

GŁOSY Z DIALOGU O INWESTYCJI		ODPOWIEDZI INWESTORA
OPINIE OGÓLNE		ODPOWIEDZI
1	Inwestycja jest stonowana i nie jest przeskalowana tak, jak to bywa w innych przypadkach z Lex developer.	Bardzo dziękujemy za komentarz.
2	Bardzo dziękujemy za możliwość wypowiedzi w sprawie Państwa inwestycji Omulewska 24. Co do samej inwestycji, podoba mi się koncepcja zieleni, usług w parterze oraz otwartości osiedla.	
BUDYNEK A SĄSIEDZTWO		
	<i>* uwaga redakcyjna: Większość głosów dotyczących sąsiedztwa inwestycji była złożona i dotyczyła parametrów inwestycji, np. wysokości, odległości od sąsiadujących budynków oraz nasłonecznienia w istniejących budynkach. Te głosy, które udało się podzielić na obszary zostały posegregowane, a kilka głosów złożonych przedstawionych jest poniżej w całości.</i>	
3	Planowana inwestycja znacznie obniży komfort mieszkańców osiedla bloków Omulewska 26, Omulewska 26 A, Omulewska 26 B. Planowana inwestycja ma znajdować się znacznie bliżej niż obecnie stojąca główna część budynku hotelu Felix. Co więcej, będzie ona też bliżej ulicy Omulewskiej. Spowoduje to, że całe patio (a przez to wszystkie mieszkania od strony patio) 3 bloków będzie znacznie bardziej zacienione. W związku z powyższym proszę o rozważenie obniżenia inwestycji do maksymalnie 6 kondygnacji naziemnych oraz odsunięcie od bloków Omulewska 26 i Omulewska 26 B na odległość minimum 35/40 m. Proszę o informację, czy takie rozwiązanie byłoby możliwe?	Projektowaną zabudowę kształtujemy ze szczególnym poszanowaniem okolicznej urbanistyki, starając się dopasować wysokościowo do istniejących budynków oraz uzupełnić wyrwę w pierzei u zbiegu ul. Omulewskiej i Sulejkowskiej. Bardzo ważne jest dla nas dobro sąsiadów, dlatego szczegółowo przeanalizowaliśmy kwestie nasłonecznienia i przesłaniania dla okolicznej zabudowy. Nasza koncepcja spełnia obowiązujące przepisy dotyczące nasłonecznienia i odległości od sąsiednich budynków dla inwestycji realizowanych zgodnie z parametrami dla zabudowy śródmiejskiej, obowiązującymi przy ul. Omulewskiej. Warto zaznaczyć, że te same normy obowiązywałyby nas przy realizacji inwestycji bez zastosowania tzw. specustawy mieszkaniowej, gdyż wynikają one również z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
4	Żądam zmiany projektu inwestycji w zakresie: 1) Zwiększenia odległości pomiędzy budynkiem A a budynkiem Omulewska 26 do co najmniej 30 metrów, tak jak w przypadku budynku B i Omulewskiej 26B . W praktyce budynek A ma być zrównany bryłą budynku B. Formalnie możecie konstrukcyjnie połączyć budynek A z budynkiem D. Możcie też sobie połączyć w kształt DUŻEJ litery C budynki A, B, D z oddzielnym długim budynkiem C bez straty ilości mieszkań do sprzedaży. Przejścia na dziedziniec wewnętrzny, które są w tym projekcie pomiędzy A i B oraz A i D zrobicie sobie wtedy tak jak w inwestycji Ursa Sky (budynki E/F/G lub H - środkowe skrzydło budników) czyli na przestrzał przez budynek - od pierwszego piętra, nad przejściami, będziecie mieli dodatkowe mieszkania do sprzedaży. 2) Zmniejszenia wysokości budynku A i B do 4 pięter (5 poziomów razem z parterem). Możecie podnieść wysokości budynków C i D. Nie zgadzam się ani na 25 ani na na 27 metrową wysokość budynków A i B . 3) Odsunięcie budynku A od ulicy Omulewskiej do linii budynku Omulewska 26. 4) Zagospodarowania na potrzeby mieszkańców nowej inwestycji i osiedla Omulewska 26 pasa 30 metrów pomiędzy oboma inwestycjami (15m szerokość placu pomiędzy inwestycjami + 15 m odległość od granicy działki do bryły hotelu - u was w planach do budynku B) w formie placu zabaw dla dzieci i profesjonalnej siłowni typu street workout (system bram , drążków, poręczy i drabinek) a nie terenów dla niezwiązanych z inwestycją ludzi na skrzyżowaniu Zamienieckiej i Bełżecka. Unidevelopment prezenty dla dzielnicy może robić własnym kosztem a nie kosztem mieszkańców istniejących już budynków. 5) Nie ma zgody na jakiegokolwiek pogorszenie dostępu do dziennego światła, odkrytej powierzchni nieba czy wybudowania ściany kilkanaście metrów na wprost okien. Wasza kalkulacja zysku to wasz problem. Tak jak wasz architekt przyznał na spotkaniu (patrz nagranie), że w wyniku aktualnego planu inwestycji nastąpi pogorszenie warunków dla obecnych mieszkańców Omulewskiej 26 i 26B w imię waszych zysków to naruszenie dóbr osobistych mieszkańców przez świadome doprowadzenie obecnym projektem inwestycji do pogorzenia komfortu życia i spadku wartości posiadanych przez nich nieruchomości równa się konsekwencje prawne.	Odległości: Obecnie odległość budynku A od budynku Omulewska 26 wynosi 19 m, zostanie jednak zwiększona do 20 m. Ta odległość spełnia warunki techniczne i zasady usytuowania budynków. Odległości wynikają również z zapisów Miejscowego Planu, w którym wskazane są obowiązujące linie zabudowy jak również nieprzekraczalne linie zabudowy - te linie zostały zachowane. Przedstawiona podczas dialogu koncepcja zakładała wysokość budynku A i B wynosi 26.5 m, czyli o 1.5 m więcej niż zakłada plan miejscowy. Ta różnica nie miałaby znaczącego wpływu na nasłonecznienie czy dostęp do nieboskłonu. Przy takich parametrach mieszkania w budynkach Omulewska 26 i Omulewska 26B miałyby zapewnione minimum 1.5h słońca słonecznego w godzinach od 7.00-17.00. Odpowiadając jednak na głosy udzielone w dialogu inwestor zdecydował się na obniżenie wysokości budynku A i B do maksymalnie 25 m, co oznacza pełną zgodność z przepisami planu miejscowego w zakresie wysokości zabudowy. Działka pomiędzy osiedlem Omulewska 26, a planowanym osiedlem Omulewska 24 nie jest własnością inwestora, ponadto plan miejscowy przewiduje w tym miejscu drogę. Koncepcja na terenie inwestora przewiduje jednak m.in. aranżację otwartego dziedzińca z małą architekturą i wysoką zielenią, które będą dostępne zarówno dla mieszkańców jak i dla lokalnej społeczności. Powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni inwestycji zajmie powierzchnia biologicznie czynna, w tym aż ok 1740 m2 znajdzie się na gruncie rodzimym. Koncepcja przewiduje m.in. aranżację dziedzińca z małą architekturą i wysoką zielenią, które będą dostępne dla lokalnej społeczności. Pomiędzy budynkami planowane są nasadzenia zróżnicowanej roślinności, która stworzy mikroklimat i podkreśli zaciszny charakter miejsca. Aranżacja przestrzeni otwartej będzie nawiązywała również do historii tego terenu, na którym znajdowały się ogrody różane. Podsumowanie: <u>Koncepcja prezentowana na spotkaniach</u> Funkcja - mieszkaniowa z usługami w parterach, Wysokość - 26,5 m od budynków Omulewska 26 i 26B, 21 m od ul. Sulejkowskiej, Powierzchnia biologicznie czynna (wskaźnik) - 30%, Powierzchnia zabudowy (wskaźnik) - 40%, Linie zabudowy (odległość inwestycji do granicy działki): 4 m od strony budynku Omulewska 26, 15 m od strony budynku Omulewska 26B, 8 m od strony ul. Sulejkowskiej, 2 m od strony ulicy Omulewskiej, 9 m od strony budynku Sulejowska 60. <u>Koncepcja po spotkaniach (zmiany)</u> Funkcja - mieszkaniowa z usługami w parterach, Wysokość - 25 m od budynków Omulewska 26 i 26B, 21 m od ul. Sulejkowskiej, Powierzchnia biologicznie czynna (wskaźnik) - 30%, Powierzchnia zabudowy (wskaźnik) - 40%, Linie zabudowy (<u>odległość inwestycji do granicy działki</u>): 5 m od strony budynku Omulewska 26, 15 m od strony budynku Omulewska 26B, 8 m od strony ul. Sulejkowskiej, 2 m od strony ulicy Omulewskiej, 9 m od strony budynku Sulejowska 60.
5	Proszę o rozważenie zmniejszenia ilości kondygnacji, zwłaszcza w budynku planowanym najbliżej ulicy Omulewskiej i na przeciwko istniejącego bloku Omulewska 26, oraz o odsunięcie tego budynku od granicy działki o dalej niż 4 metry. Proszę również o rozważenie wejścia do lokalu usługowego planowanego od strony Omulewskiej 26 w innym miejscu niż przedstawione na spotkaniu. Prośba ta jest motywowana nasłonecznieniem mieszkań w sąsiadującej, istniejącej już inwestycji Omulewska 26 (budynek 26 i 26b). Ponadto mieszkania z budynku Omulewska 26 od strony hotelu były traktowane jako bardziej prestiżowe i były odpowiednio droższe niż mieszkania z oknami na wschodnią bądź zachodnią stronę świata, dlatego też prosiłabym o zaprojektowanie nowych budynków w taki sposób, żeby zminimalizować pogorszenie się warunków nasłonecznienia oraz dostępu do widoku nieba. Jak Państwo również potwierdzili na spotkaniu, planowany budynek obniży komfort mieszkań istniejących w wymienionej inwestycji, w związku z czym prosiłabym o zweryfikowanie przedstawionej przez Państwa koncepcji.	
6	Proszę o zmniejszenie wysokości zabudowy do 5 pięter. Proponowana wysokość 27 metrów jest kosmicznie zawyżona, dodatkowo budynek musi stać w odległości minimum 4 metrów od linii balkonów. W przeciwnym wypadku Mieszkańcy Omulewska 26 stracą dostęp do słońca. Obecna zabudowa hotelowa pozwala na większy dostęp do Słońca w budynkach Omulewska 26b i 26 (od strony hotelu) ze względu na niska zabudowe na linii słońca w horyzoncie. Propozycja nowej zabudowy zdecydowanie zmniejszy nasłonecznienie mieszkań co obniży komfort mieszkancow Omulewska 26 (co zreszta również przyznali Państwo na spotkaniu online). Bardzo proszę o poważne rozpatrzenie uwag Mieszkańców Omulewska 26.	

