty o usługi dla mieszkańców) musi mieć zapewniony dostęp zarówno dla użytkowników, ich klientów jak i dostawców.

W związku z powyższym prosimy o zaakceptowanie naszych uwag i wprowadzenie ich do koncepcji lub projektu MPZP dla tego terenu.

Załączam plik UPP (1).xml potwierdzający przesłanie tego pisma także przez ePUAP na strzynekę Urzędu: 4576mqsek

--

Z poważaniem

[Redacted signature]

ul. Kozia 1A/6
05-520 Konstancin-Jeziorna

Załączniki: _____

UPP (1).xml	8,4 KB
Urzędowe Poświadczenie Odbioru - 31.08.2020.pdf	56,9 KB

Wniosek dotyczący MPZP (rejon ul. Kolejowej)

V

194

Temat: Wniosek dotyczący MPZP (rejon ul. Kolejowej)

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 21:41

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowni Państwo

W załączniku przesyłam wniosek, który pragnę złożyć na ręce Pana Burmistrza dotyczący MPZP dla rejonu ul. Kolejowej. Z góry dziękuję za przekazanie mojego pisma Adresatowi.

Z wyrazami szacunku,

[REDACTED]

Załączniki:

Wniosek dot. MPZP 31.08.2020.docx

20,8 KB

Konstancin-Jeziorna, 31 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]

Szanowny Pan
Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna, wybraliśmy Pana do reprezentowania interesów mieszkańców Naszej Gminy. Prosimy zatem o uwzględnienie Naszych postulatów i oczekiwań przy tworzeniu MPZP etap 1. i 2. (rejon ul. Kolejowej).

Zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodziną / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Dodatkowo obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1. i etap 2. z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Nie przewidziano projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko,

aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice Wąską i Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych.

Koncepcja PMPZP **nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12-metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa.** W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina–Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym

planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Od tego jak przygotują Państwo MPZP, a następnie jaka forma zostanie uchwalona zależy przyszłość Konstancina. Konstancin musi się rozwijać, ale rozwój ten musi być zrównoważony. Proszę, aby podjęta przez Pana Burmistrza i Radę Gminy decyzja wzięła pod uwagę głos mieszkańców i obawy związane z pozostawieniem bez zmian projektu MPZP.

Z wyrazami szacunku,



Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.



Temat: W sprawie koncepcji PZP etap 1 i 2

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 23:14

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Dzień dobry, bardzo proszę o przekazanie załączonego pisma na ręce p. Burmistrza.

pozdrawiam

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Załączniki:

PZP etap 1 i 2 uwagi.pdf

403 KB

Konstancin Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

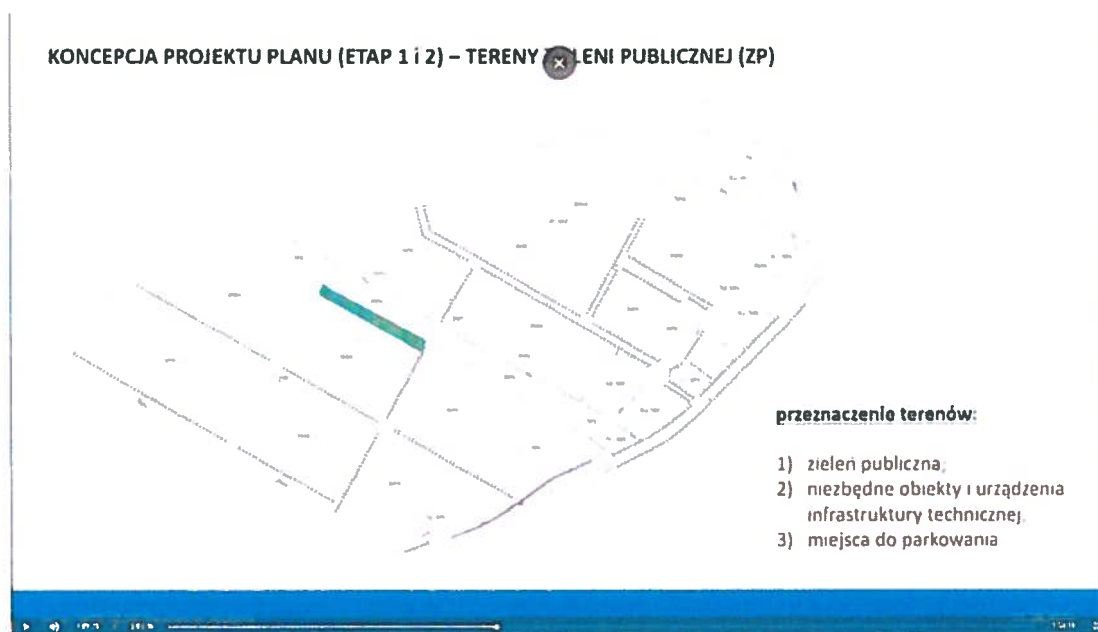
Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionej podczas sesji propozycji / koncepcji planu zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszamy swój sprzeciw do ww koncepcji. Wnosimy także o rezygnację z koncepcji dopuszczającej zabudowę wielorodzinną o wysokości maksymalnej 12 m na rzecz zabudowy jednorodzinnej lub bliźniaczej (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości na całym rzeczonym obszarze. Prosimy ponadto o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej i planowanej infrastruktury w sposób zapewniający komfort i bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek

przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

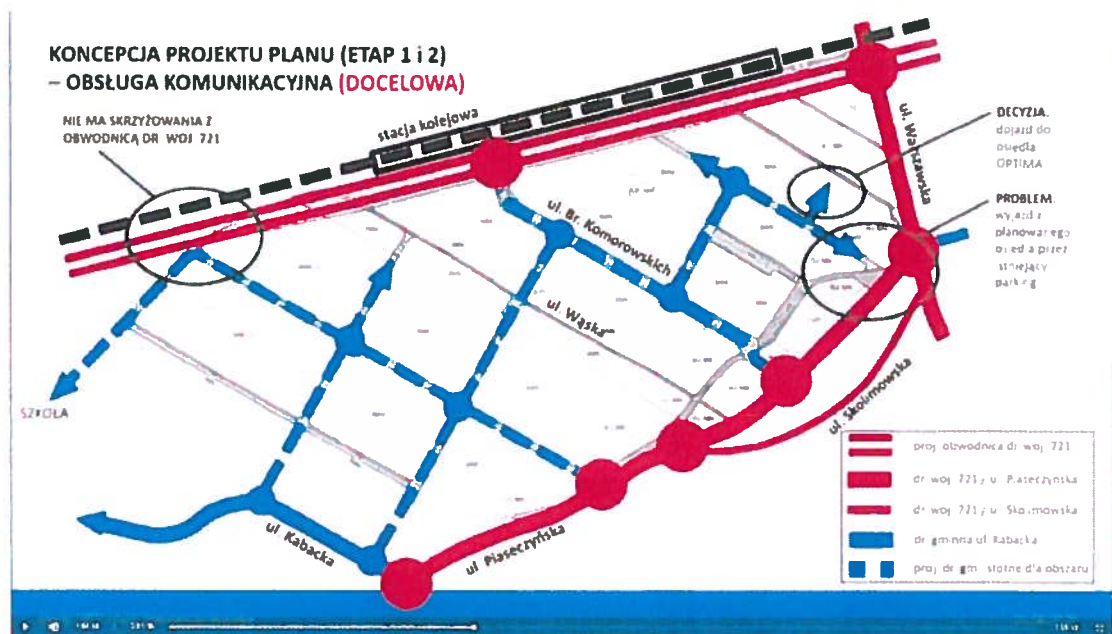
Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyny pasek (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha. To praktycznie znikomy teren w porównaniu ze wspomnianym obszarem.



Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód, lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. **Wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne.**

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat przeznaczonego na budowę zaproponowanych dróg. Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a dróg nie będzie to cały ruch przeniesie się na ulicę Wąską i Kolejową. **Ma to duże znaczenie dla nas mieszkańców ulicy Przejazd, ponieważ już dziś przy aktualnym natężeniu ruchu mamy duży problem z wyjazdem z ulicy i włączeniem się do ruchu. Przy większym natężeniu ruchy stanie się to zupełnie niemożliwe.**

W projekcie **nie przewidziano również odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego.** Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu.



Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic ale na zdecydowaną większość część mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o ponowną analizę koncepcji oraz rozpatrzenie powyższych argumentów. Zabudowa jednorodzinna będzie zgodna z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne. Jesteśmy za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualane warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

Z poważaniem

[Redacted signature]

p. M. Anielmejała
03.09.2020



202

Konstancin Jeziorna, dnia 28 sierpnia 2020r

[Redacted]

p. Klimowski - Suł PP



PP/1093054
2020 09 02 09 20 42
2020 08 02

1524

Szanowny Pan
Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Uwagi do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna rejonu ulicy Kolejowej- etap I i II wyrażam swój sprzeciw do proponowanego planu ponieważ:

1. przedstawia skrajnie niekorzystną wizję dalszego rozwoju i wyglądu naszego miasta, gdyż preferowane w nim budownictwo wielorodzinne ,skutkujące zwiększeniem ilości mieszkańców o co najmniej kilka tysięcy, spowoduje całkowitą zmianę charakteru i klimatu naszego miasta , zerwie z jego dotychczasową tradycją i zniszczy wizerunek tworząc imitację w wielkiego miasta , którym nigdy się nie stanie,

2. spowoduje paraliż komunikacyjny, ponieważ lokalizacja planowanych osiedli mieszkaniowych znajduje się w pobliżu newralgicznego punktu miasta tzn. przy rondzie Armii Krajowej , gdzie krzyżują się drogi do Warszawy i Piaseczna w sąsiedztwie przejazdu kolejowego, co już przy obecnym natężeniu ruchu powoduje trudności komunikacyjne. Znajdujące się w przedstawionym planie uliczki osiedlowe wraz z istniejącymi ulicami m. in Kolejową, Wąską , dojazdem do ulicy Piaseczyńskiej nie będą w stanie „ odprowadzić strumienia

pojazdów” nowych mieszkańców. Dodatkowo istniejące drogi są stale wykorzystywane przez licznych rowerzystów, którym w sytuacji tak znacznego zwiększenia ilości samochodów trudno będzie zapewnić bezpieczeństwo,

3. doprowadzi do znacznego zanieczyszczenia powietrza i nadmiernego hałasu , co wpłynie niekorzystnie na stan środowiska i nie zabezpieczy określonych w przepisach o ochronie środowiska warunków naturalnych uzdrowiska, co w efekcie doprowadzi do utraty statusu uzdrowiska .

Dbłość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o o uzdrowiskach , która ogranicza możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, tak więc głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy.

.W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego wymaga od urzędu miasta i gminy uzdrowiskowej zlecenia kompleksowego, specjalistycznego opracowania takich rozwiązań komunikacyjnych i organizacji ruchu , które będą spełniać zarówno normy środowiskowe jak i normy bezpieczeństwa użytkowników ,i które winny być uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 27.12.1999r wprowadza taki obowiązek. Studium to wypowiada się również w kwestii planowanego budownictwa mieszkaniowego określając je jako **budownictwo wielorodzinne –komunalne, a nie komercyjne**, o którym to jest mowa w przedstawionym przez Gminę projekcie . Studium powyższe innego budownictwa wielorodzinnego niż komunalne nie przewiduje. **Aktywność i sugestywność deweloperów stoi w sprzeczności z z interesem miasta i jego mieszkańców, który to interes powinien być w pierwszej kolejności brany pod uwagę.**

Ustawa o uzdrowiskach w strefie B zabrania lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych , dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczna wymaganych miejsc przekroczy limit wyznaczony przez ustawę . Jednocześnie ustawa ta zakazuje w strefie B prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych , do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności .Doświadczenie z okresu budowy ulicy Nowopiaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje , że nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie poziomu wód podskórnych na tym terenie.

