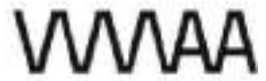




WVAA

## Raport z dialogu o inwestycji Kwartał Wynalazek

**Załączniki**



## **Raport z dialogu o inwestycji Kwartał Wynalazek**

**Załącznik 1 – Prezentacja koncepcji**



WWAA

## KWARTAŁ WYNALAZEK

DIALOG O INWESYCJI DLA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ  
W REJONIE UL. WYNALAZEK I UL. MARYNARSKIEJ W WARSZAWIE  
W TRYBIE SPECUSTAWY MIESZKANIOWEJ

AUTORZY:

mgr inż. arch. Marcin Giemza  
mgr inż. arch. Krzysztof Mazanek  
mgr inż. arch. Katarzyna Piotrowska  
mgr inż. arch. Anna Kowalik

15.04.2026

An architectural illustration of a modern residential building with a green facade and a courtyard. The building has a long, low profile with a green wall and large windows. In the foreground, there is a courtyard with a paved path, grass, and several people engaged in various activities: a man riding a bicycle, a woman walking a dog, a woman pushing a stroller, and a person in a wheelchair. The background shows more trees and a clear sky with a few birds flying.

## RAMY DIALOGU O INWESTYCJI

**CO:** koncepcja urbanistyczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego w trybie ustawy o ULIM

**GDZIE:** kwartał przy ul. Marynarskiej i ul. Wynalazek w Warszawie

**INWESTOR:** Octava Property Trust

**PROJEKTANT:** WWAA

### AGENDA:

- prezentacja projektu
- pytania i odpowiedzi
- czas trwania: około 2 godziny

### SYTUACJA WYJŚCIOWA:

- Działka jest własnością prywatnego inwestora
- Nowa inwestycja jest możliwa na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub Specustawy Mieszkaniowej





Park Pod Kopcem Powstania Warszawskiego



Park Żerański



Park Żerański



Park Pod Kopcem Powstania Warszawskiego

## Specustawa mieszkaniowa

Ustawa o ułatwieniach w realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (...)

### LSU

lokalne standardy urbanistyczne  
(Rada m. st. Warszawy)

### Instrukcja

dot. spełnienia standardu oświatowego  
(Rada m. st. Warszawy)

### Instrukcja

dot. zasad prowadzenia dialogu o inwestycji  
(Rada m. st. Warszawy)

### Zakres kontrybucji



- opinia Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
- opinia Zarządu Dróg Miejskich
- rozmowy z Urzędem Dzielnicy Mokotów
- spotkania w ramach dialogu
- zebranie uwag

- budowa budynku oświatowego/ przedszkola dla około 100 dzieci
- poradni psychologiczno-pedagogicznej, o pow. ok 700 m<sup>2</sup>
- przebudowa ulicy Wynalazek
- prace remontowo-budowlane w SP nr 191 przy ul. Gruszczyńskiego