7	Planowana inwestycja sprawi, że komfort mieszkańców Omulewska 26 od strony hotelu jak i mieszkańców mających okna na patio znacznie się pogorszy. Według wstępnego planu 1 z budynków będzie prawie 2 razy bliżej naszego osiedla niż obecnie. Z tego powodu do całego patio będzie dochodzić znacznie mniej światła słonecznego niż obecnie! W tym wypadku norma 3h nasłonecznienia NIE jest spełniona!!! Będzie to max 1,5h i to w okresie letnim! Wnioskuje o: 1. obniżenie planowanej wysokości o kilka metrów (planowana inwestycja przekracza max. dopuszczalną wysokość w Miejscowym Planie Zagospodarowania!) 2. odsunięcie budynku na więcej niż planowane 19 m - min 30m. Dzięki tym zmianom mieszkańcom z oknami od strony patio oraz mieszkańcom od strony obecnego hotelu zostanie chociaż trochę światła... Proszę nie zamurowywać naszego osiedla. Ludzie nie chcą mieszkać w bunkrze!
8	Dodatkowo proszę o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 35/40% - będzie to miało skutki w postaci zmniejszenia wyspy ciepła i zmniejszenia ryzyka powodzi w mieście. Odsunięcie tej inwestycji od Omulewskiej 26 na pewno w tym pomoże.
9	Zieleń – ile będzie powierzchni bilogicznie czynnej?
10	Sąsiadom inwestycji, którzy mają problem z planowaną wysokością serdecznie polecam kontakt ze stowarzyszeniem "Wiatrak": https://www.facebook.com/StowarzyszenieWiatrak
11	Jakie są parametry dotyczące wysokości budynków?
12	Ponadto wnioskuję o obniżenie zabudowy bloków w szczególności tego który jest wysunięty najbliżej naszego osiedla, gdyż spowoduje to znaczne zaciemnienie mieszkań w bloku nr 26
13	Prosimy o trzymanie się 25 metrów wysokości i 19m odległości od Omulewskiej 26. Im bardziej da się obniżyć budynek, tym lepiej.
14	Nie zgadzam się na inwestycję o wysokości wyższej niż 20 m.
15	Nie zgadzam się na traktowanie tak odległego terenu od centrum jako strefę śródmiejska z 1.5h słońca a co za tym idzie nie zgadzam się na budynki wyższe niż 20m.
16	Zapomniał Pan wspomnieć że chcecie przekroczyć dopuszczalną wysokość
17	Proszę o zmniejszenie wysokości budynków od strony osiedla Omulewska 26/26A/26B do 22 m wysokości.
18	Prośba o obniżenie budynku A o dwa piętra.
19	Sugeruję niższą zabudowę od ul. Omulewskiej 26.
20	Proszę o wprowadzenie zmian do projektu, m.in. o obniżenie wysokości i odsunięcie budynku od Omulewskiej 26
21	Proszę o budowę budynków max. 25 m wysokości zgodnie z PZT.
22	Jako mieszkanka osiedla Omulewska wnoszę o zmniejszenie wysokości budynków do maksymalnie 6 kondygnacji / 22 metrów
23	Jaką max wysokość budynku dopuszcza MPZP a jaka będzie w inwestycji ?
24	Interesują mnie wszelkie odstępstwa od MPZP na tym terenie (w zakresie tak funkcji, jak i parametrów).
25	Kupując mieszkanie w inwestycji Omulewska 26 sprawdziłem jak zapewne i inni mieszkańcy Miejski Plan Zagospodarowania Przestrzennego i 25m które są wskazane obecnie w planie powodują, że przed moimi oknami nic nie może powstać (najwyższa kondygnacja, najdroższe mieszkanie). Po zmianie na 27m oznaczać to będzie, że na swojej wysokości będę miał sąsiada nowego budynku i wygląda na to, że zaledwie 19m od swoich okien. To spowoduje utratę komfortu oraz obniży wartość nie tylko mojego mieszkania. Dlatego mam następujące pytanie. Jak ma wyglądać proces uzyskiwania od Państwa odszkodowania z tego tytułu jeżeli ta inwestycja zostanie zrealizowana w obecnej formie ?
26	Proszę się nie wysilać układami mieszkań. Aktualny stan (odległość) powoduje, że wchodzimy w strefę sporu prawnego.
27	Ja jako mieszkanka bloku Omulewska 26 zgłaszam sprzeciw wobec projektu zabudowy mieszkaniowej przedstawionej na spotkaniu w dniu 29 listopada br. Jestem właścicielką dwupokojowego mieszkania z aneksem kuchennym usytuowanego w środkowym pionie w szczycie budynku Omulewska 26 od strony zabudowy parterowej zaplecza hotelu Felix. Proponowany blok A Omulewska 24 w kształcie litery L o wysokości 8 kondygnacji załoni całkowicie dostęp do światła słonecznego mieszkań w tym pionie. Mieszkania w tym pionie mają po dwa okna wyłącznie z tej strony i pozostaną bez dostępu do światła słonecznego. Spowoduje to ujemne skutki zdrowotne mieszkańców, zwiększy zużycie energii elektrycznej oraz znacząco obniży wartość mieszkań . Budynek A nie może absolutnie przekroczyć dopuszczalnej wysokości 25 metrów zgodnie z obowiązującym MPZP i zostać odsunięty od linii proponowanej zabudowy w projekcie do linii zabudowy budynkiem B.