Wnoszę więc o wykonanie **w trybie pilnym**:1. opracowań wymaganych przez studium uwarunkowań obejmujących prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach oraz planowanych zjazdach z tych dróg głównie w obszarze ulic: Piaseczyńskiej i Warszawskiej , 2. przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmożonego ruchu , oraz oceny stosunków wodnych na tym terenie i uzyskanie opinii Ministerstw (zgodnie z kompetencjami)co do ich wyników, 3.uwzględnienie

opinii Policji na temat proponowanych rozwiązań organizacji ruchu ,4.wykonanie prognozy budżetu gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą (szkoła , przedszkole, oświetlenie , przychodnia itp.).

Wnoszę także o uwzględnienie przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wszystkich wniosków wynikających z powyższych opinii i analiz** oraz do czasu zatwierdzenia tego planu **wstrzymania wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych.**

Jako mieszkanka Konstancina -Jeziorny oczekuję dalszego zrównoważonego rozwoju naszego **miasta- uzdrowiska** , które posiada piękne, tradycyjne budownictwo i wymaga kontynuacji stylistycznej ,w tym zakresie, poprzez utrzymanie jednorodzinnej zabudowy i harmonijnego przyrostu ludności miasta.

Szanowny Panie Burmistrzu jesteście obecnie w **kluczowym dla przyszłości naszego miasta momencie** , od przyjętych przez Pana i Szanownych Radnych decyzji będzie zależeć to czy zapiszą się Państwo w historii naszego miasta, jako Ci którzy zachowają jego niepowtarzalny urok podziwiany przez odwiedzających nas gości i kuracjuszy , czy sprawią, że staniemy się kolejnym banalnym, zatrutym miasteczkiem w sąsiedztwie dużego miasta.

Z poważaniem

A large black rectangular redaction covering the signature and name of the sender.

Warszawski Holding Nieruchomości S.A.
90-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12
tel. +48 22 850 91 00, fax +48 22 850 91 01
www.PHNSA.pl

p. M. Andruszale
03.09.2020
p. Klimiowski-Dul
PP

203



Warszawa, dnia 27.08.2020 roku

Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin-Jeziorna

1525

Wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Działając w imieniu Spółki Warszawski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”), w związku z ogłoszeniem o konsultacjach społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2), niniejszym wnoszę uwagi dotyczące nieruchomości położonej przy ul. Warszawskiej 21B i 21D – działki ewidencyjne nr 16, 17/8, 146 i 147, obręb 01-14.

Wnoszę o przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na teren o funkcji zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz ustalenie następujących parametrów zabudowy i zagospodarowania działki:

- wysokość zabudowy do 20 metrów,
- liczba kondygnacji do 5 (4 plus poddasze użytkowe),
- wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0,
- wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 60%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%,
- dopuszczenie lokalizacji budynku w ostrej granicy działki,
- ustalenie następujących wskaźników parkingowych dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) usług – min. 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej usług.

Uzasadnienie

Na nieruchomości, której dotyczy niniejszy wniosek została zrealizowana inwestycja w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi w parterze (na podstawie Decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 1669/02 z dnia 05.12.2002 roku w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę, zgodnego z Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna o warunkach zabudowy nr 338/2001 z dnia

04.08.2001 roku) – oddana do użytkowania na podstawie Decyzji Piaseczyńskiego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 145/2006 z dnia 10.04.2006 roku.

Wnioskowane parametry zabudowy wynikają z uwarunkowań obszaru objętego planem oraz stanu istniejącego działki budowlanej, której dotyczy wnioski. Część zawartych w projekcie planu parametrów odzwierciedla stan istniejący na nieruchomości – np. maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, czy też wskaźniki parkingowe dla lokali usługowych. Dla pozostałych parametrów wskazanych w poniższej tabeli, Spółka wnioskuję o ustalenie innych wartości niż zaproponowane w projekcie planu, wynikających ze stanu istniejącego i najbliższych planów Spółki w zakresie zmiany sposobu użytkowania poddaszy.

Lp.	Parametr wnioskowany niezgodny z projektem planu	Stan istniejący	Wartość wnioskowana
1.	Wysokość zabudowy	ok. 19,2 m	do 20,0
2.	Liczba kondygnacji	5 (4 plus poddasze nieużytkowe)	do 5 (4 plus poddasze użytkowe)
3.	Wskaźnik intensywności zabudowy	ok. 0,89	do 1,0
4.	Wskaźnik miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych	min. 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny	min. 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny

Ad. 1 i 2

Wnioskowana wysokość zabudowy do 20,0 m i liczba kondygnacji do 5 uwzględniałaby stan na nieruchomości. Spółka zamierza w najbliższym czasie wystąpić z wnioskiem o zmianę sposobu użytkowania poddaszy nieużytkowych na lokale mieszkalne. Nie jest planowana rozbudowa ani nadbudowa obiektów, jedynie inne zagospodarowanie przestrzeni poddasza, która dziś nie jest możliwa do zamieszkania.

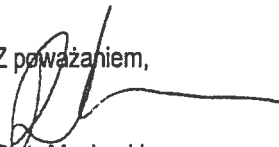
Ad. 3.

Wnioskowany wskaźnik intensywności zabudowy jest zgodny z ze stanem istniejącym – ustalony w projekcie planu maksymalny wskaźnik na poziomie 0,6 nie uwzględnia rzeczywistego zagospodarowania działki.

Ad.4.

Wnioskowany minimalny wskaźnik miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych jest zgodny ze stanem istniejącym. Zastosowanie wskaźnika miejsc postojowych w wysokości min. 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie było możliwe dzięki Postanowieniu Burmistrza Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna nr 33/2002 z dnia 13.05.2002 roku. (kopia w załączeniu).

Wnoszę zatem o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazanych funkcji oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej nieruchomości.

Z poważaniem,

Piotr Mechecki
Pełnomocnik

Konstancin-Jeziorna, 2002, 05.13.

WA-7331- A / 118 / 01

Postanowienie Nr 33 / 2002

Starostwo Powiatowe w Piasecznie
Wydział Architektoniczno-Budowlany
Ul. Chylińskiego 14
05-500 Piasecznie
tel. 756 75 03

Na podstawie art. 113 § 1 oraz art. 123 § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z dnia 28 marca 1980 r Nr 9 z późniejszymi zmianami).

wyjaśnia się

na wniosek złożony przez Spółdzielnię Mieszkaniową OPTIMA z siedzibą przy ul. Szolc Rogozińskiego 8 w Warszawie wątpliwości co do treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 04.09.2001 r., Nr 338/2001 ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie osiedla budynków wielorodzinnych wraz z przyłączami EGWK, przewidzianego do realizacji na terenie działek o nr ew. 16, nr ew. 17/5, nr ew. 17/6, nr ew. 18/2, nr ew. 18/3, nr ew. 18/4, nr ew. 19/1, nr ew. 19/2, nr ew. 21, nr ew. 28, nr ew. 29 z obrębem 01-14, położonych w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Warszawskiej co następuje:

Niniejszym wyjaśnia się, że w związku ze stanowiskiem Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Departamentu Rozwoju Regionalnego i Infrastruktury znak RI.II.7332-202/2002 – z dnia 17.04.2002, możliwe jest zmniejszenie wskaźnika miejsc postojowych dla inwestycji j.w. do 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

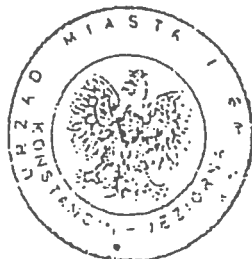
Uzasadnienie

Decyzja nr 338/2001 zawiera w swej treści ustalenie w sprawie obsługi parkingowej następującej treści „parkowanie wyłącznie na własnym terenie, należy przewidzieć min. 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny oraz 20-40 miejsc na 1000m² powierzchni usług - (ustalenie na podstawie wskaźników programowych miejsc parkingowych w gminach poza warszawskich województwa warszawskiego (obecnie mazowieckiego) Wydziału Komunikacji Wojewódzkiego Urzędu w Warszawie z siedzibą przy ul. Floriańskiej 10 dopuszcza się zmniejszenie powyższego wskaźnika pod warunkiem uzyskania zgody w/w Urzędu” (pkt 3 ppkt g w/w decyzji).

Urząd gminy zwrócił się z zapytaniem do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Departamentu Rozwoju Regionalnego z siedzibą przy ul. Floriańskiej 10 jako do organu kompetentnego w tej sprawie w związku ze zmianami organizacyjnymi władz wojewódzkich. Departament Rozwoju Regionalnego i Infrastruktury w piśmie z dnia 17.04.2002 wypowiedział się w sprawie wskaźnika parkingowego dla zespołu budynków mieszkalnych Spółdzielni „OPTIMA” dopuszczając jego zmniejszenie do wielkości 1 miejsce / 1 mieszkanie, podkreślając równocześnie, że do każdego obiektu należy podchodzić indywidualnie, analizując zarówno potrzeby jak i możliwości realizacyjne oraz zagospodarowanie istniejące otoczenia projektowanego obiektu.

Na postanowienie niniejsze służy stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymuje:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Optima”
ul. Szolc Rogozińskiego 8 Warszawa
Do wiadomości strony wg rozdzielnika.



BURMISTRZ

inż. Ignacy Golebowski

29.09.2020r.

p. Klimkowska - zaliczenie PP

p. M. Andruszale
06.10.2020
G



PP/1094038

2020-09-29 14:55:27

2020-09-29

Ulica M. 0700 Oleśnica, 07000 Oleśnica

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BURMISTRZ / w/m (1697)

Niniejszym składamy sprzeciw dotyczący planowanego ośrodka mieszaniowego u rejmu siedziby Urzędu Nowej Gminy.

Planowanie tej inwestycji bez rozprawy informacyjnej drogowej lub kolejowej w Nowym Mieście jest nieporozumieniem.

Prosimy o uszytowanie niniejszego protestu.

[REDACTED]

V (132)

p. A. Andrych
01.08.2020

p. Bartoszewski RF



[Redacted]
ul. [Redacted]
[Redacted]

Konstancin-Jeziorna, dnia 28 sierpnia 2020 roku

(1503)

Szanowny Pan Burmistrz
Kazimierz Jańczuk
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o **zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości **na całym tym terenie**.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowiskowy miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowiska oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

[Redacted signature]

Temat: Protest

Nadawca: [REDACTED]

Data: 25.08.2020, 17:58

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Jako mieszkaniec Gminy Konstancin-Jeziorna, **składam protest** odnośnie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej dotyczącej zabudowy wielorodzinnej.

Pozdrawiam

[REDACTED]

Załączniki:

Petycja_srodowisko_mieszkanicy_Konstancin (1) (2).docx

13,3 KB

Konstancin-Jeziorna, dn. 25.08.2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

PROTEST

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkaniec Gminy Konstancin-Jeziorna, **składam protest** odnośnie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej dotyczącej zabudowy wielorodzinnej. Proszę zatem o uwzględnienie mojego protestu dot. oczekiwań co do dalszego zrównoważonego rozwoju Naszego Miasta. Decyduje przecież Pan o losach Gminy w imieniu wszystkich mieszkańców.

Ja jako mieszkaniec nie zgadzam się z zaproponowaną koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej. **Wnioskuje o zmianę w koncepcji na danym obszarze na zabudowę jednorodziną zgodnie ze studium uwarunkowań.**

Zabudowa wielorodzinna na tak dużym obszarze wpłynie niekorzystnie na funkcjonowanie każdego mieszkańca Naszej Gminy: paraliż komunikacyjny, brak infrastruktury dla rodzin z dziećmi, brak dostępu do opieki zdrowotnej, niekorzystna zmiana środowiska i klimatu uzdrowskiego, kształtującego się przez stulecie na terenie Naszego Miasta.