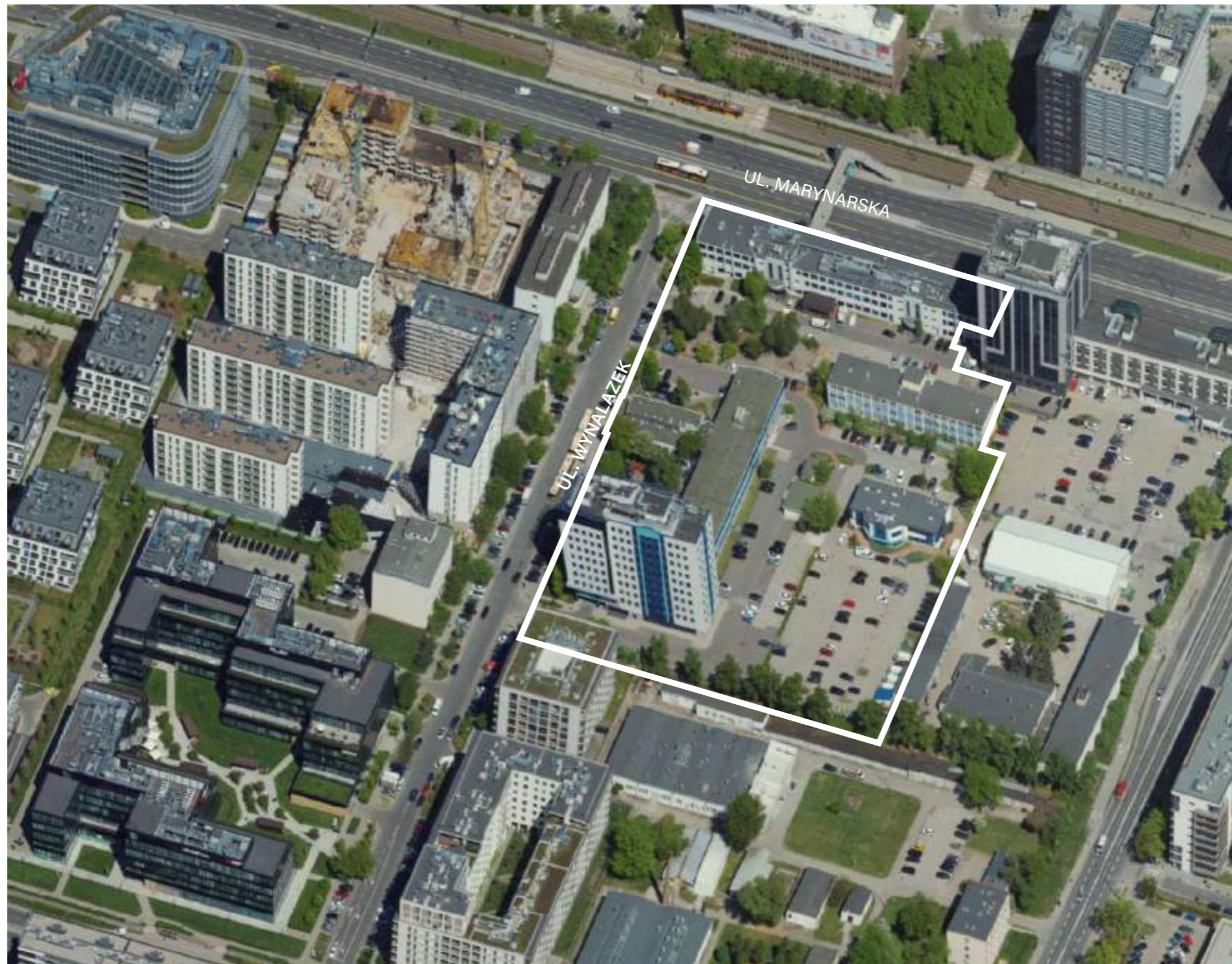
## Złożenie wniosku o ULIM

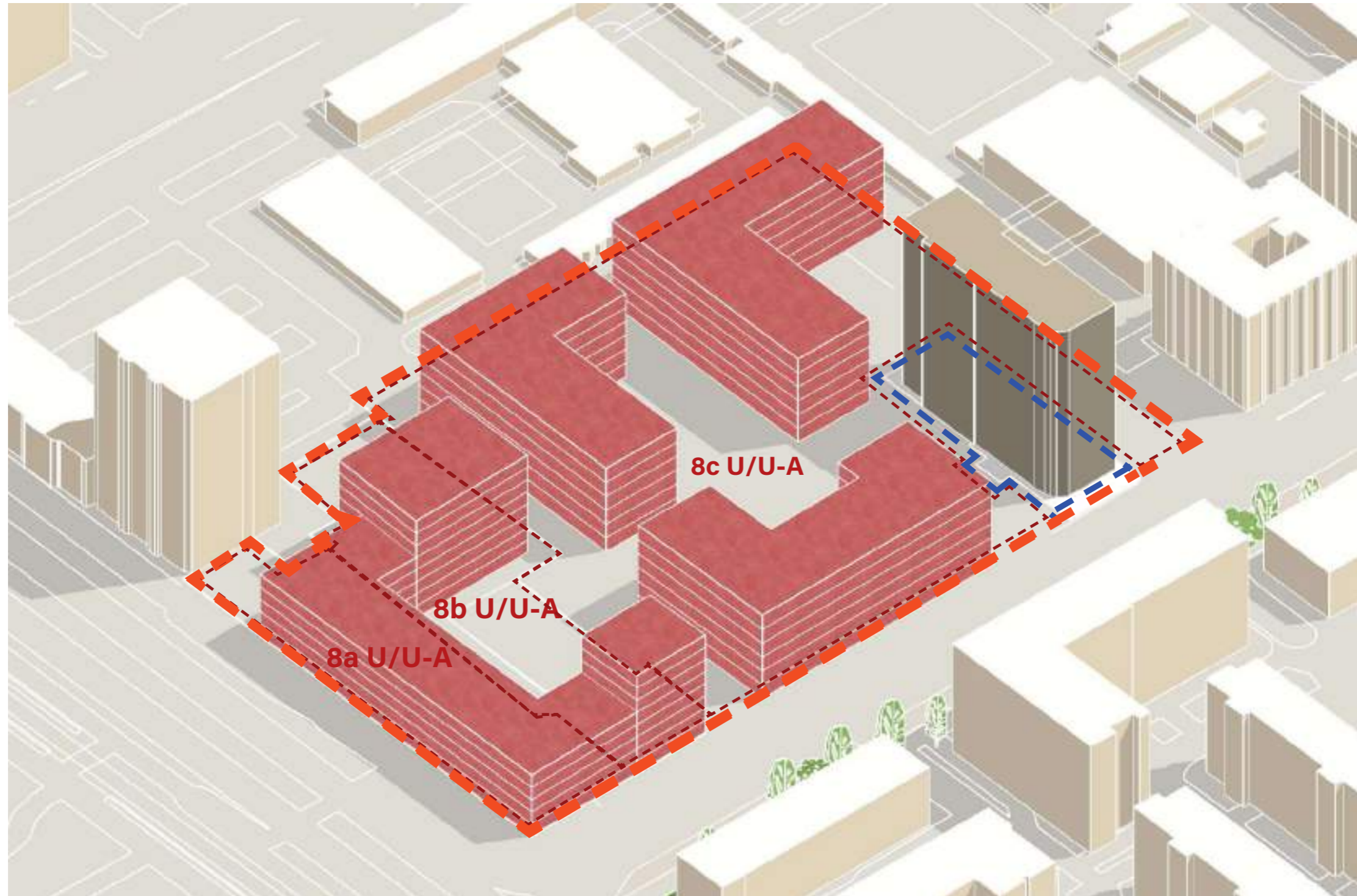
- publikacja w Biuletynie Informacji Publicznej
- opinie szeregu instytucji publicznych
- zebranie uwag
- komisje Rady Miasta