5 m od strony budynku Omulewska 26,
15 m od strony budynku Omulewska 26B,
8 m od strony ul. Sulejkowskiej ,
2 m od strony ulicy Omulewskiej,
9 m od strony budynku Sulejkowska 60
Odległość budynku A od budynku Omulewska 26 zostanie zwiększona z 19 m do 20 m. Ta odległość spełnia warunki techniczne i zasady usytuowania budynków.

Stan prawny (planistyczny) terenu inwestycji i zabudowy sąsiedniej (Omulewska 26, 26A i 26B)

Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego część I (zatwierdzony uchwałą Rady m. st. Warszawy z nr LXXV/1938/2014 z 30-01-2014).

Zabudowa śródmiejska:

Cały obszar objęty planem w całości stanowi tereny zabudowy śródmiejskiej - o czym mówi paragraf 5 ust. 1 uchwały (na stronie 13 uchwały).

Uchwała dostępna jest pod linkiem poniżej:

<https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/EECA04D8-E69E-4C22-87C2-973C04EB4C2B,frameless.htm>

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Warszawy również przewiduje w tym miejscu zabudowę śródmiejską.

Zapisy planu miejscowego:

Dla terenu inwestycji plan określa przeznaczenie terenu m. in. na hotelowe. Wskazuje maks. wysokość na 25 m oraz linie zabudowy. Ten sam plan miejscowy obowiązuje dla budynków Omulewska 26, 26A i 26B, które zostały zaprojektowane i zrealizowane na podstawie zapisów tego planu.

Nabywanie mieszkań na rynku pierwotnym oraz wtórnym miało miejsce także w trakcie obowiązywania ustaleń tego planu. Nie można zatem mówić, że inwestycja mieszkaniowa zgodna z zapisami planu miejscowego w zakresie parametrów takich jak wysokość, linie zabudowy, powierzchnia zabudowy i biologicznie czynna pogorszy sytuację budynków sąsiednich. Parametry inwestycji mieszkaniowej bowiem są zgodne z tymi, które obowiązywały w trakcie zakupu mieszkań.

Odpowiadając na głosy udzielone w dialogu inwestor zdecydował się na obniżenie wysokości budynku A i B do maksymalnie 25 m, co oznacza pełną zgodność z przepisami planu miejscowego w zakresie wysokości zabudowy.

28	Jako osoba zamieszkująca osiedle przy ul. Omulewskiej 26 mam wiele uwag do planowanej przez Państwa inwestycji. Przede wszystkim jestem zaniepokojona planowaną wysokością bloku bezpośrednio sąsiadującego z zamieszkanym przeze mnie osiedlem, jak i jego zatrważającą bliskością, która znacząco obniży komfort mieszkania na naszym osiedlu. Pragnę zwrócić uwagę na zawarte przez Państwa na tej stronie przekłamania o niskiej zabudowie mającej zastąpić hotel, podczas gdy na miejscu niskiej hotelowej zabudowy ma powstać wysoki blok zupełnie blokujący światło oraz widok na ul. Omulewską. Zapewne nie przez przypadek w pokazanej przez na stronie wizualizacji widać jedynie niską zabudowę?
29	Jakie będą dokładne odległości zabudowy od budynków Omulewska 26 i Omulewska 26B
30	Czt Budynek B jest dokładnie w miejscu hotelu Felix?
31	Chcę abyście odsunęli budynek A waszej inwestycji od budynku Omulewska 26
31	Proszę zwiększyć nasłonecznienie oraz odległość planowanego budynku od ul. Omulewskiej 26 i 26B.
32	Dzień dobry, ta inwestycja obniży znacząco jakość życia w moim mieszkaniu przy ulicy Omulewskiej 26b. Takie ustawienie bloków oraz zwiększenie wysokości powyżej dozwolonej znacząco ograniczy ilość światła wpadająca do mojego mieszkania. Dodatkowo mam wątpliwości co do hałasu niosącego się i odbijającego się od budynków.
33	Ile będzie metrów odległości od budynku Omulewska 26 i 26 B - licząc od hotelu Felix i od „niskiego budynku”?
34	Ponadto nowa inwestycja powinna być oddalona o więcej niż 25m od obecnego bloku Omulewska 26.
35	dodatkowo musi być oddalona więcej niż 25m od obecnego bloku Omulewska 26.
36	Prośba o rozważenie odsunięcia budynku A od granicy działki, aby umożliwić mieszkańcom budynku Omulewska 26 oraz patio całego osiedla sąsiadującego dostęp do odpowiedniego nasłonecznienia, co chociaż w pewnym stopniu zrekompensuje dyskomfort powstały z powodu inwestycji Omulewska 24.
37	Proszę o odsunięcie od granicy działki możliwie jak najdalej planowanych budynków A i B od budynków Omulewska 26 i 26B.
38	Jako mieszkanka osiedla Omulewska wnoszę o odsunięcie budynku A od budynku Omulewska 26 o minimum 25 m.
39	Bliska odległość wysokich budynków omulewskiej 24 spowoduje, że ilość słońca na omulewskiej 26 będzie bardzo ograniczona! Wpływa to znacznie na komfort zyxia mieszkańców którzy dopiero co zdazyli wykonczyc swoje mieszkania. Podczas konsultacji padło stwierdzenie o strefie śródmiejskiej (chyba jakiś zart) co powoduje że ilość dostępnego słońca może być mniejsza... Będę walczył o to żeby projekt osiedla omulewska 24 w obecnej formie nie powstał.
40	Jest jednak kontrowersyjny, gdyż obecny budynek znajduje się dalej od granic działki
41	Prosimy o zmniejszenie wysokości od Omulewskiej 26 i odsunięcie od istniejących budynków.
42	Nie zgadzam się również na tak bliskie usytuowanie nowego bloku (19m) w stosunku do obecnego hotelu który jest oddalony o 35m co mogłoby sprawić że korzystanie z przestrzeni wspólnej patio przez dzieci będzie się odbywało 'w pudełku' bez słońca.
43	Proszę o zachowanie minimalnej odległości od osiedla Omulewska 26 przynajmniej 25 m.
44	Do rozważenia cofnięcie inwestycji do ul. Sulejkowskiej – przesunięcie całości inwestycji w kierunku tej ulicy.
45	Czy posiadacie alternatywny projekt inwestycji z budynkiem A odsuniętym od budynku Omulewska 26 i niższą zabudową (zgodnie z mpzp) ?
46	Jak zapewnicie doświetlenie i dostęp słońca do mieszkań na niskich kondygnacjach w budynku Omulewska 26 skoro nowi sąsiedzi będą mogli kawę sobie przez okno podać?
47	Omulewska 26 - prosimy zadbać o nasłonecznienie naszych mieszkań. Mieszkamy w małych dwupokojowych mieszkaniach z dwoma oknami na tę stronę.
48	Chciałabym w imieniu swoim ale także mieszkańców osiedla zgłosić problem z obniżeniem komfortu mieszkańców naszego osiedla - głównie jeśli chodzi o nasłonecznienie. Nie wyobrażam sobie mieszkania w "norze" oraz "ciemnicy". Rozumiemy, że inwestycja ma być dla Państwa jak najbardziej opłacalna ale proszę uszanować także dotychczasowych mieszkańców okolicy. Jeśli wysokość bloków będzie przekraczać maksymalną wysokość ustaloną w MPZP, to proszę w miarę możliwości zapewnić zastępcze rozwiązanie - tj. np. odsunięcie bloków od naszej inwestycji.
49	Omulewska 26 – prosimy zadbać o nasłonecznienie oraz widok z okna obecnych mieszkańców. Dotyczy to najbliższego budynku oraz budynku 26B (obecnie widok z okna na centrum).
50	Proszę wziąć pod uwagę NASŁONECZNIENIE dla bocznej strony budynku Omulewska26, oraz cały przód bloku Omulewska26B. Postawienie bloku który Państwo proponują spowoduje brak naświetlenia również patio osiedla które już stoi przy ulicy Omulewskiej26, 26A, 26B
51	Uważam, że blok pierwszy przy ulicy Omulewskiej zasłoni światło mieszkańcom z Omulewska 26.