Przypominam, że Gmina posiada status uzdrowska, ale nie jest on przyznawany dożywotnio. Musi on być odnawiany co 10 lat. Przez tak drastyczną zmianę charakteru urbanistycznego miasta, możemy stracić ten status.

Z poważaniem,

[REDACTED]

Temat: Zastrzeżenia do planu zagospodarowania rejonu ul. Kolejowa, Etap 1 i 2

Nadawca: [REDACTED] >

Data: 08.08.2020, 00:42

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowni Państwo,

W załączeniu przesyłam skan petycji dot.konsultacji społecznych projektu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - rejon ulicy Kolejowej , etap 1 i 2 .(3 załączniki)

Z poważaniem,

[REDACTED]

— Załączniki: _____

20200807 Konsultacje etap 1i2 skan1.doc	80,0 KB
20200807 Konsultacje etap 1i2 skan2.doc	96,0 KB
20200807 Konsultacje etap 1i2 skan3.doc	37,0 KB

Konstancin Jeziorna, dnia 7 sierpnia 2020

Sz. P. Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna

Urząd e) konstancinjeziorna.pl



Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji Rady Miejskiej Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanego planu oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną (parter i I piętro) do 10 m wysokości na całym przedmiotowym terenie

Tradycja Konstancina-Jeziorny to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy Miasta. Proponowany na sesji plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz, przede wszystkim, paraliż komunikacyjny całego Miasta oraz Gminy. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką znaczną dodatkową zabudowę wielorodzinną.

Proponowana zabudowa osiedla zakładająca zamieszkanie ponad 5 000 mieszkańców nie będzie dopasowana charakterem i skalą do uzdrowiska.

Chciałabym zwrócić uwagę na problem, który pojawi się ,równocześnie wraz z powstaniem nowego, tak znacznego osiedla w Jeziornie na ulicy Warszawskiej. Przybędzie tam ponad 5 000 nowych mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców Miasta to 17 000 osób.

To dodatkowe 30% mieszkańców! Ich pojawienie się w takiej ilości spowoduje ,że obecni mieszkańcy ,my wszyscy, staniemy w korkach. W naszej miejscowości mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja z płynnością komunikacji jest trudna. Po wybudowaniu tak znacznego osiedla ,w ciągu 2-3 lat na naszych drogach przybędzie kilka tysięcy więcej samochodów. Pani kierownik podczas sesji Rady przyznała, iż miasto Konstancin , póki nie zostaną wybudowane obie nowe obwodnice , nie jest przystosowane do dalszego tak znacznego rozwoju

Należy również bardzo poważnie brać pod uwagę to co również Pan Burmistrz przyznał podczas sesji rady, iż budowa obwodnicy miasta nie jest w gestii gminy a budowa obwodnic nie jest zadecydowana w niedalekich planach ich ewentualnej budowy.

Pani kierownik potwierdziła tę tezę mówiąc „niestety budowa tych obwodnic jest niezależna, zupełnie niezależna od woli gminy, nie mamy na to żadnego wpływu, my próbujemy ratować sytuację...”. Na sesji padły również słowa, iż obwodnica drogi 721 powstanie dopiero za 10 a

może i 30 lat. Ewentualna nowa droga lokalna w żadnym stopniu nie rozwiąże problemów komunikacyjnych. Jeśli nowych dróg i obwodnic nie ma i nie wiadomo czy będą warto

wprowadzić bardziej rozsądne rozwiązanie polegające na zwiększeniu liczby mieszkańców o młodych ludzi, ale w rozsądnej liczbie, dzięki zabudowie **jednorodzinnej**. Wielokrotnie na sesji padało stwierdzenie, iż macie Państwo dylemat w postaci przestrzeni do zabudowy, starzejącego się społeczeństwa i braku infrastruktury drogowej.

Zwracam uwagę, że podczas sesji wspomniano, iż wkrótce będą uchwalane kolejne plany dla Etapu 3 i 4. Czy to oznacza kolejne tysiące nowych mieszkańców DODATKOWO do Etapu 1 i 2?

Należy podkreślić, iż w proponowanym planie prezentowanym na sesji **BRAKUJE** zapisu iż w nowej inwestycji mają to być budynki maksymalnie 2 piętrowe. (choć było to ustnie wspomniane). W związku z brakiem takiego zapisu deweloper będzie więc mógł budować bloki 4 kondygnacyjne o wys. 12. m. Proszę o zwrócenie na to uwagi.

Podczas sesji wielokrotnie wspomniany był ten sam inwestor. Wizualizacje pokazywały nazwę firmy PROFBUD. Pani kierownik na sesji prezentowała projekty wykonane na zlecenie tego dewelopera oraz wskazała, iż ten projekt to jest to „o czym marzy inwestor”. Pan Burmistrz poinformował, iż ten inwestor idzie 4-ro wątkowo tzn. (złożył 4 podania o warunki zabudowy). Taki obraz skłania do zadawania dodatkowych pytań. Czyżby plan był przygotowywany tylko pod jedną firmę i ma spełniać „marzenia inwestora” czy realizować potrzeby mieszkańców?

Warto też raz jeszcze pochylić się nad kalkulacjami docelowej ilości mieszkańców i wykonać bardziej rzetelną analizę nowej inwestycji. Te planowane zasiedlenie 5000 nowych mieszkańców dotyczy mieszkań około 100 metrowych.

Tak jak to padło na sesji, mówienie iż deweloper będzie budował mieszkania 100 metrowe jest fikcją. Profil działalności firmy PROFBUD S.A. jest inny. Ta firma buduje mieszkania od 33 m.kw. do 80 m.kw. Głównie 48 – 51 m². Czyli tych nowych mieszkańców będzie znacznie więcej niż 5 000. Należałoby zakładać, że między 7.500 a może i 10.000 osób. Zwracam się o pilne wykonanie nowej kalkulacji zakładając bardziej realne dane odnośnie średniej wielkości mieszkania w planowanych inwestycjach a co pociąga za sobą urealnienie ilości osób które przybędą w mieście.

Panie Burmistrzu, Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej i okolic ale również na komfort i poziom życia zdecydowanej większości mieszkańców Konstancina – Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tymi problemami z uwzględnieniem przyszłych warunków życia mieszkańców oraz maksymalizacji zysków jakie przy realizacji swoich inwestycji priorytetowo stawiają deweloperzy. Na ich zrozumienie i litość nie ma co liczyć. Niewątpliwie należy rozbudowywać Konstancin ale w ramach zabudowy jednorodzinnej, będącej w zgodzie z charakterem uzdrowiska i mając na uwadze istniejące oraz przyszłe ograniczenia komunikacyjne.

Z poważaniem

Kopię tego pisma przekazuję również do:

I/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna

agata.wilczek@konstancinjeziorna.pl

andzej.cielawski@konstancinjeziorna.pl

arkadiusz.zewarn@konstancinjeziorna.pl

krysztof.bajkowski@konstancinjeziorna.pl

anna.bonowska@konstancinjeziorna.pl

renera biawiska i konstruencje w pl
oswadcze gl... ..

igmetry gdelno w srod... ..
odabr... ..
bygnel w komisari... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

2/ Poslow na Sejm w okregu wyborczym nr 20

... ..
... ..
... ..
... ..

2/ Senatora RP Michala Kamińskiego

... ..

3/ Redaktora Naczelnego Kuriera Poludniowego

... ..



PP/1092907
2020 08 28 13 19 C4
2020 08 28
Urząd Miasta Konstancin-Jeziorna

Bartoszewskie PP

J. M. Aniołowy
31. 08 2020 r.

V - 100% ja
115

Konstancin-Jeziorna, dn. 07.08.2020

Mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna

115A

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna, wybraliśmy Pana i Radnych w wyborach bezpośrednich do reprezentowania interesów mieszkańców Naszej Gminy. Prosimy zatem o uwzględnienie Naszych postulatów i oczekiwań co do dalszego zrównoważonego rozwoju Naszego Miasta. Decydują przecież Państwo o losach Gminy w imieniu Nas wszystkich.

My jako mieszkańcy nie zgadzamy się z zaproponowaną koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancina-Jeziorny – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i etap 2). Wnioskujemy o zmianę w koncepcji na danym obszarze na zabudowę jednorodziną.

Zabudowa wielorodzinna na tak dużym obszarze wpłynie niekorzystnie na funkcjonowanie każdego mieszkańca Naszej Gminy: paraliż komunikacyjny, brak infrastruktury dla rodzin z dziećmi, brak dostępu do opieki zdrowotnej, niekorzystna zmiana środowiska i klimatu uzdrowiskowego, kształtującego się przez stulecie na terenie Naszego Miasta.

Przypominamy, że Gmina posiada status uzdrowiska, ale nie jest on przyznawany dożywotnio. Musi on być odnawiany co 10 lat. Przez tak drastyczną zmianę charakteru urbanistycznego miasta, możemy stracić ten status.

W załączeniu podpisy mieszkańców wspierających tę inicjatywę i podpisujących się pod tym pismem.

Z poważaniem,

Mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna

41 0503

BRAC 0503 REPREZENTUJĄCY

89

V

Temat: Pismo dotyczące proponowanego projektu MPZP

Nadawca: [REDACTED]

Data: 22.08.2020, 19:37

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu,

Działając na podstawie Ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach, składam niniejszy dokument jako sprzeciw, wobec proponowanej koncepcji projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna. Narusza on wartości życia zbiorowego, co wymaga szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego.

Z poważaniem,

[REDACTED]

P.S. Pismo znajduje się w załączniku.

 Wolny od wirusów. www.avast.com

Załączniki:

Petycja dotycząca proponowanego projektu MPZP RK.pdf

3,5 MB

100% 100% (1)

54

Konstancin-Jeziorna, dnia 21 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu

[REDACTED]

komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMIG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **naależy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić**

bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej

wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina–Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.



Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

Konstancin-Jeziorna, dnia 21 sierpnia 2020 r.

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska). W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu

komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenie i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodziną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilości nowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg. Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. Ma również zapewnić

bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa. Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12-metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej

wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będące wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów. Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.


Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na chwilę obecną formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

94

Temat: FW: Petycja w sprawie protestu dot. budowy blokowiska

Nadawca: "Elzbieta Bartoszevska" <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>

Data: 26.08.2020, 10:17

Adresat: <mandrzejak@konstancinjeziorna.pl>

-----Original Message-----

From: asarzala@konstancinjeziorna.pl [mailto:asarzala@konstancinjeziorna.pl]

Sent: Tuesday, August 25, 2020 12:16 PM

To: Ebartoszevska <ebartoszevska@konstancinjeziorna.pl>

Subject: Fwd: Petycja w sprawie protestu dot. budowy blokowiska

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Petycja w sprawie protestu dot. budowy blokowiska

Data: 2020-08-25 12:05

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Szanowny Panie Burmistrzu,

Niniejszym podpisuję w/w petycję.

[REDACTED]

TAK

Petycja w sprawie protestu dot. budowy blokowiska

Temat: Petycja w sprawie protestu dot. budowy blokowiska

Nadawca: [REDACTED]

Data: 25.08.2020, 12:05

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Szanowny Panie Burmistrzu,

Niniejszym podpisuję w/w petycję.

[REDACTED]

[REDACTED]

Temat: FWD: Petycja

Nadawca: [REDACTED]

Data: 26.08.2020, 13:18

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

W dniu 2020-08-25 19:25:17 użytkownik [REDACTED] napisał:

Dzień dobry,

wyrażamy protest przeciwko koncepcji zabudowy wielorodzinnej w rejonie ulicy Kolejowej.

W załączniku pismo i lista osób protestujących.