## Głosowanie

Rady m. st. Warszawy

- + otwarty charakter procedury
- + wypracowane jakościowe rozwiązania przestrzenne
- + partycypacja społeczna





**DOPUSZCZALNA BRYŁA ZGODNIE Z AKTUALNYMI  
 ZAPISAMI MPZP**

- WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY - 0.43
- WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY - 2.0; 2.5; 3.3
- WSKAŹNIK PBC - 10-15%
- MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY - 26 - 41 m





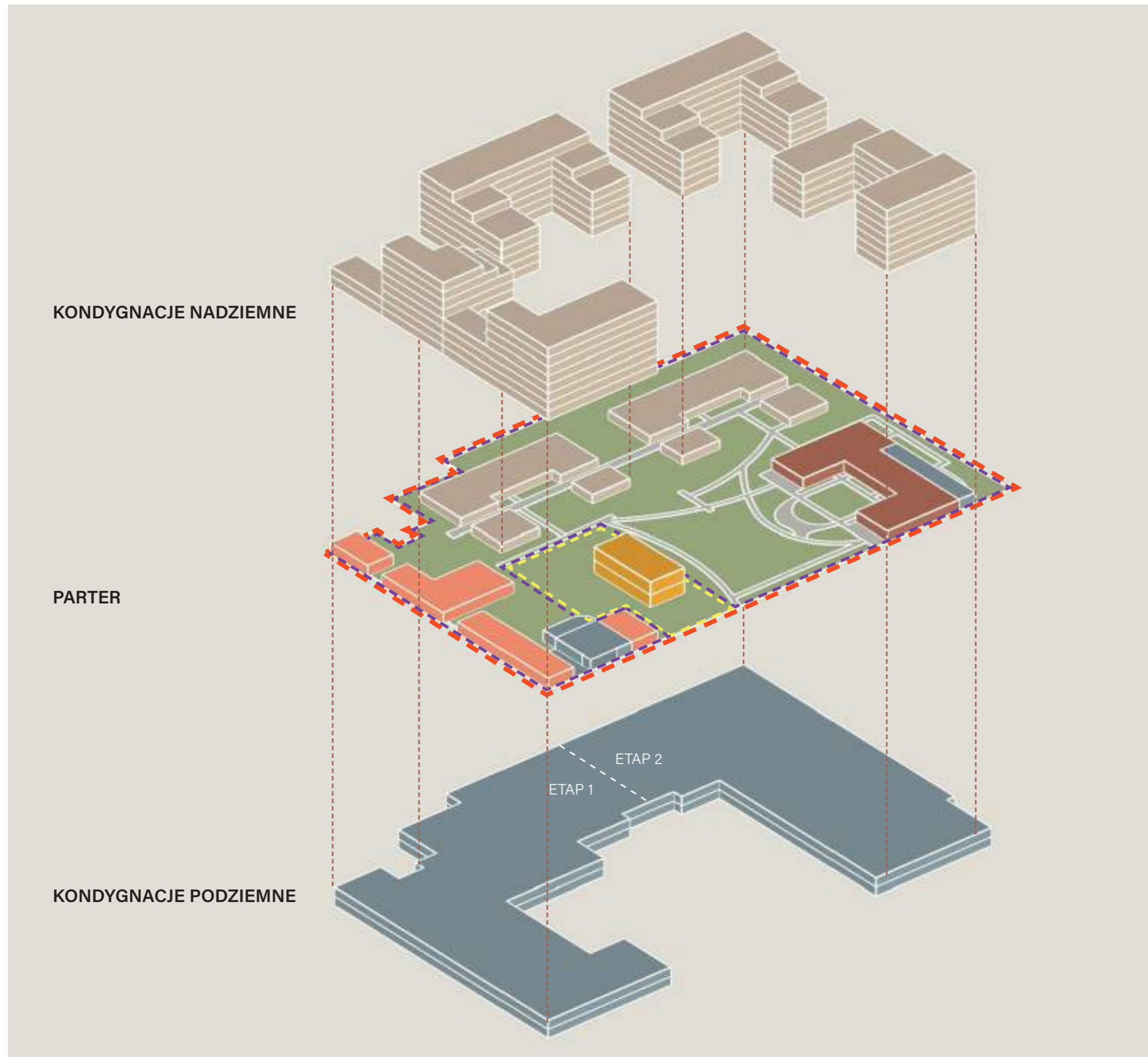












**PIERZEJA ULICY MARYNARSKIEJ**





**PIERZEJA ULICY WYNALAZEK**

**Legenda:**

-  2036 m<sup>2</sup> terenu inwestycji towarzyszącej
-  18457 m<sup>2</sup> terenu inwestycji mieszkaniowej
-  20480 m<sup>2</sup> terenu inwestycji

-  35% powierzchni biologicznie czynnej
-  529 lokali mieszkaniowych
-  1540 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej od ulicy Marynarskiej z wprowadzoną antresolą (bud. A)
-  w budynku D - inwestycja dodatkowa - poradnia psychologiczno - pedagogiczna
-  inwestycja towarzysząca - oświatowa - przedszkole