52	Kolejnym ważnym postulatem jest obniżenie planowanej wysokości budynków co najmniej o trzy kondygnacje tak, aby nie zdominować okolicznego krajobrazu, a także nie odebrać dostępu do światła słonecznego mieszkańcom bloków okolicznych osiedli. Koncepcja w obecnej formie zapewnia miejscami jedynie 1,5h nasłonecznienia, co jest niezgodne z przepisami, które mówią o co najmniej 3h poza zabudową śródmiejską (dodatkowo, przedstawiciele dewelopera okłamali mieszkańców na spotkaniu twierdząc, że Omulewska 24 znajduje się w strefie śródmiejskiej, co uważam za zachowanie skandaliczne). Podsumowując, jako mieszkańcy postulujemy o znaczne zmniejszenie projektowanej ilości mieszkań, na rzecz dobrobytu lokalnej społeczności, zgodnie ze wspólnym stanowiskiem mieszkańców przedstawionym na spotkaniu 29.11.
53	Planowana inwestycja poprzez swoją bliskość od granicy działki wraz z wysokością, która przekracza maksymalną wysokość wskazana w mpzp znacznie obniży standard jakości życia poprzez zmniejszenie dostępności słońca do mieszkania.
54	Proszę jednak zrozumieć, że mieszkańcy w szczególności bloku 26, mają prawo do dostępności światła słonecznego. Na jakiej podstawie są stosowane normy zabudowy śródmiejskiej jeśli chodzi o nasłonecznienie / zacienienie, jeśli na ten moment nie ma w Warszawie obszarów tak daleko od centrum, które byłyby tak traktowane? Myślę, że o ile inne kwestie typu - przejazd sprzętu ciężkiego, ilość parkingów czy też inwestycje współtowarzyszące można rozważać na wiele sposobów, jednak podstawowe prawo do dostępu do światła powinno być zachowane.
55	Chciałem wyrazić swój absolutny sprzeciw wobec planowanej inwestycji. Sprawia ona, że komfort mieszkańców, szczególnie w zakresie doświetlenia, zarówno osiedla Omulewska 26, 26A i 26B oraz mieszkańców ul. Sulejowskiej 60, diametralnie się pogorszy. Poniżej wymienię główne zmiany na to wpływające: 1. Planowane przez Państwa bloki mają znajdować się zarówno bliżej bloku Omulewska 26, jak i maja być dosunięte maksymalnie do ul. Omulewskiej. A więc 8-kondygnacyjny budynek będzie o ponad 15 m bliżej niż obecna, bardzo niska zabudowa hotelowa(!). 2. Bloki mają być wyższe niż maksymalna dopuszczalna wysokość w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, wynosząca 25 m - bloki mają mieć 27 m co będzie skutkować zabranianiem światła słonecznego nie tylko mieszkańcom ale również i na osiedlowym patio. Jest to niedopuszczalne. 3. W związku z powyższym, nasłonecznienie wyniesie 1.5h dziennie w dniu równonocy (tzn. że w czasie jesienno - zimowym nasłonecznienie wyniesie poniżej 1.5h), a więc norma 3h nasłonecznienia nie jest spełniona. 4. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 25% - norma mówi o minimum 30%. Skutkować to będzie zwiększeniem ryzyka zalań i podtopień po intensywnych deszczach oraz zwiększeniem wyspy ciepła, a więc w upały będzie jeszcze goręcej. 5. Trudności w znalezieniu wolnych miejsc parkingowych w okolicy - proponowana liczba miejsc (47) jest absolutnie niewystarczająca. 6. Zwiększeniem ruchu w okolicy - zarówno na ulicach jak i w okolicznych sklepach. 7. Problemy ze znalezieniem wolnych miejsc dla dzieci w żłobkach i przedszkolach. Inwestycja w obecnym kształcie jest nie do zaakceptowania.
56	1) Planowana lokalizacja budynku A bardzo znacząco organiczny nasłonecznienie istniejącego osiedla Omulewska 26, zarówno mieszkań, jak i terenu wspólnego (tzw. "patio"). Budynek A, pomimo, że jest zaplanowany jako niższy od głównej bryły obecnie istniejącego hotelu, został zaprojektowany tuż przy ulicy Omulewskiej i granicy z osiedlem Omulewska 26, co powoduje ograniczenie nasłonecznienia budynków Omulewska 26 i Omulewska 26B oraz patio. Obecnie w miejscu planowanego bloku o ośmiu kondygnacjach istnieje niska zabudowa hotelowa, która nie ogranicza nasłonecznienia osiedla Omulewska 26. Chcielibyśmy zauważyć, że MPZP zakłada maksymalnie 25 metrową zabudowę, a planowane budynki A i B mają mieć 27 m. Ponadto budowa budynku A tak blisko budynku Omulewska 26 znacząco obniży atrakcyjność nowopowstałych lokali mieszkalnych, mieszkania będą "okno w okno". 2) Powierzchnia biologicznie czynna - wg informacji z konsultacji ma być jej 25%, natomiast MPZP zakłada min. 30%. Dodatkowo brak jest informacji o sposobie gromadzenia wody opadowej (a niewielka powierzchnia biologicznie czynna zwiększa ryzyko zalań i podtopień). 3) Niewystarczająca ilość miejsc parkingowych - planowane 47 miejsc parkingowych wzdłuż ulicy Sulejowskiej (zamiast aktualnych 34) jest niewystarczające biorąc pod uwagę liczbę nowych lokali mieszkalnych oraz planowane wykonanie lokali usługowych. Wnioskujemy o: - obniżenie planowanej zabudowy, maksymalnie do 6 kondygnacji w przypadku wszystkich 4 budynków, - przesunięcie linii zabudowy budynku A od strony granicy z osiedlem Omulewska 26 i od strony ulicy Omulewskiej, - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, - zwiększenie liczby miejsc parkingowych ogólnodostępnych (np. wzdłuż ulicy Omulewskiej, po przesunięciu linii zabudowy budynku A).