Pozdrawiam, [REDACTED]

Załączniki:

Petycja.pdf

524 KB

8 OSÓB

Konstancin-Jeziorna, dn. 07.08.2020

Mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna, wybraliśmy Pana i Radnych w wyborach bezpośrednich do reprezentowania interesów mieszkańców Naszej Gminy. Prosimy zatem o uwzględnienie Naszych postulatów i oczekiwań co do dalszego zrównoważonego rozwoju Naszego Miasta. Decydują przecież Państwo o losach Gminy w Imieniu Nas wszystkich.

My jako mieszkańcy nie zgadzamy się z zaproponowaną koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancina-Jeziorny – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i etap 2). Wnioskujemy o zmianę w koncepcji na danym obszarze na zabudowę jednorodzinną.

Zabudowa wielorodzinna na tak dużym obszarze wpłynie niekorzystnie na funkcjonowanie każdego mieszkańca Naszej Gminy: paraliż komunikacyjny, brak infrastruktury dla rodzin z dziećmi, brak dostępu do opieki zdrowotnej, niekorzystna zmiana środowiska i klimatu uzdrowskiego, kształtującego się przez stulecie na terenie Naszego Miasta.

Przypominamy, że Gmina posiada status uzdrowiska, ale nie jest on przyznawany dożywotnio. Musi on być odnawiany co 10 lat. Przez tak drastyczną zmianę charakteru urbanistycznego miasta, możemy stracić ten status.

W załączeniu podpisy mieszkańców wspierających tę inicjatywę i podpisujących się pod tym pismem.

Z poważaniem,

Mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna

Zeskanowane w CamScanner

V

(115)

Konstancin-Jeziorna, dn. 07.08.2020

Mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna

p. Bartoszewskie PP



PP/1092961
2020 08 31 13 48 53
2020 08 31

Urząd Miasta Gminy Konstancin-Jeziorna

*M. Ankiel
01 05 2020*

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

Szanowny Panie Burmistrzu,

(1476)

Jako mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna, wybraliśmy Pana i Radnych w wyborach bezpośrednich do reprezentowania interesów mieszkańców Naszej Gminy. Prosimy zatem o uwzględnienie Naszych postulatów i oczekiwań co do dalszego zrównoważonego rozwoju Naszego Miasta. Decydują przecież Państwo o losach Gminy w imieniu Nas wszystkich.

My jako mieszkańcy nie zgadzamy się z zaproponowaną koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancina-Jeziorny – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i etap 2). **Wnioskujemy o zmianę w koncepcji na danym obszarze na zabudowę jednorodziną.**

Zabudowa wielorodzinna na tak dużym obszarze wpłynie niekorzystnie na funkcjonowanie każdego mieszkańca Naszej Gminy: paraliż komunikacyjny, brak infrastruktury dla rodzin z dziećmi, brak dostępu do opieki zdrowotnej, niekorzystna zmiana środowiska i klimatu uzdrowskiego, kształtującego się przez stulecie na terenie Naszego Miasta.

Przypominamy, że Gmina posiada status uzdrowiska, ale nie jest on przyznawany dożywotnio. Musi on być odnawiany co 10 lat. Przez tak drastyczną zmianę charakteru urbanistycznego miasta, możemy stracić ten status.

W załączeniu podpisy mieszkańców wspierających tę inicjatywę i podpisujących się pod tym pismem.

Z poważaniem,

Mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna

15 V
Konstancin-Jeziorna, dn. 07.08.2020

Mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna



1.1 Adyfy
31082020

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna
Kazimierz Jańczuk
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin-Jeziorna

1453

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna domagamy się, by władze Gminy działały dla dobra obecnych mieszkańców, w których interesie **NIE** leży powstanie osiedla budynków wielorodzinnych, co spowodowałoby między innymi paraliż komunikacyjny, zakorkowanie miasta, zagrożiłoby statusowi uzdrowiska oraz naraziłoby Gminę na koszty, w postaci konieczności zapewnienia koniecznej infrastruktury.

W związku z tym domagamy się, aby do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna rejonu ul. Kolejowej etap 1 i 2, **NIE** wydawał Pan warunków zabudowy dla budynków wielorodzinnych na tym terenie. Tym bardziej nie dokonywał sprzedaży lub zamiany z deweloperem gruntów należących do Gminy. Działanie takie stałoby w rażącej sprzeczności z Pańskimi zapewnieniami o konieczności wydania warunków zabudowy dla budynków wielorodzinnych, podczas gdy to gmina poszłaby na rękę deweloperowi ułatwiając mu zrealizowanie inwestycji.

Jeżeli uważa Pan, że pracownicy urzędu Gminy nie są w stanie poradzić sobie z ewentualnymi sporami z deweloperem sugerujemy, by Gmina opłaciła usługi zewnętrznej kancelarii prawnej oraz urbanisty, którzy wsparliby prawnie i merytorycznie pracowników oraz radnych, tak aby na danym terenie zachować charakter zabudowy jednorodzinnej. Koszt dobrego prawnika specjalizującego się w tym zagadnieniu i realizującego interes Gminy oraz jej mieszkańców z pewnością byłby nieporównywalnie niższy niż koszty budowy infrastruktury dla osiedla domów wielorodzinnych. Dzięki temu deweloper nie mógłby „zstraszać” Gminy rzekomymi odszkodowaniami za niewydanie warunków zabudowy korzystnych tylko dla niego.

W załączeniu podpisy mieszkańców wspierających tę inicjatywę i podpisujących się pod tym pismem.

11 0503

Z poważaniem,
Mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna



PP/1082905

20.08.20 13:18:29
20.08.20

Liczona przez Gminę Konstancin-Jeziorna

Konstancin-Jeziorna, dn. 18.08.2020

Mieszkańcy ul. Kolejowej,
Gminy Konstancin-Jeziorna

P. A. Anulicy
31.08.2020

1452

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna
Kazimierz Jańczuk
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin-Jeziorna

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkańcy ulicy Kolejowej Gminy Konstancin-Jeziorna z przerażeniem zapoznaliśmy się z koncepcją projektu planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ulicy Kolejowej (etap 1 i 2).

Państwa propozycja aby na terenie 65h w centrum miasta wybudować osiedle domów wielorodzinnych (bloków) na 5000 osób, (według naszych wyliczeń może to być nawet 10000 osób), jest niedopuszczalna i grozi katastrofą komunikacyjną, środowiskową, infrastrukturalną i zapaścią finansową Urzędu Gminy. Proszę pamiętać, że obowiązkiem Gminy jest zapewnienie nowej, kosztownej infrastruktury (szkoły, przedszkola, żłobki, przychodnie itp.), na którą Gmina nie ma środków. Mając świadomość, że w najbliższych latach nie powstaną żadne obwodnice Konstancina-Jeziorny przedstawia Pan koncepcję projektu dewelopera, który to projekt zakłada sprowadzenie całego ruchu samochodowego na ul. Kolejową i Piaseczyńską, które w żadnej mierze nie są do tego dostosowane.

Przykre jest, że Gmina Konstancin-Jeziorna przez tak wiele lat nie była w stanie stworzyć własnego projektu planu, który realizowałby potrzeby i możliwości mieszkańców tego terenu jak i całego miasta.

Konstancin-Jeziorna jest uzdrowiskiem, a teren objęty koncepcją planu to strefa B uzdrowiska. Tak gęsta zabudowa domów wielorodzinnych (bloków) z podziemnymi garażami o dużej pojemności narusza wiele przepisów dotyczących strefy B uzdrowiska. Tradycja i charakter naszego miasta to zabudowa jednorodzinna, dlatego domagamy się aby na całym wyżej omawianym terenie powstało osiedle domów jednorodzinnych o zabudowie dwukondygnacyjnej (parter + piętro) max do 10 m wysokości lub ewentualnie zabudowa bliźniacza o tej samej wysokości.

Mamy nadzieję, że przy pracy nad planem zagospodarowania tego terenu uwzględni Pan nasze uwagi tak aby wyłożony do akceptacji radnych plan zakładał zapewnienie wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego, jeżeli takie budynki musiałyby powstać od terenów domów jednorodzinnych istniejących już na tym terenie.

W obecnie zaproponowanej koncepcji tereny już istniejącej zabudowy jednorodzinnej (7U/MN, 6MW, 1MW/U) zostały podzielone z myślą o potencjalnym deweloperze i maksymalnym wykorzystaniu przez niego niezabudowanego terenu bez jakiegokolwiek liczenia się z mieszkającymi tam od pokoleń ludźmi. Na tym terenie znajdują się wąskie, długie działki, które zostały podzielone w poprzek przez istniejące podwórka i ogrody. Czy nie należałoby zmienić terenów 7U/MN, 6MW, 1MW/U i 3MW na teren zabudowy usługowej i wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej?

Kolejnym przykładem nieprzeanalizowania przez Gminę obecnej zabudowy i dostosowania do niej planu jest fakt, że w koncepcji projektu przewiduje się szerokość frontu nie mniejszą niż 25m.

Obecnie działki na tym terenie, które są działkami budowlanymi mają szerokość frontu ok. 13m-

32 osoby
Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

15m. Pozbawia to wszystkich dotychczasowych właścicieli w przyszłości prawa do wystąpienia o pozwolenie na budowę na własnych posesjach. Może zamiast poświęcać czas na sprawdzanie wysokości domów jednorodzinnych, w celu udowodnienia, że niektóre z nich mają powyżej 10m co przemawia na korzyść dewelopera należało poświęcić chwile na przeanalizowanie kształtu i rozmiaru obecnej zabudowy tego terenu na korzyść obecnych mieszkańców?

Kolejną sprawą, na którą chcielibyśmy zwrócić uwagę jest zaprojektowanie drogi 1KDP (obecnie parking przy Urzędzie Miasta i Gminy). Zaprojektowana w ten sposób droga sprowadziłaby ruch samochodowy na ul. Kolejową, która jest drogą na tyle wąską, że już obecnie aby minęły się na niej dwa samochody dostawcze przynajmniej jeden z nich musi wjechać na chodnik. Stwarza to niebezpieczeństwo zarówno dla pieszych jak i możliwość zniszczenia mienia prywatnego (uszkodzenie ogrodzeń) jak i Gminy (uszkodzenie chodnika, latarni). Proponujemy rozważenie pozostawienie w tym miejscu dotychczasowego parkingu, a pozostały teren, który jest własności Gminy, przeznaczyć na teren rekreacyjny. Natomiast z planowanej drogi 2KDD ruch należałoby sprowadzić do projektowanych dróg 3KDL i 3KDD i bezpośrednio do ul. Piaseczyńskiej.

Na koniec wnosimy o dogłębne zapoznanie się i przeanalizowanie naszych postulatów, a także odniesienie się do nich i uwzględnienie ich w mającym powstać planie zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Chcielibyśmy żeby powyższy plan spełniał zarówno oczekiwania Gminy jak i mieszkańców. Jesteśmy pewni, że przy odrobinie dobrych chęci po obydwu stronach jest to możliwe.

Z poważaniem mieszkańcy ulicy Kolejowej

Kopię tego pisma przekazujemy do wszystkich Radnych rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna.

Temat: Petycja

Nadawca: [REDACTED]

Data: 30.08.2020, 21:51

Adresat: urzad@konstancinjeziorna.pl, adam.grzegorzewski@konstancinjeziorna.pl,
piotr.wasilewski@konstancinjeziorna.pl



Wysłane z iPhone'a

— image1.jpeg —

— Załączniki: —

image1.jpeg

2,1 MB

Konstancin-Jeziorna, dnia 30 sierpnia 2020 roku

ul.

Szanowny Pan Burmistrz

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin – Jeziorna

urząd@konstancinjeziorna.pl

Dotyczy: konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w nawiązaniu do konsultacji społecznych koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej etap (1 i 2), obejmującej prawie 65 ha powierzchni, zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej (parter i 1 piętro) do 10 m wysokości na całym tym terenie.