-  670 miejsc parkingowych

-  1116 miejsc rowerowych

BUDYNKI ZAPROJEKTOWANE WOKÓŁ OGÓLNODOSTĘPNEGO OGRODU



**KWARTAŁ WYNALEZEK**  
DOSTĘPNY DLA PIESZYCH

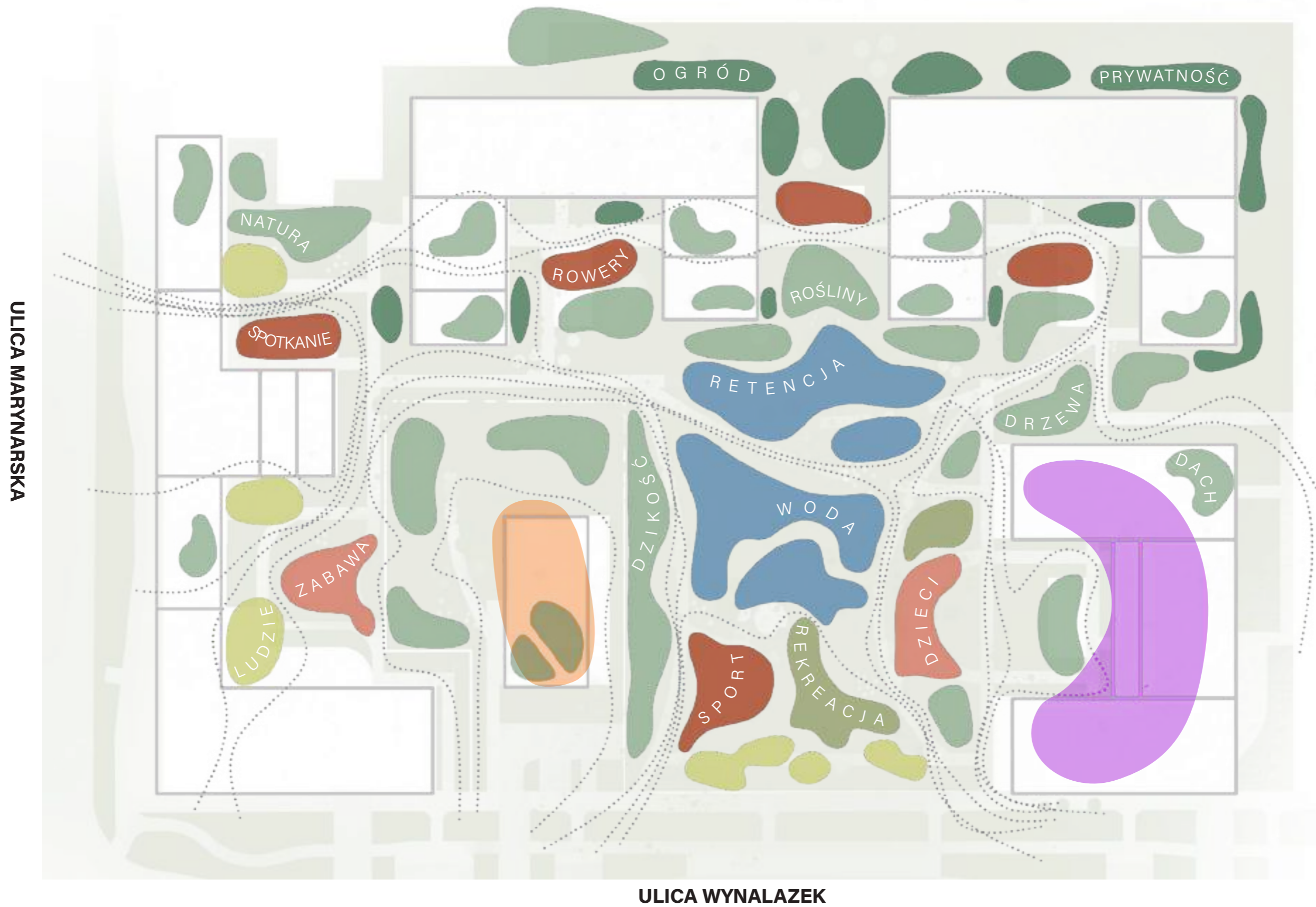


WIDOK Z BRAMY PRZY ULICY MARYNARSKIEJ W STRONĘ TERENU ZIELONEGO





WIDOK W KIERUNKU ULICY WYNAŁAZEK





STREFY DZIKOŚCI Z ELEMENTAMI MATRWEGO DREWNA,  
BUDOWANIE ŚWIADOMOŚCI EKOLOGICZNEJ  
WSPARCIE BIORÓŻNORODNOŚCI  
I BUDOWANIE NATURALNYCH EKOSYSTEMÓW