57	Jako mieszkańcy nie zgadzamy się i będziemy blokować i zaskarżać wszelkimi możliwymi sposobami wprowadzenie na naszym terenie strefy zabudowy śródmiejskiej. Nie rozumiem skąd taki pomysł, jest to skrajne zignorowanie jakości życia okolicznych mieszkańców. Gdyby taka zgoda powstała byłibyśmy najbardziej oddaloną taką strefą od centrum miasta. Jest to niepotrzebne zagęszczanie zabudowy bo przecież żadne śródmieście to nie jest i nie taka była idea taki stref. Nie ma potrzeby 'dogęszczania' ponieważ nie ma u nas żadnych starych budynków które wymuszałyby kombinowanie, jest to tylko pazerność dewelopera. Kolejnym przykładem pazerności dewelopera jest próba 'wyciśnięcia' ponad maksimum wysokości budynku. W planie zabudowy jest max 25m więc nie rozumiem w tym wypadku próby wybudowania 27m. Podsumowując jako mieszkańcy jesteśmy w stanie zaakceptować niższy budynek, dalej odsunięty od końca działki od strony omulewskiej 26 i w żaden wypadku nie zgadzamy się tutaj na zabudowę śródmiejska i zapewniam, że będziemy to blokować w każdy możliwy sposób w tym jeśli zajdzie taka potrzeba przez zaskarżanie decyzji do sądu administracyjnego.	
PROCEDURA DIALOGU		
58	Procedura powinna zostać przerwana i rozpoczęta od początku. W trakcie konsultacji doszło do wielu nieprawidłowości. Deweloper wprowadził mieszkańców w błąd ponieważ powiedział nam, że nasz blok znajduje się w zabudowie srodmiejskiej co jest kłamstwem. Apeluję o powtórzenie konsultacji już z pełną informacją dla mieszkańców. Dodatkowo nie został sporządzony protokół a było dużo uwag i dużo obecnych chcących się wypowiedzieć bez dostępu do internetu. Nie wykluczamy takich ludzi oni też powinni móc zostać wysłuchani przez radnych.	strefa śródmiejska została szczegółowo opisana w dziale: Budynek a sąsiedztwo <i>"Zabudowa śródmiejska"</i>
59	Z kim były prowadzone rozmowy w ramach inwestycji? Z jakimi jednostkami?	Zgodnie z Instrukcją Prezydenta m.st. Warszawy inwestycja była konsultowana w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego, z Burmistrzem Dzielnicy Praga Południe, Biurem Edukacji, Biurem Mienia, Miejską Komisją Urbanistyczno Architektoniczną, Zarządcą Drogi oraz Biurem Zarządzania Ruchem Drogowym
60	Podczas konsultacji nie były prowadzone nawet żadne notatki i nie były spisane uwagi od okolicznych mieszkańców. Nie wiem w takim wypadku czemu one miały służyć. Chyba żeby tylko się odbyły dla sztuki.	Podczas konsultacji były prowadzone notatki, a zebrane uwagi zostały zawarte w raporcie z dialogu o inwestycji
61	Jakie dokumenty zostały podpisane i z jakimi jednostkami w mieście i dzielnicy? Czy możemy zobaczyć te dokumenty? Czy mogą być udostępnione na stronie internetowej projektu?	Wszelkie dokumenty można uzyskać w drodze żądania dostępu do informacji publicznej
USŁUGI, W TYM PUBLICZNE		
62	Jakiej wielkości +/- będzie ten lokal dla społeczności mieszkańców?	Jeden z lokali zostanie przeznaczony na klub osiedlowy, który będzie zarządzany przez przyszłą wspólnotę. Wielkość lokalu to ok. 79 m2.
63	Przestrzeń dla mieszkańców – czy jest przewidziany lokal dla mieszkańców	
64	Jakie usługi są planowane na parterze?	Przeznaczenie lokalnych usług uzależnione będzie od przyszłych nabywców oraz wspólnoty. Na charakter działalności z pewnością wpłyną parametry lokali - kameralne metraże ok. 30-190 m², brak przystosowania do tzw. ciężkiej gastronomii
65	Lokale usługowe – co tam ma być? Czy jest jakiś pomysł?	
66	Byłoby dobrze gdyby nie było wejścia do lokalu usługowego od strony budynku Omulewska 26, ponieważ to będzie uciążliwe	Usunięcie wejścia do lokalu usługowego od strony ul. Omulewskiej 26 rozważymy na dalszym etapie prac projektowych.
67	Dodatkowo, zaplanowane powinny zostać większe lokale usługowe na parterze - przy obecnej propozycji (małe lokale) możliwe będzie otwarcie tam jedynie małych sklepów, które są zbędne w tej lokalizacji (jest Lidl i stacja benzynowa). Brakuje lokali takich jak apteki, piekarnie, przychodnia publiczna, lokale gastronomiczne czy szeroko rozumiane usługi.	Przeznaczenie lokalnych usług uzależnione będzie od przyszłych nabywców oraz wspólnoty. Na charakter działalności z pewnością wpłyną parametry lokali - kameralne metraże ok. 30-190 m², brak przystosowania do tzw. ciężkiej gastronomii
REALIZACJA INWESTYCJI		
68	Jakie są przewidywane terminy realizacji inwestycji?	Termin realizacji inwestycji uzależniony jest od przebiegu procedur niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę. Aby na danym terenie mogła powstać taka zabudowa, niezbędna jest specjalna uchwała rady gminy / miasta (tzw. uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej). A zatem procedura uchwalenia takiej uchwały bardzo przypomina procedurę uchwalenia planu miejscowego. Warto wspomnieć, że samo uzyskanie uchwały to pierwszy etap procedury przygotowania inwestycji (tzw. planistyczny czy lokalizacyjny). Dopiero w kolejnym etapie inwestor przygotowuje projekt budowlany, a następnie występuje o jego zatwierdzenie i uzyskanie pozwolenia na budowę. Projekt musi uwzględniać zapisy uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Po realizacji niezbędnych procedur administracyjnych będziemy mogli przystąpić do prac budowlanych. Zakładamy, że od momentu rozpoczęcia potrwają one ok. 20 miesięcy.
69	Na kiedy planowane jest rozpoczęcie budowy?	
70	Sulejkowska - horyzont czasowy realizacji. Jak długo potrważą prace? Kiedy się rozpoczną i kiedy skończą?	Szacowany termin realizacji przebudowy dróg to ok 5-6 miesięcy. Termin uzależniony od procedur administracyjnych oraz od czasowej organizacji ruchu. Koniec przebudowy dróg nastąpi przed ukończeniem inwestycji mieszkaniowej.
71	Omulewska 26 - terminy realizacji + terminy pozwoleń, etapowanie budowy. Skrzyżowanie Belzeckiej i Zamienieckiej to dobre rozwiązanie - drzewa, zieleni.	Termin realizacji inwestycji uzależniony jest od przebiegu procedur niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę. Aby na danym terenie mogła powstać taka zabudowa, niezbędna jest specjalna uchwała rady gminy / miasta (tzw. uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej). A zatem procedura uchwalenia takiej uchwały bardzo przypomina procedurę uchwalenia planu miejscowego. Warto wspomnieć, że samo uzyskanie uchwały to pierwszy etap procedury przygotowania inwestycji (tzw. planistyczny czy lokalizacyjny). Dopiero w kolejnym etapie inwestor przygotowuje projekt budowlany, a następnie występuje o jego zatwierdzenie i uzyskanie pozwolenia na budowę. Projekt musi uwzględniać zapisy uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Po realizacji niezbędnych procedur administracyjnych będziemy mogli przystąpić do prac budowlanych. Zakładamy, że od momentu rozpoczęcia prace potrważą one ok. 20 miesięcy.