Tradycja i charakter Konstancina-Jeziorny, które należy pielęgnować i których trzeba bronić, to przede wszystkim charakter uzdrowski miasta oraz zabudowa jednorodzinna. Proponowana przez Pana koncepcja planu, prezentowana na spotkaniu będzie miała ogromne skutki dla całego miasta i spowoduje w niedługim czasie nie tylko zaburzenie, a może nawet i zniszczenie tej tradycji, ponadto utratę statusu uzdrowskiego oraz paraliż komunikacyjny całego Konstancina-Jeziorny (spowodowany przez dodatkowych kilka tysięcy nowych mieszkańców), podczas gdy zgłaszane do Urzędu codzienne problemy komunikacyjne, z którymi borykają się mieszkańcy, nie zostały rozwiązane (np. dotąd nie podjęto działań w celu upłynnienia ruchu na ulicy Warszawskiej, blokowanej przez trzy sygnalizacje świetlne, które nie są zsynchronizowane).

Z poważaniem,

Kopie tego pisma przekazuje również do:

1/ Radnych Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna:



Temat: petycja ws. koncepcji MPZP, rejon Kolejowa

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 18:33

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Załączniki:

petycja ws. koncepcji MPZP, rejon Kolejowa.pdf

1,1 MB

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.



Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

Na wstępie chciałabym zwrócić uwagę na szczególnie trudne warunki dla mieszkańców Klarysewa jakie rysują się przy planowanej wielorodzinnej zabudowie w etapach I – IV.

Ulice Poczтовая, Słoneczna i Saneczkowa nie mogą być traktowane jako drogi-wentyle komunikacyjne dla nowych, przyszłych mieszkańców.

Dlatego też w nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) jak również dla planowanego w przyszłości etapu 3 i etapu 4, zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektuMPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza(parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbalność o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska).

W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUIKP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUIKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 z przewidzianą zabudową jednorodzinną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilościowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych

dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja PMPZP **nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrowy (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa**. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie **nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu** na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują **śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów**. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania

z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użytkowaniem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będącym wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina–Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na

chwile obecnej formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako materiał dowodowy przy dochodzeniu roszczeń.

petycja ws. koncepcji MPZP, rejon Kolejowa



191

to samo, co 190.

Temat: petycja ws. koncepcji MPZP, rejon Kolejowa

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 18:33

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Załączniki: _____

petycja ws. koncepcji MPZP, rejon Kolejowa.pdf

1,1 MB

pozostawienie bez rozpatrzenia

Konstancin-Jeziorna, dnia 31 sierpnia 2020 r.



Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

Na wstępie chciałabym zwrócić uwagę na szczególnie trudne warunki dla mieszkańców Klarysewa jakie rysują się przy planowanej wielorodzinnej zabudowie w etapach I – IV.

Ulice Poczтовая, Słoneczna i Saneczkowa nie mogą być traktowane jako drogi-wentyle komunikacyjne dla nowych, przyszłych mieszkańców.

Dlatego też w nawiązaniu do relacji z ostatniego posiedzenia Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych UMiG Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lipca 2020 roku oraz przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) jak również dla planowanego w przyszłości etapu 3 i etapu 4, zgłaszam swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektuMPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza(parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie. Ponadto wnoszę o dopasowanie nowych dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury, tak aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów licznie przybywających na rowerach do naszego miasta z Warszawy, tzn. aby nie kolidowały z głównym szlakiem rowerowym łączącym Ursynów z Parkiem Zdrojowym w Konstancinie-Jeziornie.

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców (szacunek Wydziału Architektury UMiG Konstancin-Jeziorna) nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbalność o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, pkt. 2 Ustawy o uzdrowiskach. Ustawa ta zabrania lokalizowania na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych. Zatem głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu jest emisja spalin i hałasu generowana przez ruch samochodowy (co zostało wykazane w przeprowadzonym audycie Ministerstwa Zdrowia, przeprowadzonym w celu przedłużenia statutu uzdrowiska).

W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego powinna być oparta na dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania i analizy. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Mówi się w nim o konieczności opracowania szczegółowego raportu / analizy wykazującego jakie następstwa komunikacyjne niesie za sobą tak gwałtowny przyrost liczby mieszkańców z przedstawieniem propozycji możliwych i koniecznych rozwiązań / zmian w organizacji ruchu kołowego mających na celu wyeliminowanie potencjalnych zagrożeń dla spowodowania paraliżu komunikacyjnego miasta Konstancin-Jeziorna. Opracowanie to powinno być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie opracowanie, jak do tej pory, nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień SUiKZP i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia niewystarczających rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnosimy więc o wykonanie opracowań wymaganych przez SUiKP, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunków ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności dla ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej.**

Jednocześnie wnosimy o przyspieszenie prac nad koncepcją Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1 i – etap 2 z przewidzianą zabudową jednorodzinną.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecnie liczba mieszkańców Konstancina-Jeziorny wynosi 17 000. Na posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych została przekazana informacja o wzroście ilościowych mieszkańców o ~30% obecnej liczby mieszkańców! Mamy obecnie tylko 2 ulice dojazdowe z Konstancina-Jeziorny do Warszawy (oś północ-południe). Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy samochodów więcej. Pani kierownik Wydziału Architektury UMiG Konstancina-Jeziorny podczas posiedzenia wspomnianej komisji przyznała, cytując „ten teren ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć, miasto Konstancin-Jeziorna póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. **W związku z tym, wnosimy o wpisanie do MPZP zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic.** Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji **należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów tylko pod budownictwo jednorodzinne.**

Dodatkowo **nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń projektowych, harmonogramu realizacji oraz wysokości potrzebnego budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka lat z przeznaczeniem na budowę zaproponowanych dróg.** Budowa dróg leży w gestii gminy i są one własnością gminy. Planowane budynki wielorodzinne zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko, aby wypracować jak najwyższy zysk z inwestycji. Gdy nowych

dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na istniejące ulice, ul. Wąską i ul. Kolejową. Ulica Wąska jest do tego absolutnie nie przystosowana, ponieważ jest ona ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym znakiem D-40 oznaczającym w prawie o ruchu drogowym Strefę Zamieszkania z ograniczeniem prędkości do 20 km/h, pełni ona również funkcję ścieżki rowerowej i nie posiada chodnika dla pieszych. Strefa zamieszkania, wg przepisów ruchu drogowego to także specjalny obszar nie tylko ze względu na obowiązujące normy prawne, ale także z uwagi na to, że ma ona służyć przede wszystkim osobom tam zamieszkującym, wypoczywającym, uczęszczającym do szkół, robiącym zakupy w sieciach sklepów itp. **Ma również zapewnić bawiącym się na tym obszarze dzieciom maksimum bezpieczeństwa.** Ograniczenie prędkości w ulicy Wąskiej, niestety, nie jest przestrzegane. Do ograniczenia prędkości stosują się tylko mieszkańcy ulicy Wąskiej. Kierowcy jadący tranzytem do Warszawy oraz w drodze powrotnej, ignorują istniejące ograniczenie prędkości. Dodatkowo ulica Wąska posiada tzw. „wąskie gardła” z poszczególną szerokością jezdni w wybranych miejscach 3,12 m, 3,26 m, 3,29 m, 3,33 m, 3,40 m oraz 3,5 m. Skutkuje to brakiem możliwości jakiegokolwiek wyminięcia się 2 pojazdów osobowych (pobocza, które pozwoliłoby na taki manewr awaryjny również w tych miejscach nie ma, kierowcy pozostaje włączyć bieg wsteczny i wycofać się względem nacierających samochodów jadących w kierunku Warszawy, albo nieprzyjemna wymiana zdań z kierowcami nie respektującymi nakazu udzielenia pierwszeństwa dla wyjeżdżających mieszkańców z ulicy Wąskiej w kierunku ulicy Kolejowej). Zaś sama budowa tej drogi zajęła Gminie kilkadziesiąt lat, i rozpoczęła się po nagłośnieniu sprawy i proteście mieszkańców. Ponadto wybudowano drogę bez odwodnienia oraz oświetlenia. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie co ulicę Wąską to katastrofa komunikacyjna wydaje się być nieunikniona.

Koncepcja **PMPZPnie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW (z Etapu 2), 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów wysokości. Jeśli w odległości 4 metrów od ogrodzenia (zgodnie z Prawem Budowlanym) stanie blok 12 metrów (3 razy wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa**. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne. W przeciwnym razie będziemy domagać się odszkodowania na drodze powództwa cywilnego z tytułu znacznego pogorszenia warunków życia oraz zmniejszenia wartości nieruchomości.

W projekcie **nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu** na projektowanej drodze 1KDL, natężenie to będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w koncepcji projektu szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu. Na ulicy Wąskiej przebiega intensywnie uczęszczany szlak rowerowy z Kabat do Parku Zdrojowego. Nowe drogi prostopadłe (znacznie szersze od ulicy Wąskiej) spowodują wiele zagrożeń. Pędzące samochody przecinające ulicę Wąską spowodują **śmiertelne zagrożenie dla pieszych i rowerzystów**. Projektowana droga 1KDL na odcinku w rejonie skrzyżowania

z drogą 3KDL/4KDL przebiega w bliskim sąsiedztwie istniejących zabudowań np. działka 28/2. Tak bliskie usytuowanie drogi w stosunku do wyżej wymienionych budynków oznacza zwiększone zagrożenie wzrostem emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym obecny projekt nie zakłada realizacji środków ochrony przed tymi zagrożeniami. Co więcej drgania wywoływane użyciem ciężkiego sprzętu na etapie realizacji budowy tej drogi oraz ruchem kołowym o dużym natężeniu w trakcie jej eksploatacji stanowiąc będą poważne zagrożenie dla stanu technicznego wyżej wymienionych budynków. Nie były one projektowane z uwzględnieniem tego typu sąsiedztwa. Naruszenie konstrukcji wyżej wymienionych budynków jest tym bardziej prawdopodobne, gdyż podobne przypadki miały już miejsce będąc wynikiem prac związanych z budową sieci wodno-kanalizacyjnej. Urząd Miasta i Gminy musi liczyć się z dużym prawdopodobieństwem powstania roszczeń opiewających na znaczne kwoty z tytułu strat poniesionych przez mieszkańców tego rejonu.

Zgodnie z założeniami koncepcji PMPZP dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń w koncepcji PMPZP dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie plus 20% dodatkowych miejsc parkingowych względem pierwotnej liczby. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. **Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych, do których należy zaliczyć budowę garaży podziemnych o dużej pojemności. Doświadczenie z okresu budowy ulicy Piaseczyńskiej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Kolejowej wskazuje, iż nawet stosunkowo płytkie wykopy powodują obniżenie wód podskórnych na tym terenie.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców ulicy Kolejowej, Wąskiej i okolic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina-Jeziorny. Proszę o pochylenie się nad tym planem oraz o zdrowy rozsądek. Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska, ograniczeniami komunikacyjnymi oraz oczekiwaniami mieszkańców Gminy Konstancin-Jeziorna.

Z poważaniem,

Klauzula informacyjna:

Ze względu na wysokie prawdopodobieństwo spadku wartości nieruchomości (mieszkań, domów i działek) w gminie, w wyniku uchwalenia MPZP w proponowanej na

chwile ̄ obecny ̄ formie, w razie odrzucenia wniosku wnioskodawca traktuje wniosek jako material dowodowy przy dochodzeniu roszcze ̄.

Temat: petycja protest przeciw budowie osiedla rejon ul. Kolejowej (etap 1 i etap 2).
Wnioskujemy o zmianę w koncepcji na danym obszarze na zabudowę jednorodzinną.