ŁĄKA REKREACYJNA



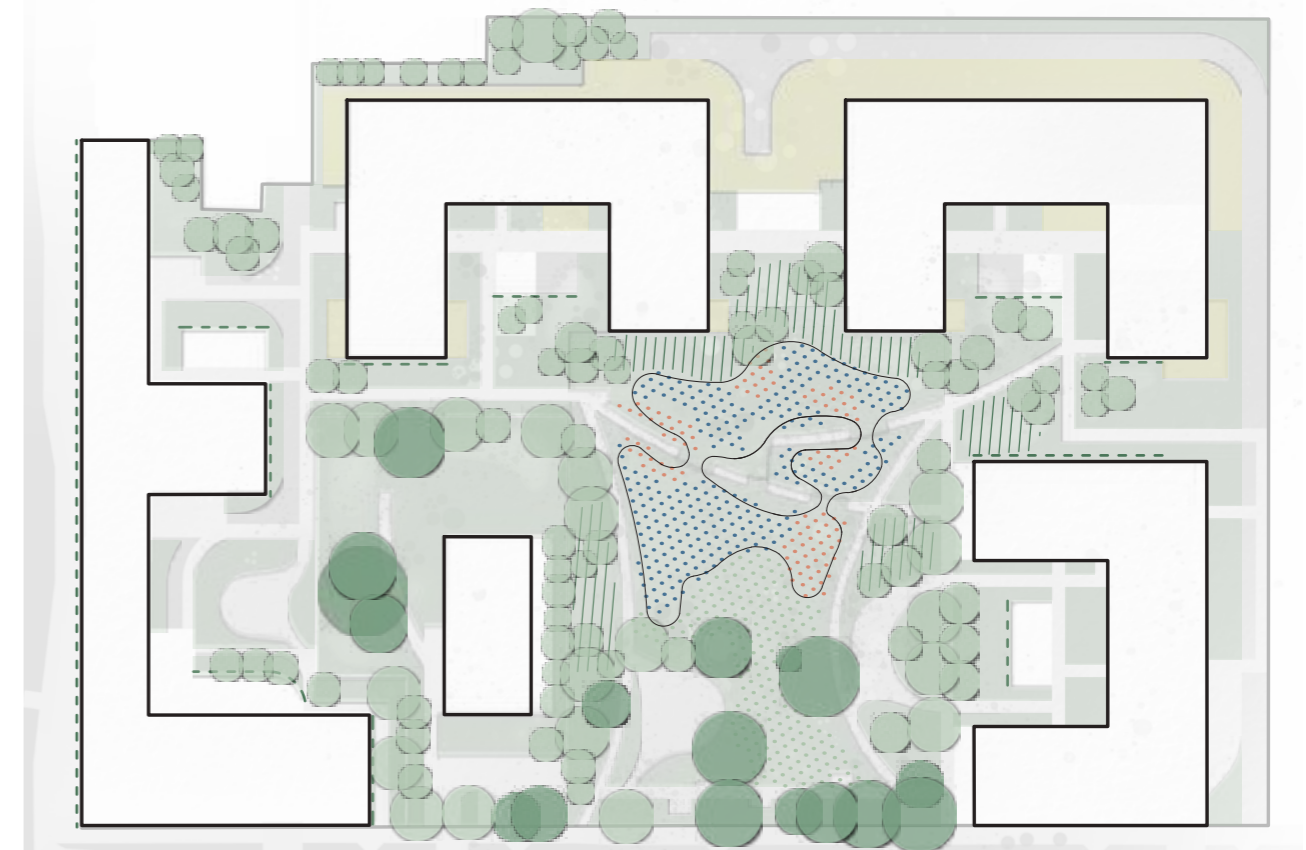
PNĄCZA PRZY ELEWACJI I ELEMENTACH KONSTRUKCYJNYCH



ZBIORNIKI RETENCYJNE POROŚNIĘTE ROŚLINNOŚCIĄ  
ZNOŚĄCO OKRESOWE ZALEWANIE



WIELOGATUNKOWE RABATY BYLINOWE, DRZEWA ORAZ  
KRZEWY WSPIERAJĄCE BIORÓŻNORODNOŚĆ





WIDOK NA TEREN UTWORS OD STRONY ULICY WYNALAZEK



DREWNIANE POMOSTY NAD ZBIORNIKIEM



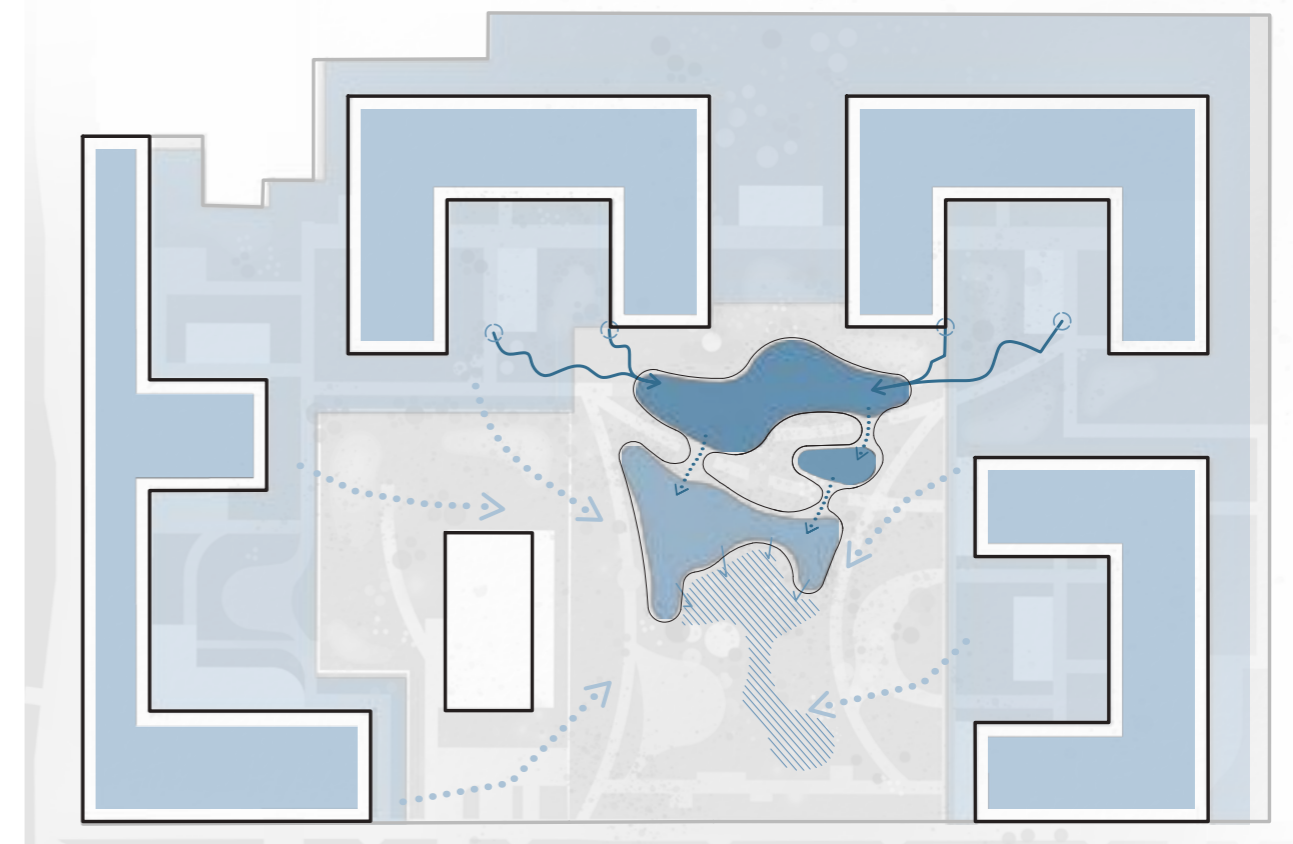
ZBIORNIK POROŚNIĘTY ROŚLINNOŚCIĄ ZNOSZĄCĄ OKRESOWE ZALEWANIA - W STANIE BEZ WODY POLANA REKREACYJNA