72	Jak będzie wyglądał demontaż istniejącego budynku hotelu Felix? jak będzie przebiegał i jak długo będzie trwał? Takie działanie generuje dużo pyłu i utrudnień. Kto umyje okna okolicznym mieszkańcom po demontażu?	Termin rozbiórki uzależniony jest od przebiegu procedury uzyskania pozwolenia na rozbiórkę oraz uzyskania uchwały ULIM inwestycji mieszkaniowej. Na chwilę obecną termin nie jest znany. Zakładamy, że rozbiórka potrwa ona ok 4 miesięcy. Rozbiórka hotelu Felix będzie prowadzona przez wyspecjalizowane podmioty, prowadzona metodą mechaniczną z użyciem koparki wyposażonej w szczęki do cięcia żelbetu. Od strony możliwego rozlotu odłamków będzie wykonana podwieszona kurtyna. W celu zmniejszenia efektu "kurzenia"
73	Jakie będą ramy czasowe rozbiórki – początek, koniec, przebieg? Mieszkańcy zainwestowali w mieszkania, elewacje, etc. Kto nam to wyczyści i zrekompensuje ew szkody?	prace będą prowadzone w otulnie mgły wodnej. Rozbiórka będzie realizowana tak, aby była w możliwie najmniejszym stopniu uciążliwa dla mieszkańców. Warto dodać, że naszym celem jest również wprowadzenie części materiałów z rozbiórki hotelu Felix do drugiego obiegu. Ponowne wykorzystanie elementów takich jak np. okna pozwoli ograniczyć ślad węglowy oraz ilość odpadów.
74	Co się stanie jeśli powstaną uszkodzenia nawierzchni istniejących ulic w trakcie ralizacji inwestycji?	Inwestor przed rozpoczęciem prac przystąpi do zawarcia umowy z zarządcą drogi tj. Dzielnicą Praga Południe zezwalającej na przejazd sprzętem ciężkim. W celu ustalenia trybu i zasad dokonywania napraw i likwidacji uszkodzeń gdyby takie nastąpiły. Po zawarciu umowy zostaje przygotowana szczegółowa dokumentacja stanu technicznego dróg po których ma się przemieszczać sprzęt ciężki. Dodatkowo Inwestor zobowiązany będzie do zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w celu pokrycia ewentualnych roszczeń <u>Dzielnicy wobec Inwestora</u>
75	Ile potrwa realizacja inwestycji – od początku do końca?	Termin realizacji inwestycji uzależniony jest od przebiegu procedur niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę. Aby na danym terenie mogła powstać taka zabudowa, niezbędna jest specjalna uchwała rada gminy / miasta (tzw. uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej). A zatem procedura uchwalenia takiej uchwały bardzo przypomina procedurę uchwalenia planu miejscowego. Warto wspomnieć, że samo uzyskanie uchwały to pierwszy etap procedury przygotowania inwestycji (tzw. planistyczny czy lokalizacyjny). Dopiero w kolejnym etapie inwestor przygotowuje projekt budowlany, a następnie występuje o jego zatwierdzenie i uzyskanie pozwolenia na budowę. Projekt musi uwzględniać zapisy uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Po realizacji niezbędnych procedur administracyjnych będziemy mogli przystąpić do prac budowlanych. Zakładamy, że od momentu rozpoczęcia potrwają one ok. 20 miesięcy.
76	Bardzo proszę o odpowiedź na poniższe punkty. -czy w czasie wyburzania hotelu Felix będzie zabezpieczona elewacja w budynku Sulejowska 60a,b. -mycie okien w budynku j.w. -zabezpieczenie przed ogromnym kurzem. -zmniejszenie ilości pięter nie pasujące do okolicy (niska zabudowa) - drgania, wibracje które mogą uszkodzić konstrukcje budynku j.w.	Rozbiórka - Zakładamy, że rozbiórka potrwa ok 4 miesięcy. Rozbiórka hotelu Felix będzie prowadzona przez wyspecjalizowane podmioty, prowadzona metodą mechaniczną z użyciem koparki wyposażonej w szczęki do cięcia żelbetu. Od strony możliwego rozlotu odłamków będzie wykonana podwieszona kurtyna. W celu zmniejszenia efektu "kurzenia" prace będą prowadzone w otulnie mgły wodnej. Rozbiórka będzie realizowana tak, aby była w możliwie najmniejszym stopniu uciążliwa dla mieszkańców. Warto dodać, że naszym celem jest również wprowadzenie części materiałów z rozbiórki hotelu Felix do drugiego obiegu. Ponowne wykorzystanie elementów takich jak np. okna pozwoli ograniczyć ślad węglowy oraz ilość odpadów. Niska zabudowa - została szczegółowo opisana w dziale: Budynek a sąsiedztwo. Drgania wibracje - jako inwestor będący częścią Grupy Kapitałowej Unibep, powierzamy realizację naszych stołecznych inwestycji właśnie tej spółce. Unibep należy do grona najbardziej doświadczonych i kompetentnych firm budowlanych w naszym kraju. Powierzenie wykonawstwa tej spółce oznacza, że budowa będzie prowadzona w sposób zrównoważony, ze szczególnym zwróceniem uwagi na zachowanie ładu przestrzennego, segregację odpadów oraz ponowne wykorzystanie materiałów, a także zminimalizowanie wpływu prac na sąsiedztwo. Monitorowane będą również okoliczne budynki i przestrzegane najwyższe standardy bezpieczeństwa. Nasz GW aktywnie działa na rzecz zwiększania poziomu bezpieczeństwa w sektorze budowlanym.
OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA, MIEJSCA PARKINGOWE		
77	Jaki jest bilans ogólnodostępnych miejsc postojowych na Omulewskiej i Sulejowskiej przed i po projektowanej przebudowie? Mam na myśli ile realnie mniej będzie miejsc parkingowych względem obecnie wykorzystywanych.	Koncepcja rozbudowy ul. Omulewskiej wraz z remontem i przebudową ul. Sulejowskiej przewiduje 47 miejsc postojowych w wyznaczonych bezpiecznych miejscach. Koncepcja ma na celu uporządkowanie terenu, poprawę widoczności na skrzyżowaniach oraz została wykonana ze standardami odpowiadającymi wymaganiom miasta i zapewniających dalszą właściwą eksploatację. Obecnie wyznaczonych miejsc postojowych w zakresie objętych koncepcją jest 34.
78	Ile miejsc parkingowych będzie przy ulicach otaczających inwestycję? Jaka jest różnica w porównaniu ze stanem dzisiejszym?	
79	Proponują Państwo około 47 miejsc parkingowych przy Państwa inwestycji. Proszę pamiętać, że chcą Państwo wybudować osiedle z lokalami usługowymi a to spowoduje większy popyt na miejsca parkingowe, a na ten moment mają Państwo około 34 miejsc. Więc dodanie ledwo ponad 10 miejsc to jest bardzo mało, proszę przeanalizować ilość miejsc.	W ramach inwestycji mieszkaniowej planowanych jest min. 271 miejsc postojowych wraz z 13 miejscami ogólnodostępnymi zlokalizowanymi w garażu podziemnym. Ponadto w ramach inwestycji powstać ma łącznie min. 564 miejsc rowerowych. Planowana jest również rozbudowa ulicy Omulewskiej oraz remont i przebudowa ul. Sulejowskiej. Koncepcja rozbudowy ul. Omulewskiej wraz z remontem i przebudową ul. Sulejowskiej przewiduje 47 miejsc postojowych w wyznaczonych bezpiecznych miejscach. Realizacja koncepcji ma na celu uporządkowanie terenu, poprawę widoczności na skrzyżowaniach. Koncepcja została przygotowana zgodnie ze standardami odnawiającymi wymaganiami miasta. Zapewnianymi dalszą, właściwą eksploatację. Obecnie wyznaczonych miejsc
80	Liczba planowanych nowych miejsc parkingowych jest stanowczo niewystarczająca i proszę o przekazanie naszego oburzenia władzom miasta.	

81	W ramach inwestycji planujecie Państwo budowę prawie 300 miejsc parkingowych, co niepomiar­nie zintensyfikuje ruch wewnątrz kwadratu ulic: Grochowska-Zamieniecka-Ostrobramska-Grenadierów-Stanów Zjednoczonych. Oczekiwaniem lokalnej społeczności jest minimalizacja negatywnego wpływu inwestycji w tym zakresie, co - to sugestia - można uzyskać dzięki zmniejszeniu powierzchni planowanego parkingu i liczby miejsc parkingowych. Zwracam uwagę, że na wspomnianym obszarze znajdują się szkoły, a stan ulic i poziom bezpieczeństwa pozostawiają wiele do życzenia. Nie dotyczy to jedynie dróg bezpośrednio przylegających do inwestycji, ale też tych dalszych, które przejmą część dodatkowego ruchu, który i tak jest niemały. Poza tym poruszanie się po tych ulicach stanowi problem dla osób starszych, niepełnosprawnych i dzieci - chodniki w wielu miejscach są zastawione samochodami, a odpowiednie służby tego nie kontrolują. Z tego powodu sugeruję, by w tej zmniejszonej liczbie miejsc parkingowych zwiększyć udział tych ogólnodostępnych, które obsługują ruch gości lokali usługowych i mieszkańców. Dzięki takiemu rozwiązaniu parkowania w okolicy zostanie ograniczone, co przełoży się na bezpieczeństwo pieszych. Proszę również o zaznaczenie w raporcie z konsultacji, że na tym etapie nie zostały przedstawione żadne analizy wpływu inwestycji na ruch samochodowy i pieszy oraz jego bezpieczeństwo (zarówno na etapie realizacji, jak i po jej zakończeniu), przez co w tym temacie lokalna społeczność mogła zgłosić swoje uwagi jedynie w ograniczonym zakresie. Proszę również o przesłanie raportu z konsultacji na mój adres mailowy.	standardem odpowiadającym wymaganiom miasta, zapewniającym dużą, własną ekspozycję. Obecnie wyznaczonych miejsc postojowych w zakresie objętych koncepcją drogową jest 34. Realizacja inwestycji drogowej obejmie także wykonanie zjazdu na teren osiedla z ul. Sulejkowskiej oraz połączenia ciągów pieszych na terenie inwestycji z chodnikami wzdłuż ul. Omulewskiej i ul. Sulejkowskiej. Zapewni to prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji mieszkaniowej jak również poprawi widoczność pieszych wzdłuż przejść.
82	Szczególną uwagę proszę zwrócić na zaplanowanie ruchu i miejsc do parkowania (ogólnodostępnych) w związku z propozycją budowy ogromnego osiedla w miejscu, w którym planowo miał stać hotel. Już w tym momencie jest problem z przejazdem na ulicach Suleikowskiej i Omulewskiej, a także z zaparkowaniem na w.w. ulicach.	
83	Jak będzie zaplanowany ruch drogowy w trakcie realizacji inwestycji (budowy) oraz po jej ukończeniu. Troska o intensywność ruchu po pojawianiu się w okolicy nowych pojazdów (samochodów). Czy były prowadzone analizy ruchu samochodowego	Szczegóły dotyczące dojazdu sprzętu ciężkiego zostaną ustalone i potwierdzone na dalszym etapie prac projektowych i zostaną szczegółowo opisane w umowie z Urzędem Dzielnicy. Inwestor przed rozpoczęciem prac przygotuje projekt czasowej organizacji ruchu który skieruje do uzgodnień z Zarządcą Dróg, Biurem Zarządzania Ruchem Drogowym. Organy te sprecyzują zakres analizy ruchu i konieczność jej przygotowania.
84	Jak będzie zorganizowany ruch w trakcie budowy? Skąd będą wjeżdżały ciężkie pojazdy?	Szczegóły dotyczące dojazdu sprzętu ciężkiego zostaną ustalone i potwierdzone na dalszym etapie prac projektowych i zostaną szczegółowo opisane w umowie z Urzędem Dzielnicy. Inwestor przed rozpoczęciem prac przygotuje projekt czasowej organizacji ruchu który skieruje do uzgodnień z Zarządcą Dróg, Biurem Zarządzania Ruchem Drogowym.
ZAGOSPODAROWANIE TERENU		
85	Czy jest plan na jakiś wybieg/plac zabaw dla Psów? W okolicy nic nie ma, a by się przydało. Jak takiego pomysłu nie było to proszę o rozważenie.	Dziękujemy za Państwa wytyczną do aranżacji miejskiego terenu, prześlemy Państwa głos do władz Dzielnicy.
86	Proszę o wykonanie placu zabaw w Parku Znicza. W parku jest miejsce na różne formy nowych atrakcji dla dzieci i młodzieży, uzupełniające obecną lukę, gdyż teraz jest plac zabaw tylko dla najmłodszych. Inne lokalizacje są znacznie oddalone od Omulewskiej 24 i nie będą się cieszyły podobnym zainteresowaniem.	
87	Park Znicza - propozycja, żeby może zmodernizować plac zabaw, który jest już leciwy.	
88	Głosuje za propozycja numer 1 - zagospodarowaniem terenu na skrzyżowaniu ulicy Belzeckiej i Zamienieckiej. Proponuje zagospodarowanie terenu zielenia, drzewami, gdyż w tej okolicy jest mało zieleni.	
89	Inwestycje towarzyszące są oddalone daleko od inwestycji. My możemy z tego nie korzystać. Park Znicza jest położony bliżej, więc sugerujemy „ulepszenie” tego parku.	
90	Proszę zostawić drzewa od strony Omulewskiej	Przebudowa wiąże się niewielką wycinką drzew - tylko tych koniecznych i kolidujących z układem drogowym. Jako Spółka zleciliśmy przygotowanie szczegółowej inwentaryzacji istniejącej zieleni wraz ze stanem zdrowia każdego z nich. Wzdłuż ul. Omulewskiej układ drogowy wymaga wycinki 29 sztuk drzew, które w dużym stopniu mają średni i zły stan zdrowia, a niektóre z nich zamierają (m.in. pnie są pochylone, uszkodzone z owocnikami grzybów). W ul. Omulewskiej planujemy nasadzenia w liczbie prawie 40 sztuk. Dodatkowo zachowujemy 15 sztuk drzew.