Nadawca: [REDACTED]

Data: 31.08.2020, 20:54

Adresat: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Kazimierz Jańczuk

ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

Szanowny Panie Burmistrzu,

Jako mieszkańcy Gminy Konstancin-Jeziorna, wybraliśmy Pana i Radnych w wyborach bezpośrednich do reprezentowania interesów mieszkańców Naszej Gminy. Prosimy zatem o uwzględnienie Naszych postulatów i oczekiwań co do dalszego zrównoważonego rozwoju Naszego Miasta. Decydują przecież Państwo o losach Gminy w imieniu Nas wszystkich.

My jako mieszkańcy nie zgadzamy się z zaproponowaną koncepcją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancina-Jeziorny – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i etap 2). **Wnioskujemy o zmianę w koncepcji na danym obszarze na zabudowę jednorodzinną.**

Zabudowa wielorodzinna na tak dużym obszarze wpłynie niekorzystnie na funkcjonowanie każdego mieszkańca Naszej Gminy: paraliż komunikacyjny, brak infrastruktury dla rodzin z dziećmi, brak dostępu do opieki zdrowotnej, niekorzystna zmiana środowiska i klimatu uzdrowskiego, kształtującego się przez stulecie na terenie Naszego Miasta.

Przypominamy, że Gmina posiada status uzdrowiska, ale nie jest on przyznawany dożywotnio. Musi on być odnawiany co 10 lat. Przez tak drastyczną zmianę charakteru urbanistycznego miasta, możemy stracić ten status.

Pozdrawiam

[REDACTED]

cid:image001

Od: asarzala@konstancinjeziorna.pl
Wysłano: piątek, 14 sierpnia 2020 08:03
Do: Eklimkowska
Temat: Fwd: Nowe osiedle w centrum Konstancina

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Nowe osiedle w centrum Konstancina

Data: 2020-08-13 22:30

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMiG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl> Odpowiedź do: [REDACTED]

Szanowni Państwo,

Doszła do nas ostatnio informacja o planowanej inwestycji i budowie osiedla mieszkaniowego na powierzchni 65 ha, która zmieni zasadniczo charakter Konstancina i wpłynie negatywnie na niewydolną już dzisiaj infrastrukturę drogową.

Z dużą obawą przyjęliśmy tę wiadomość.

Jako mieszkaniec, wyborca i podatnik Konstancina zwracam się do Państwa o przeprowadzenie szerokich konsultacji i zaprezentowanie planu zniwelowania negatywnych skutków takiej inwestycji. Konstancin jako uzdrowisko wymaga specjalnego traktowania i respektowania delikatnej równowagi między terenami zielonymi a zabudowaniami. Już teraz odczuwamy negatywne skutki nadmiernego zabudowania miasta, zwłaszcza w okresach grzewczych, gdzie jakość powietrza i poziom pyłów zawieszonych znacznie odbiega nie tylko od norm uzdrowskich, ale również od norm WHO uznawanych za akceptowalne dla ludzkiego zdrowia. Dlatego też jestem przeciwny tej inwestycji.

Oczekując stanowiska Państwa w tej sprawie pozostaję z poważaniem,

--

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(33)

V

Konstancin Jeziorna, dnia 13 sierpnia 2020

Szanowny Pan Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PROTEST do koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna – rejon ul. Kolejowej (etap 1 i 2) w ramach konsultacji społecznych

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do relacji z ostatniej sesji rady miejskiej komisji ładu przestrzennego i spraw komunalnych z dnia 8 lipca 2020 roku oraz proponowanego podczas sesji planu / koncepcji zagospodarowania przestrzennego 64,7 ha terenu okolic ulicy Kolejowej (Etap 1 i Etap 2) zgłaszam swój **sprzeciw do proponowanego planu** zagospodarowania przestrzennego oraz wnoszę o jak najszybsze uchwalenie planu tylko i wyłącznie przy **zmianie koncepcji z zabudowy wielorodzinnej do zabudowy jednorodzinnej / bliźniaczej** (parter i 1 piętro – 2 kondygnacje) do 10 m wysokości **na całym tym terenie** oraz o dopasowanie planu dróg dojazdowych do obecnej infrastruktury aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańców i turystów.

Wnoszę o następujące zmiany do proponowanej koncepcji:

1. Proszę o przedstawienie planu Gminy uwzględniającego zrównoważony rozwój uzdrowiska tylko dla zabudowy jednorodzinnej oraz zgodnego ze studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.
2. Proszę o uwzględnienie w projekcie terenów społecznych i zielonych na obecnych terenach należących do Skarbu Państwa, Gminy i Powiatu / Starostwa i nie odsprzedawanie tych terenów deweloperowi. W obecnym projekcie zakłada Pan sprzedaż tych terenów deweloperowi pod zabudowę wielorodzinną.

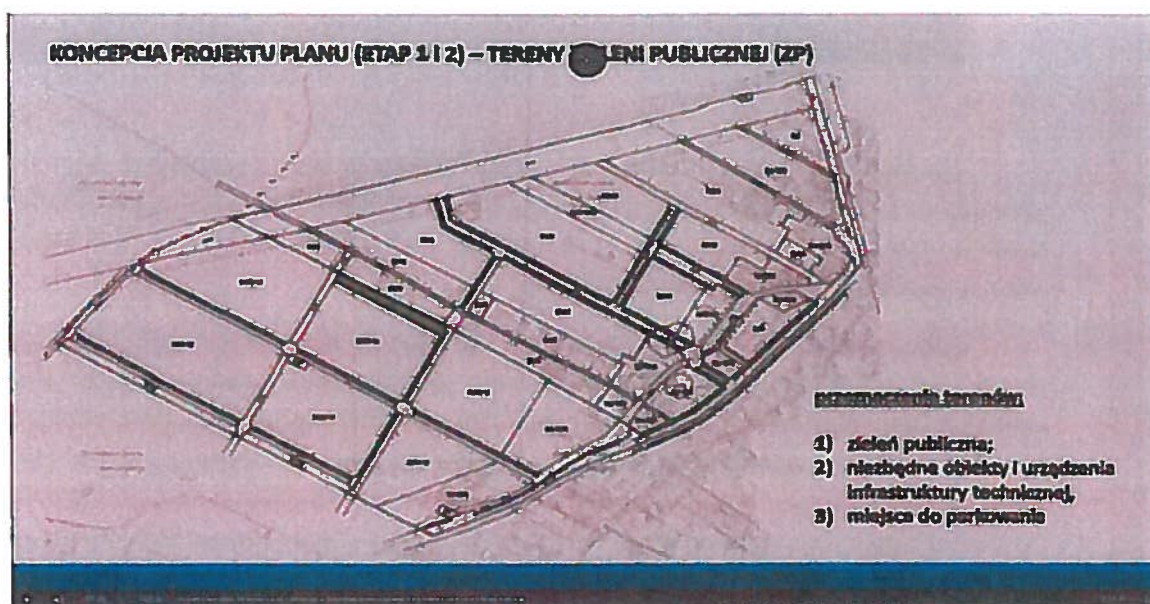
3. Proszę o doprecyzowanie w tabeli istotnych wskaźników przyszłej zabudowy tego terenu: % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie”, wsp. intensywności zabudowy ,maksymalna wysokość budynku , ilość kondygnacji , max.ilość lokali w budynku, etc.
4. Proszę o uzupełnienie planu o analizę/ ekspertyzę zewnętrzną:
 - a. natężenia i kierunku ruchu w gminie i wynikającego z tego planu;
 - b. prognozy zanieczyszczenia powietrza wynikającej ze wzrostu natężenia ruchu;
 - c. opinię Ministerstwa Środowiska na temat proponowanych zmian zwiększenia zanieczyszczenia środowiska;
 - d. opinię Policji na temat proponowanych rozwiązań nowych dróg w planowanym obszarze , uwzględniającą obecne zachowania mieszkańców i rowerzystów;
 - e. prognozę budżetu Gminy na inwestycje związane z dodatkową infrastrukturą: szkoła, przedszkole, przychodnia, drogi, oświetlenie dróg, plac zabaw, tereny zielone;

Tradycja Konstancina to zabudowa jednorodzinna oraz charakter uzdrowiskowy miasta. Proponowany plan spowoduje w niedługim czasie zaburzenie tej tradycji oraz paraliż komunikacyjny Konstancina. Nasze miasto nie jest przygotowane na taką zabudowę. Osiedle składające się z ponad 5 000 nowych mieszkańców nie będzie dopasowane charakterem i skalą do uzdrowiska. Dbałość o ochronę obszaru ochrony uzdrowiskowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 46, punktem 2 Ustawy o uzdrowiskach. Przy ustawowym ograniczeniu możliwości lokalizacji na terenie gminy uzdrowiskowej uciążliwych zakładów przemysłowych, głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz nadmiernego hałasu jest ruch samochodowy. W związku z powyższym ochrona obszaru uzdrowiskowego przejawia się w dokładnym planowaniu infrastruktury komunikacyjnej w oparciu o specjalistyczne opracowania. Obowiązek przygotowania takiego opracowania wprowadza Studium uwarunkowań, który mówi o konieczności opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian organizacji ruchu. Opracowanie to miało być podstawą racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych na terenie całej gminy i stanowić bazę dla przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dyskusją podczas sesji rady takie opracowanie nie zostało wykonane. Stanowi to naruszenie postanowień i jednocześnie może prowadzić do przyjęcia nieoptymalnych rozwiązań komunikacyjnych, stwarzających zagrożenie dla obszaru ochrony uzdrowiskowej. **Wnoszę więc o wykonanie opracowań wymaganych przez Studium uwarunkowań, obejmujących w szczególności prognozę natężenia i kierunku ruchu samochodowego na istniejących i planowanych drogach w/w terenu i okolic oraz wszystkich planowanych zjazdach z tych dróg, w szczególności ulicy Piaseczyńskiej i Warszawskiej. Dodatkowo wnoszę o przeprowadzenie symulacji zanieczyszczenia środowiska wynikającego z tego wzmożonego ruchu oraz opinię do tej analizy Ministerstwa Środowiska.** Jednocześnie

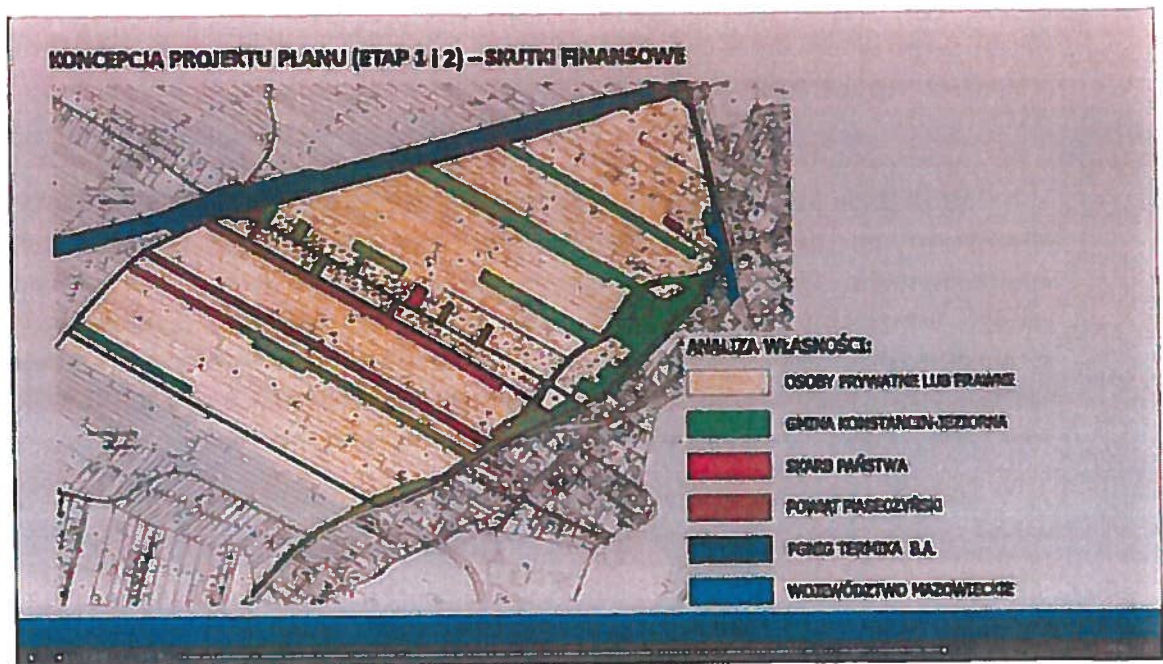
wnoszę o wstrzymanie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna centrum do czasu przygotowania ww. opracowania.