OTWARTE KANAŁY DOPROWADZAJĄCE WODĘ DO OTWARTYCH ZBIORNIKÓW -ELEMENT EDUKACYJNY, KONTAKT Z PŁYNAĆĄ WODĄ



POLA KAMIENNE WYDŁUŻAJĄCE STAGNACJĘ WODY ORAZ SIEDLIKO DLA PŁAZÓW I DROBNYCH ORGANIZMÓW



- ZBIORNIK RETENCYJNY OKRESOWO ZALEWANY CZĘŚCIOWO USZCZELNIONY GLINĄ
- ZBIORNIK RETENCYJNY OKRESOWO ZALEWANY NIEUSZCZELNIONY
- OBSZAR MOŻLIWEGO PRZELWU NA ŁĄKI REKREACYJNE W PRZYPADKU DESZCZU PONAD MIARODAJNEGO
- WYLOT Z PODZIEMNEGO ZBIORNIKA RETENCYJNEGO
- OTWARTE KANAŁY PROWADZĄCE WODĘ DO OTWARTYCH ZBIORNIKÓW KONTAKT Z PŁYNAĆĄ WODĄ - ELEMENT EDUKACYJNY
- STREFY OPÓŹNIONEGO SPŁYWU ZE STROPU GARAŻU PODZIEMNEGO
- KIERUNEK SPŁYWU POWIERZCHNIOWEGO WODY DESZCZOWEJ
- PRZEPUSTY