91	Proszę o przemyslenie zwiększenia liczby drzew, które zamierzają Państwo nasadzić.	W naszej koncepcji położyliśmy duży nacisk na zagospodarowanie części wspólnych z wykorzystaniem zróżnicowanych gatunków roślin. Na terenie inwestycji planujemy zachować 18 sztuk drzew wzdłuż ul. Sulejowskiej oraz od strony północnej graniczącej z inwestycją Matexi. Są to klony oraz lipa. W wyniku planowanej inwestycji zachodzi konieczność usunięcia 32 sztuk drzew oraz 1 grupy krzewów. W związku z tym planujemy nasadzenia zastępcze w tej samej bądź większej ilości, które stworzą estetyczną przestrzeń miejską z użyciem licznych gatunków drzew i krzewów o zróżnicowanej bioróżnorodności. Wszystkie nasadzenia na gruncie rodzimym będą nasadzeniami wysokimi. Gatunki dobrano tak, aby oprócz spełnienia walorów estetycznych były przyjazne dla zapylaczy np. pszczoł (lipa, grusza, jabłoń) a korony drzew były miejscem schronienia miejskich ptaków a wybrane gatunki tj. jarzębiny, grusze dodatkowo przyciągały je swoimi owocami. Projektowane drzewa stanowić będą gatunki liściaste ze względu na ich zwiększoną produkcję tlenu oraz filtrację powietrza. Na terenie przewiduje się również liczne nasadzenia krzewów, bylin i traw które będą atrakcją i miejscem bytowania dla ptaków i owadów. Dodatkowo zastosowane zostaną gatunki kwitnące stanowiące miejsce bytowania owadów. Z uwagi na historię miejsca w którym Wiktor Zajdel prowadził swoje gospodarstwo ogrodnicze kojarzone z zapachem róż w projekcie przewidziano duży udział róż. Projektujemy również dachy zielone pokryte roślinnością ekstensywną w postaci rozchodników.
92	Czy zostanie uporządkowany i zagospodarowany teren pomiędzy nową inwestycją a blokami przy Omulewskiej	Teren ten nie jest objęty inwestycją. Nie jest również we władaniu Inwestora, dlatego też nie jest możliwa aranżacja tego terenu.
93	Dla mieszkańców Omulewskiej 26 i 24 bardziej atrakcyjna będzie rewitalizacja skweru zieleni przy ul Mładzkiej 29 to tam codziennie wychodzą wycieczki czworonogów i tamtędy część z nas podąża codziennie np do pracy. Teren przy bełżkiej jest <u>znacznie od nas oddalony i tuż obok jest park znicza</u>	Teren ten nie jest własnością Miasta, dlatego też nie może zostać zagospodarowany przez prywatnego Inwestora namocy umowy z Miastem.
94	W ramach inwetsycji towarzyszącej proszę o zagospodarowanie chociaż części ternu między inwestycją Omulewska 24 a Omulewska 26. W tym momencie jest tam trawnik... prosimy o nasadzenie tam drzew	Obszar ten w MPZP przeznaczony jest pod pas drogowy Inwestycje towarzyszące muszą być zgodne z zapisamai MPZP. Dodatkowo <u>działka ta nie jest własnością miasta.</u>
95	Po zawiązaniu wspólnoty może ona zdecydować o zamknięciu przestrzeni ogólnodostępnej - jak można zagwarantować trwale <u>otwarcie terenu dziedzińca?</u>	We wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a następnie w samej uchwale lokalizacyjnej zostanie wpisany zakaz grodzenia terenu inwestycji (z wyłączeniem ewentualnych ogódków przydomowych). Inwestor nie planuje konsultacji z sąsiednimi wspólnotami na temat ich ogrodzeń.
96	Też ważnym aspektem dla przyszłych mieszkańców będzie ogrodzenie działki płotem, wraz z ochroną, która zapewni <u>mieszkańcom większe poczucie bezpieczeństwa plus dzieci będą mogły się bawić na patio bezpiecznie.</u>	
97	Czy planujecie konsultacje z otaczającymi wspólnotami, w celu likwidacji płotów?	
98	Czy na terenie inwestycji przewiduje się plac zabaw?	
INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE		
99	Oba pomysły aranżacji terenu dzielnicy są poronione. Co my mieszkańcy Omulewskiej mamy wspólnego z tymi lokalizacjami. To prezent dla mieszkańców krzyżówki Bełżyckiej i Zamienieckiej	Teren wypoczynkowo-rekreacyjny, który może zaaranżować inwestor w ramach procedury specustawy musi spełniać różne wymagania. Przede wszystkim musi stanowić własność m. st. Warszawy oraz znajdować się w odpowiedniej odległości od granic terenu inwestycji mieszkaniowej. Inwestor nie może w ramach opisanej procedury zagospodarować terenu nie należącego do miasta. W odległości 750 m (mierzonej drogą dojścia) od granic terenu inwestycji wskazany został teren przy ul. Bełżeckiej, ponieważ spełniał ww. wymagania. Remont boiska przy SP nr 163 został wskazany przez włodarzy dzielnicy jako jedna z pilniejszych potrzeb w placówkach szkolnych w okolicy.
100	Czyli remont boiska SP 163 ma być kosztem mieszkańców bloku Omulewska 26 którym nowa inwestycja zasłoni słońce a nic w zamian nie dostaną ?	
101	Czy można zrobić żłobek? Tak, aby to było blisko budynków i żeby wszystkie dzieci miały dostęp do jednostek edukacyjnych.	Nie planujemy żłobka na terenie naszej inwestycji.
102	Czy można zrobić coś w szkole 246?	Wytyczne dotyczące zakresu prac w jednostkach oświatowych są wydawane przez odpowiednie władze tj. Biuro Edukacji, Biuro Mienia.
103	Modernizacja boiska powinna być dla najbliższej szkoły gdzie dzieci będą uczęszczać lub poprawa parku na zniczu, która jest <u>bliższa mieszkańcom.</u>	Dzielnica Praga Południe wskazała modernizację boiska przy placówce szkolnej jako jedną z najpilniejszych potrzeb związanych z infrastrukturą oświatową w tej części Dzielnicy z uwagi na wyłączony obiekt z użytkowania. Zakres zostanie szczegółowo sprecyzowany w porozumieniu oświatowym. Obecnie Inwestor czeka na zaopiniowanie zakresu przez Biuro Edukacji które również wskaże dokładne potrzeby oświatowe.
104	Uważam że modernizacja placu zabaw położonego przy szkole 401 nie jest realną rekompensatą dla lokalnej społeczności - ewentualne prace towarzyszące inwestycji mieszkaniowej powinny służyć przede wszystkim najbliższym sąsiadom, na których <u>życie duża budowa wpłynie najmocniej.</u>	
105	Kiedy zacznie się renowacja SP 163? Im szybciej tym lepiej, potrzebujemy tego.	Remont boiska przy SP nr 163 uzależniony jest od pozytywnej uchwały dla inwestycji. Następnie musimy uzyskać pozwolenie na budowę, zarówno dla budynku mieszkaniowego, jak i remontu boiska. Po uzyskaniu pozwoleń przystąpimy niezwłocznie do remontu boiska. <u>Nie jesteśmy w stanie określić w jakim terminie to nastąpi.</u>
INNE		
106	Jaka jest Państwa obecna rola względem tej nieruchomości? Czy Państwo ją już kupili czy jest jakaś umowa, że np. kupią Państwo <u>w momencie otrzymania zgody od rady miasta na lokalizację inwestycji?</u>	Spółka nabyła nieruchomość i jest właścicielem gruntu.
107	Jaki jest stan właścicielski?	