W studium uwarunkowań z 1999 roku wyraźnie jest wpisane iż teren ten np.: 3Ur jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe cytuję: „teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego”. Dopiero po przecinku jest wpisane: „w tym wielorodzinnego-komunalnego i usług”. Tam jest myślnik. To znaczy, że można na tym terenie również planować budownictwo komunalne wielorodzinne a nie wielorodzinne. To jest wyraźna różnica. Pana plan jest zatem NIEZGODNY ze studium a interpretacja nieprawdziwa. Mam nadzieję, iż jest to tylko pomyłka Pana Urzędników a nie świadome wprowadzanie w błąd mieszkańców.

Proponowany plan nie uwzględnia terenów przeznaczonych na cele społeczne oraz tereny zielone. Jedyny pasek (zdjęcie poniżej) przeznaczony na tereny zielone to 3 000 m podczas gdy całość inwestycji to blisko 65 ha.



Bardzo zastanawiające jest również dlaczego przedstawia Pan plan dla zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie należących do Gminy, Skarbu Państwa lub Starostwa/ Powiatu (pola żółte, zielone i czerwone na załączonej mapce). Te tereny to jedyna szansa dla gminy na miejsca z przeznaczeniem dla przyszłych inwestycji gminy. Czyżby chciał Pan je sprzedać a potem kupić ziemię i szukać miejsca na szkołę, przedszkole, place zabaw, przychodnię czy tereny zielone?



Za niedopuszczalne i nieetyczne uważam przedstawianie koncepcji, rycin i rysunków dewelopera firmy PROFBUD S.A. jako plan gminy na zagospodarowanie tego terenu. To gmina powinna mieć wizję tej przestrzeni. Dodatkowo Radni z Komisji podczas sesji online wyrazili wysoką aprobatę za przygotowanie koncepcji.

Obecna sieć dróg w obrębie gminy Konstancin-Jeziorna nie jest przystosowana do aktualnego natężenia ruchu samochodowego generowanego zarówno przez tranzyt jak i mieszkańców miasta. Do czasu zbudowania planowanych obwodnic na kierunkach północ-południe i wschód-zachód lokalizacja osiedli budownictwa wielorodzinnego w obrębie ścisłego centrum miasta byłaby skrajną nieodpowiedzialnością. Obecna liczba mieszkańców Konstancina to 17 000. Podana w projekcie ilość nowych mieszkańców to dodatkowe 30%! Mamy tylko 2 ulice dojazdowe do miasta. Już teraz sytuacja jest trudna. W ciągu 2-3 lat na naszych drogach będzie kilka tysięcy więcej samochodów. Podczas obrad Rady miasta padło stwierdzenie, że ten teren „ma niekorzystną dostępność komunikacyjną” oraz „trzeba to sobie jasno powiedzieć miasto Konstancin póki nie zostaną wybudowane obie obwodnice nie jest przystosowane do dalszego rozwoju”. W związku z tym wnosimy o wpisanie do Projektu planu zagospodarowania zapisów uniemożliwiających wykorzystanie jakichkolwiek obszarów objętych projektem planu pod budownictwo wielorodzinne do czasu oddania do użytku obu zaplanowanych obwodnic. Z uwagi na możliwość dość długiego oczekiwania na realizację tych inwestycji należy dopuścić wykorzystanie tych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo nie przedstawiono również projektu budowy dróg, założeń, harmonogramu oraz budżetu (nawet wstępnych szacunków kosztów i źródeł finansowania) na najbliższe kilka

lat przeznaczonych na budowę zaproponowanych dróg. Drogi będą własnością gminy. Jeśli budynki zostaną wybudowane przez dewelopera bardzo szybko (co jest bardzo prawdopodobne), a nowego szkieletu dróg nie będzie, to cały ruch przeniesie się na najbliższe istniejące ulice, które nie są do tego przystosowane. Jeśli Gmina będzie budować zaproponowane drogi w tym samym tempie to katastrofa komunikacyjna wydaje się być bardzo realna. Pan Burmistrz zaproponował, iż drogi dojazdowe zbuduje deweloper. Czy Nawet jeśli ten plan zostanie zrealizowany to w jakim zakresie jeśli chodzi o infrastrukturę? Nadszedł czas, aby plany zabudowy nie ograniczały się do budowy maksymalnej wielkości PUM, ale warunkowały możliwość realizacji inwestycji deweloperskich wykonaniem infrastruktury inżynierskiej w szerokim sensie.

Projekt planu zagospodarowania **nie zapewnia wyraźnego oddzielenia obszarów budownictwa wielorodzinnego od terenów budownictwa jednorodzinnego** (np. pasem zieleni, tak jak to zaproponowano dla obszaru 5MW/U). Tereny 1MW, 2MW, 4MW/U i 6MW/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa jednorodzinnego na ulicy Wąskiej, w większości obecnie istniejącego. Tak bliskie sąsiedztwo wysokich budynków będzie uciążliwe dla mieszkańców domów jednorodzinnych oraz zaburzy harmonię krajobrazu. Obecne budynki na ulicy Wąskiej mają średnio około 6-7 metrów. Jeśli 4 metry za płotem stanie koło nich blok 12 metrowy (blisko 50% wyższy) to zdecydowanie zabierze on dostęp do światła słonecznego. Jest to też **w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa.**

W związku z powyższym wnoszę o przeznaczenie tych obszarów wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne.

W projekcie **nie przewidziano odpowiednich do poziomu zagrożenia zabezpieczeń przed hałasem i zanieczyszczeniami wywołanymi znacznym natężeniem ruchu** na projektowanej drodze 1KDL, które będzie miało miejsce zwłaszcza w trakcie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Zaproponowany w projekcie szpaler drzew nie zapewni dostatecznej ochrony. Dodatkowo, skrzyżowania zaplanowane na tej ulicy będą charakteryzowały się dużym natężeniem ruchu.

Zgodnie z założeniami Projektu planu zagospodarowania dla omawianego obszaru należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów. Według ustaleń projektu planu dla zabudowy wielorodzinnej musi to być minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie plus 20% miejsc do parkowania ogólnej liczby miejsc do parkowania. W jaki sposób możliwe będzie zrealizowanie tego nakazu w świetle ograniczeń nakładanych na sposób zagospodarowania strefy ochronnej B uzdrowiska. Zgodnie z art. 38, ust. 1, pkt. 2, lit. g, **Ustawy o uzdrowiskach w strefie B zabrania się lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.** Przy założeniu realizacji typowego osiedla bloków o wysokości 3 kondygnacji liczba wymaganych miejsc parkingowych z łatwością przekroczy limit wyznaczony przez ustawę. Jednocześnie ten sam artykuł zakazuje w strefie ochronnej B uzdrowiska prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.

Pana decyzja wpłynie nie tylko na mieszkańców sąsiednich ulic, ale na zdecydowaną większość mieszkańców Konstancina – Jeziornej. **Jedynie zabudowa jednorodzinna będzie w zgodzie z charakterem uzdrowiska i uwzględni ograniczenia komunikacyjne.** Jestem za jak najszybszym uchwaleniem planu ale wraz z zaproponowanymi zmianami i wstrzymaniem wszystkich toczących się postępowań o indywidualne warunki zabudowy w mieście dla budynków wielorodzinnych do czasu zatwierdzenia planu.

Z poważaniem

A black rectangular redaction mark covering the signature of the sender.

8

V

Konstancin-Jeziorna, dn. 06.08.2020 r.



Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

ul. Piaseczyńska 77

05-520 Konstancin-Jeziorna

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do informacji o planowanym przez Urząd wdrożeniu procedury związanej z ustaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla okolic ulicy Kolejowej (etap1 i etap 2) wyrażam swój stanowczy sprzeciw wobec planów, jakie Gmina ma wobec terenów objętych tym planem. Sytuowanie tak ogromnego osiedla mieszkaniowego w centrum miasta w sytuacji, kiedy obecny stan infrastruktury drogowej nie pozwala na w miarę sprawny dojazd w godzinach szczytu do i z pracy w Warszawie, a także na swobodne poruszanie się po mieście w sobotę w godzinach porannych do wczesno popołudniowych, jest w mojej ocenie wyrazem ignorowania potrzeb mieszkańców (obecnych mieszkańców). Planowane w bliżej nieokreślonej przyszłości rozwiązania związane z ewentualną budową obwodnicy Konstancina nie mogą stać się uzasadnieniem dla podjęcia decyzji o dopuszczeniu do sytuacji, w której w mieście zamieszka kolejne 5 tys. osób. Ul. Warszawska i Piaseczyńska, a także dojazd do i z Kierszka zostaną kompletnie zakorkowane. Nikt z obecnych mieszkańców nie ma ochoty spędzać pół dnia w korkach. Już obecnie drogi dojazdowe są w godzinach szczytu niewydolne i stoimy w korkach. Sprowadzenie kolejnych 5 tys. osób korzystających w większości z samochodów oznacza totalny paraliż komunikacyjny miasta. Informacje przedstawiane przez Urząd na prezentacjach pokazują wyraźnie, że być może powstaną drogi dojazdowe do projektowanych osiedli, ale nie zostanie rozwiązany problem niewydolnej już dziś struktury komunikacyjnej.

Wiadomym jest, że zlokalizowanie w centrum miasta tak ogromnego osiedla musi się wiązać z problemami związanymi z wydajnością infrastruktury wodnej, kanalizacyjnej, szczególnie dla mieszkańców terenów bezpośrednio sąsiadujących z planowaną inwestycją. To nie będą problemy Pana i Pana urzędników, tylko ludzi, którzy mieszkają w okolicy.

Na spotkaniu w dniu 05.08.2020 przekazano nam informację, jakoby planowany mpzp przewidywał możliwość budowy osiedla przy przyjętych minimalnych wymogach związanych z obszarem biologicznie czynnym. Oraz, że deweloper zapewnia, że teren pomiędzy blokami (teren zieleni czyli obszar biologicznie czynny) będzie publicznie dostępny. Wydaje się to mało prawdopodobne. Wymogi w mpzp dotyczące zapewnienia odpowiedniego % powierzchni biologicznie czynnej są jedynie pobożnym życzeniem Urzędu, a deweloperzy i tak zrobią co będą chcieli. Jest wiele przykładów na to jak deweloperzy oszukują dotychczasowych mieszkańców miast, urzędników a wreszcie swoich klientów. Pamiętać należy także o tym, że utrzymanie tych terenów zielonych (podlewanie, koszenie) będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążało finansowo właścicieli mieszkań. Zatem nie bardzo mogą sobie wyobrazić sytuację, w której ktoś ma płacić za utrzymanie terenów zielonych, które będą publicznie dostępne. Wiara w to jest jedynie oszukiwaniem samych siebie. Wobec plagi włamań do mieszkań na sąsiadującym Ursynowie i w Wilanowie nie bardzo także należy dawać wiarę obietnicom, że tereny między blokami będą publicznie dostępne. Nawet jeśli deweloper nie postawi ogrodzenia, to decyzję o wygrodzeniu terenu mogą podjąć właściciele w celu ochrony własnego dobytku.