WIDOK W KIERUNKU ULICY WYNAŁAZEK



Referencja: DREWNIANE POMOSTY NAD ZBIORNIKIEM



Referencja: NAWIERZCHNIA MINERALNA W OBRĘBIE OGÓLNODOSTĘPNEGO TERENU



Referencja: NAWIERZCHNIA Z PŁYT/PREFABRYKATÓW/KOSTKI NA CIĄGACH PIESZYCH PUBLICZNYCH I

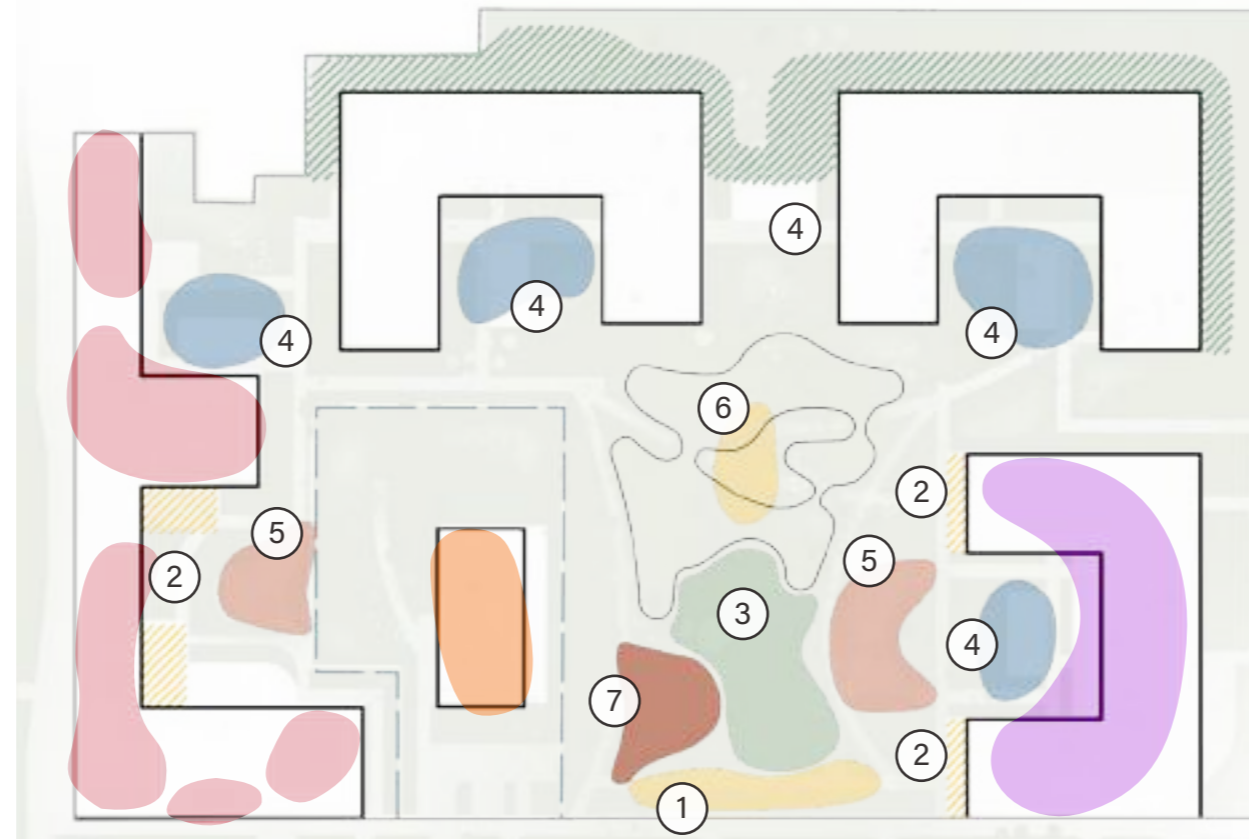


Referencja: PRZEJŚCIA BRAMOWE



- ciągi komunikacyjne w obszarze lokali usługowych i terenu zielonego
- komunikacja do klatek schodowych
- wejścia do klatek schodowych

# STREFY ZRÓŻNICOWANYCH FUNKCJI NA TERENIE INWESTYCJI





**WIDOK NA TEREN ZIELONY W KIERUNKU  
BUDYNKÓW B, C I D Z TERENU PRZEDSZKOŁA**



**PRZEDSZKOLE**  
DLA OKOŁO 100 DZIECI



**PORADNIA PEDAGOGICZNO PSYCHOLOGICZNA**  
11 GABINETÓW



**PARTYCYPACJA W REMONCIE SZKOŁY PRZY ULICY GRUSZCZYŃSKIEGO**



**PRZEBUDOWA ULICY WYNAŁAZEK**

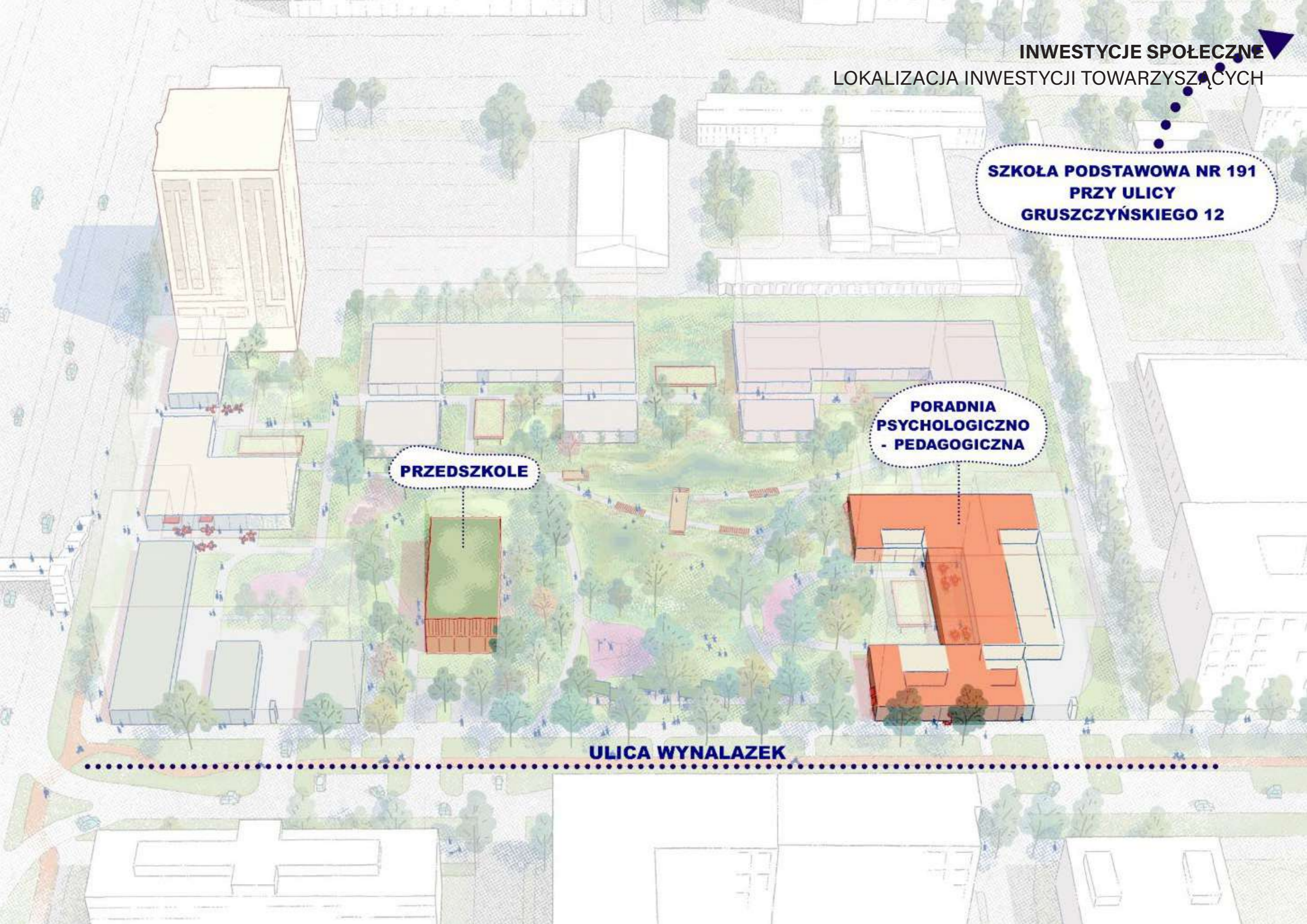
**INWESTYCJE SPOŁECZNE**  
LOKALIZACJA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