108	Jeżeli nie uda się uzyskać uchwały mieszkaniowej to jakie są alternatywne plany dla Państwa działki?	Dla terenu inwestycji mieszkaniowej plan miejscowy ustala następujące przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: funkcje usługowe z zakresu turystyki, mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli, centra informacji turystycznej przeznaczenie dopuszczalne: funkcje usługowe z zakresu kultury, rozrywki, zdrowia, biur, wystawiennictwa oraz oświaty W związku z powyższym na omawianej działce można zrealizować aparthotel (mieszkania na wynajem) czy hotel studencki z miejscem rozrywkowo-kulturalnym
109	Jaka spółka będzie realizowała projekt? Obawiamy się, że spółka realizująca inwestycję nie jest spółką matką, tylko spółką dedykowaną inwestycji, która po jakimś czasie „zniknie” jako podmiot, co oznacza, że nie będzie z kim rozmawiać w razie potrzeby.	Wszystkie pojeckty Grupy Unidevelopment są realizowane przez Spółki celowe. Właścicielem gruntu, jak i Inwestorem jest jedna z nich - Spółka Uni 3 z Grupy Unidevelopment. Po zrealizowaniu każdej inwestycji mieszkaniowej, wraz z przeniesieniem własności pierwszego mieszkania zawiązują się Wspólnota, w której udziały wraz z każdym kolejnym zakupionym mieszkaniem przejmują ich właściciele. Wraz z każdym przekazany lokal zmniejsza się udział naszej spółki we wspólnocie. Z perspektywy okolicznych mieszkańców i naszych klientów w praktyce nie ma znaczenia, czy projekt deweloperski realizowany jest przez spółkę celową, czy spółkę matkę. Ukończoną inwestycją zarządza wspólnota mieszkaniowa, a spółka celowa należąca do dewelopera pozostaje odpowiedzialna za rękojmie. Taka struktura w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowych jest standardem na rynku.
110	Ile będzie kondygnacji podziemnych?	Zgodnie z przedstawioną koncepcją powstaną 2 kondygnacje podziemne.
111	Czy jest planowany otwarty zbiornik retencyjny?	Nie jest planowany.
112	Chciałabym się zapytać czy budynki będą podciągnięte do ogrzewania miejskiego ?	Budynki będą zasilane w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej na podstawie otrzymanych warunków technicznych
113	Jeśli dobrze widzę - dlaczego zaprojektowane budynki od strony ul. Sulejowskiej nie posiadają kątów prostych? Utrudnia to sensowne umeblowanie powierzchni mieszkaniowej.	Budynki od ul. Sulejowskiej uzupełniają wyrwę w pierzei i stają się tym samym w takim kształcie kontynuacją istniejącej zabudowy. Niezastosowanie w nich bezwzględnie kątów prostych sprawiło, że projektowana zabudowa wpisuje się w okoliczną tkankę miejską przy jednoczesnym poszanowaniu kontekstu urbanistycznego całego kwartału.
114	Czy rozważana jest fotowoltaika?	Fotowoltaika będzie przedmiotem rozważań na dalszym etapie prac projektowych.
115	Ciemne mieszkania będą generowały większe zużycie prądu do ich oświetlenia, więc nie będzie to ekologiczne. Większe zużycie prądu oznacza zwiększenie kosztów dla mieszkańców, których to będzie dotyczyło.	Nasza koncepcja spełnia obowiązujące przepisy dotyczące nasłonecznienia i odległości od sąsiednich budynków dla inwestycji realizowanych zgodnie z parametrami dla zabudowy śródmiejskiej, obowiązującymi przy ul. Omulewskiej. Warto zaznaczyć, że te same normy obowiązywałyby nas przy realizacji inwestycji bez zastosowania tzw. specustawy mieszkaniowej, gdyż wynikają one również z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Ten sam plan miejscowy obowiązuje dla budynków Omulewska 26, 26A i 26B, które zostały zaprojektowane i zrealizowane na podstawie zapisów tego planu. Nabywanie mieszkań na rynku pierwotnym oraz wtórnym miało miejsce także w trakcie obowiązywania ustaleń tego planu. Nie można zatem mówić, że inwestycja mieszkaniowa zgodna z zapisami planu miejscowego w zakresie parametrów pogorszy sytuację budynków sąsiednich. Parametry inwestycji mieszkaniowej bowiem są zgodne z tymi, które obowiązywały w trakcie zakupu mieszkań.
116	Jak mozna bedzie kupic meszkanie i kiedy?	Obecnie jesteśmy na etapie dialogu o inwestycji - zbyt wczesnym, aby móc podać potencjalne ceny lokali bądź termin rozpoczęcia sprzedaży nowej inwestycji. Ceny mieszkań na rynku uzależnione są od wielu czynników, które do momentu wprowadzenia projektu do oferty mogą jeszcze wielokrotnie się zmieniać.
117	Czy będzie można dostać zniżki na zakup mieszkań w nowej inwestycji jeśli mieszka się przy ul. Omulewskiej 26?	Precyzyjne założenia dotyczące strategii sprzedażowej zostaną ustalone na dalszych etapach realizacji projektu.
118	Czy jest możliwość pogorszenia komfortu o którym pisał Pan Michał Poniewierski skompensować rabatami przy ewentualnym zakupie mieszkań?	Stan prawny (planistyczny) nie ulega zmianie w zakresie parametrów określonych w planie miejscowym, który również wyznacza komfort zabudowy sąsiedniej. Ten sam plan miejscowy obowiązuje dla budynków Omulewska 26, 26A i 26B, które zostały zaprojektowane i zrealizowane na podstawie zapisów tego planu. Nabywanie mieszkań na rynku pierwotnym oraz wtórnym miało miejsce także w trakcie obowiązywania ustaleń tego planu. Nie można zatem mówić, że inwestycja mieszkaniowa zgodna z zapisami planu miejscowego w zakresie parametrów takich jak wysokość, linie zabudowy, powierzchnia zabudowy i biologicznie czynna pogorszy sytuację budynków sąsiednich. Parametry inwestycji mieszkaniowej bowiem są zgodne z tymi, które obowiązywały w trakcie zakupu mieszkań.