Skoro celem budowy osiedla jest m.in. rozwój infrastruktury handlowo-usługowej i rozrywkowej to - kierując się doświadczeniem Miasteczka Wilanów czy Józefostawia - należy zadać sobie pytanie o zapewnienie przez dewelopera możliwości parkowania na parkingach ogólnodostępnych. W/w osiedla zostały wybudowane bez zapewnienia możliwości parkowania, co się przekłada na to, że przejezdność wybudowanych ulic jest mocno ograniczona samochodami zastawionymi wzdłuż ulic bez jakiegokolwiek kontroli. Rotacja najemców lokali usługowych jest bardzo duża, ponieważ biznes tam nie idzie m. in. ze względu na brak możliwości zaparkowania samochodu w cywilizowany sposób przez klientów, tym ograniczając zasięg sklepów jedynie o lokalnych mieszkańców. A to zazwyczaj okazuje się niewystarczające dla utrzymania lokalu. Jednocześnie miejsca te zazwyczaj trzeba jakoś utrzymać, co także obciąża właścicieli mieszkań. A na to nie będą się chcieli zgodzić. I kółko się zamyka. Wobec powyższego argument rozwoju infrastruktury handlowo-usługowej i rozrywkowej dla mieszkańców Konstancina w nowo budowanych osiedlach uznać należy za całkowicie chybiony

Smog jest istotnym problemem w Konstancinie, o czym wie każdy jego mieszkaniec - szczególnie zimą daje się to wyraźnie odczuć. Zwiększenie ilości aut na ulicach miasta i to aut stojących w wiecznych korkach musi mieć wpływ na stan powietrza, którym oddychamy. Brak infrastruktury drogowej, która pozwoliłaby rozproszyc ruch po całym mieście w taki sposób, aby nie skupiał on się jedynie w centrum i brak jakichkolwiek sensownych perspektyw na rozwiązanie tego problemu (który występuje także obecnie), musi spowodować, że w mieście nie będzie czym oddychać także latem, nie tylko zimą.

Pan Burmistrz straszy mieszkańców pozwami przeciwko Urzędowi, jakie potencjalnie mogą się pojawić od deweloperów. Jednak czy Urząd dokonał szczegółowej kalkulacji kosztów związanych z ewentualnymi pozwami w stosunku do kosztów jakie gmina będzie musiała ponieść w związku z budową tego gigantycznego osiedla (wykup gruntów pod infrastrukturę miejską, w tym drogi, budowa szkoły itp)? Jeśli tak, to proszę o udostępnienie tych kalkulacji i przedstawienie ich mieszkańcom. Poza tym nie można oprzeć się wrażeniu, że Urząd swoimi działaniami związanymi z mpzp dla tego rejonu usiłuje przerzucić koszty ewentualnych pozwów na mieszkańców Konstancina – wszak to my będziemy płacić za paliwo stojąc w gigantycznych korkach, to my będziemy płacić własnym zdrowiem za oddychaniem jeszcze większą ilością spalin (wiadomo, że samochody, które stoją w korkach spalają najwięcej paliwa i powodują zwiększenie emisji smogu), to my nie będziemy w stanie dostać się do lekarza bo nie będzie odpowiedniej ilości przychodni w Konstancinie, to my będziemy żyli na betonowej pustyni, bo tak ogromne osiedle musi wyrzucić negatywny wpływ na stan wód gruntowych, to my dopłacimy do tego interesu, bo nasze nieruchomości tracą na wartości, to nasze dzieci będą musiały jeździć do szkół i przedszkoli oddalonych od miejsca zamieszkania, zanim (o ile w ogóle) gmina wybuduje infrastrukturę edukacyjną. To my będziemy stali wszędzie w kolejkach (w sklepach, na poczcie, w przychodni) bo infrastruktura społeczna w mieście nie jest dostosowana do zwiększenia ilości osób o 1/3.

Proszę o opublikowanie nazwy dewelopera, który zakupił tereny objęte etapem 1. Jest zupełnie niezrozumiałe dlaczego występuje on jako tajemniczy deweloper, a nikt dotychczas nie podał wiadomości mieszkańców kto chce budować na tym terenie.

Popieram w pełni konieczność uchwalenia mpzp dla obszaru okolic ul. Kolejowej, ale na pewno nie w kształcie zaproponowanym przez Urząd. Stoję na stanowisku, że mpzp dla tego terenu powinien przewidywać JEDYNIĘ ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ, gdyż obecna infrastruktura miasta i brak środków na jej rozbudowę nie pozwala na większy wzrost liczby mieszkańców.

Z poważaniem



20

p. M. Anselmejale
14.08.2020

Konstancin-Jeziorna, dnia 12 sierpnia 2020 r.

p. Klimkowsku - Suu 10P

[Redacted signature]



PP/1092464

2020 08 13 12 28 37

2020-08-13

Gmina Konstancin - Jeziorna

1282

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszamy swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP i jako właściciel działki o nr 9/6, 7 i 8 w obrębie 01-14 wnoszę o zmianę szerokości drogi 5KPJ na mniejszą i zmniejszenie linii zabudowy na w/w działkach z 6m do 4m jak na działce sąsiadującej 6/2.

Z poważaniem,

[Redacted signature]

(21)

p. M. Andrzejale ✓
14.08.2020

Konstancin-Jeziorna, dnia 12 sierpnia 2020 r.

Konstancin - Sud PP

[Redacted]



Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

(291)

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) jako mieszkańcy i właściciele działek przy ulicy Wąskiej zgłaszamy swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnosimy o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie.

Z poważaniem,

[Redacted signature]

29

p. M. Andrzejaki

11. 08. 2020

Konstancin-Jeziorna, dnia 12 sierpnia 2020 r.

p. Kukulowski - rad. Pi

[Redacted]



1289

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) jako mieszkańcy ulicy Wąskiej zgłaszamy swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnosimy o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniaczą (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie.

Z poważaniem,

[Redacted signature]

(23)

p. M. Anolimejale
14.08.2020

Konstancin-Jeziorna, dnia 12 sierpnia 2020 r.

p. Kwiecińska - sul PP



PP/1082481
2020 08 12 12:23:58
20 20 20 13
Urząd M. w t. Konstancin-Jeziorna

[Redacted signature area]

1288

Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) jako mieszkańcy ulicy Saneczkowej i właściciele działek przy ulicy Piaseczyńskiej zgłaszamy swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP oraz wnoszę o zmianę koncepcji z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinna / bliźniacza (parter i 1 piętro – czyli 2 kondygnacje) z zachowaniem wysokości nowych budynków do 10,5 m wysokości na całym tym terenie.

Z poważaniem,

[Redacted signature area]

24

p. M. Andruszewska ✓
14.08.2020

Konstancin-Jeziorna, dnia 12 sierpnia 2020 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Konstancin - sul PP



Burmistrz Gminy Konstancin – Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77
05-520 Konstancin – Jeziorna
urząd@konstancinjeziorna.pl

1290

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do przedstawionego podczas posiedzenia Komisji koncepcji Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap1 i – etap2 (razem dla ok. 64,7 ha) zgłaszamy swój sprzeciw wobec proponowanej koncepcji projektu MPZP i jako właściciele działki o nr 74, 75 w obrębie 01-13 wnosimy o zmianę zapisu na terenach 4MWU, 5MWU, 6MWU dotyczącego minimalnego frontu działki 25 m na mniejszy. Działki na tym terenie są wąskie i nawet po scaleniu dwóch działek front działki nie będzie miał 26 m.

Z poważaniem

[REDACTED]

32

V

Szanowni Państwo,

Doszła do nas ostatnio informacja o planowanej inwestycji i budowie osiedla mieszkaniowego na powierzchni 65 ha, która zmieni zasadniczo charakter Konstancina i wpłynie negatywnie na niewydolną już dzisiaj infrastrukturę drogową.

Z dużą obawą przyjęliśmy tę wiadomość.

Jako mieszkaniec, wyborca i podatnik Konstancina zwracam się do Państwa o przeprowadzenie szerokich konsultacji i zaprezentowanie planu zniwelowania negatywnych skutków takiej inwestycji. Konstancin jako uzdrowisko wymaga specjalnego traktowania i respektowania delikatnej równowagi między terenami zielonymi a zabudowaniami. Już teraz odczuwamy negatywne skutki nadmiernego zabudowania miasta, zwłaszcza w okresach grzewczych, gdzie jakość powietrza i poziom pyłów zawieszonych znacznie odbiega nie tylko od norm uzdrowiskowych, ale również od norm WHO uznawanych za akceptowalne dla ludzkiego zdrowia. Dlatego też jestem przeciwny tej inwestycji.

Oczekując stanowiska Państwa w tej sprawie pozostaję z poważaniem,

--




Temat: Fwd: Nowe osiedle w centrum Konstancina

Nadawca: mromanowska@konstancinjeziorna.pl

Data: 14.08.2020, 08:45

Adresat: "Wydział PP UMIG KJ" <planowanie@konstancinjeziorna.pl>

----- Wiadomość oryginalna -----

Temat: Nowe osiedle w centrum Konstancina

Data: 2020-08-13 22:30

Od: [REDACTED]

Do: "Urząd UMIG KJ" <urząd@konstancinjeziorna.pl>

Odpowiedź do: [REDACTED]

Szanowni Państwo,

Doszła do nas ostatnio informacja o planowanej inwestycji i budowie osiedla mieszkaniowego na powierzchni 65 ha, która zmieni zasadniczo charakter Konstancina i wpłynie negatywnie na niewydolną już dzisiaj infrastrukturę drogową.

Z dużą obawą przyjęliśmy tę wiadomość.

Jako mieszkaniec, wyborca i podatnik Konstancina zwracam się do Państwa o przeprowadzenie szerokich konsultacji i zaprezentowanie planu zniwelowania negatywnych skutków takiej inwestycji. Konstancin jako uzdrowisko wymaga specjalnego traktowania i respektowania delikatnej równowagi między terenami zielonymi a zabudowaniami. Już teraz odczuwamy negatywne skutki nadmiernego zabudowania miasta, zwłaszcza w okresach grzewczych, gdzie jakość powietrza i poziom pyłów zawieszonych znacznie odbiega nie tylko od norm uzdrowiskowych, ale również od norm WHO uznawanych za akceptowalne dla ludzkiego zdrowia. Dlatego też jestem przeciwny tej inwestycji.

Oczekując stanowiska Państwa w tej sprawie pozostaję z poważaniem,

--

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



w sprawie budowy blokowiska na 65 tys. hektarach.

Nie zgadzam się na te budowe. Szanowni urzędnicy, place Wasze pensje, jeśli nie pracujecie dla mojego dobra, zwalniam Was.

Nie zgadzam się z tą beznadziejną decyzją bez zapewnienia odpowiedniej infrastruktury!

Z poważaniem

[Redacted signature]

Österreich Institut Warszawa

ul. Zielna 37
00-108 Warszawa
Tel.: +48 22 331 91 36

Österreich Institut Polska Sp. z o.o
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy KRS nr 0000063013
NIP 525-21-30-851
kapitał zakładowy 972.000 zł

Informacje o prawach osób, których dane osobowe są przetwarzane przez Österreich Institut Polska znajdują się [tutaj](#)

Dane osób kierujących do [Österreich Institut Polska](#) korespondencję drogą mailową, takiej jak imię i nazwisko nadawcy, adres e-mail, numer telefonu, nazwa i adres reprezentowanej firmy, będą przetwarzane przez [Österreich Institut Polska](#) na potrzeby udzielania odpowiedzi i prowadzenia dalszej korespondencji oraz załatwienia sprawy, której korespondencja dotyczy. Podstawą przetwarzania danych jest art. 6 ust. 1 lit b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.