**SZKOŁA PODSTAWOWA NR 191  
PRZY ULICY  
GRUSZCZYŃSKIEGO 12**

**PORADNIA  
PSYCHOLOGICZNO  
- PEDAGOGICZNA**

**PRZEDSZKOLE**

**ULICA WYNALAZEK**



# INWESTYCJE SPOŁECZNE PRZEDSZKOLE DLA OKOŁO 100 DZIECI



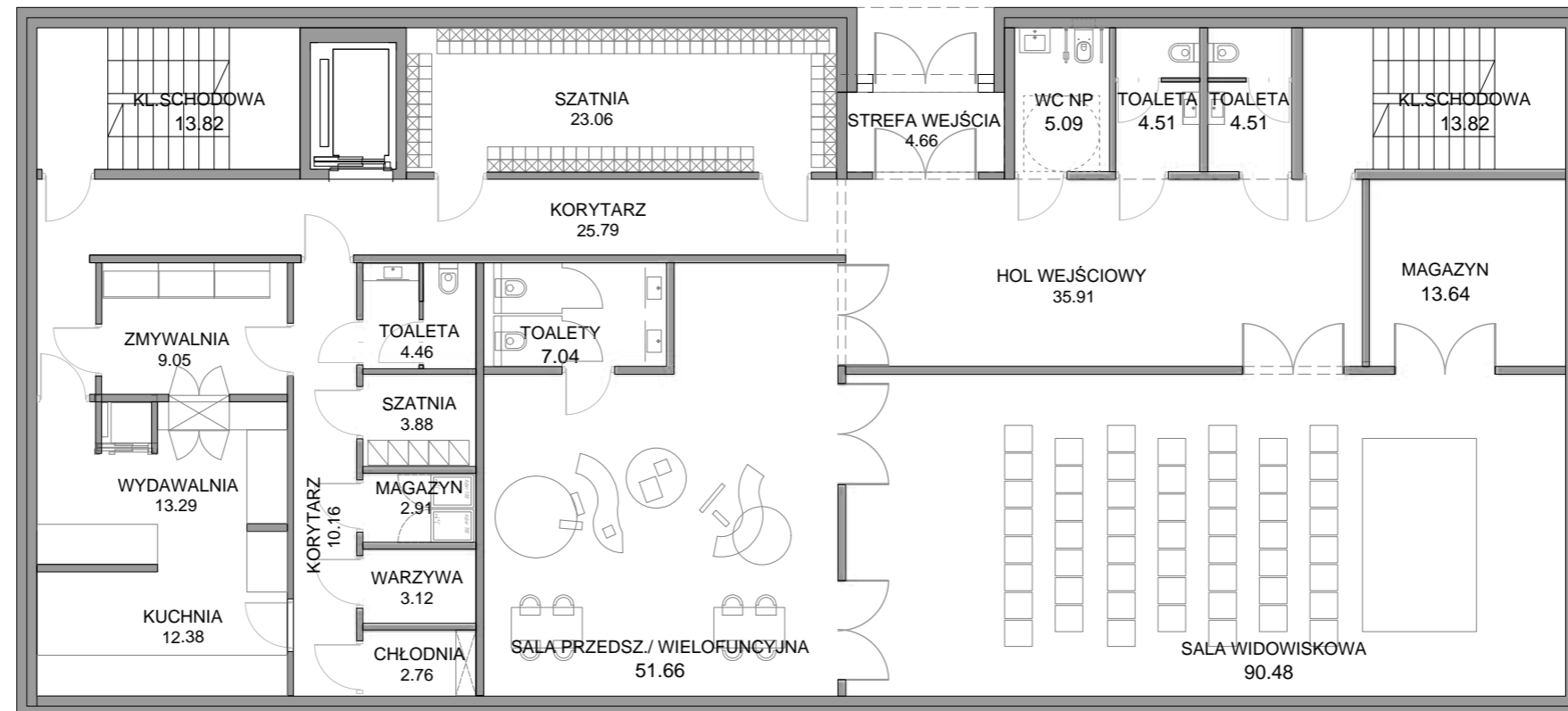
The Forest Pavilion/  
Reiulf Ramstad Arkitekter



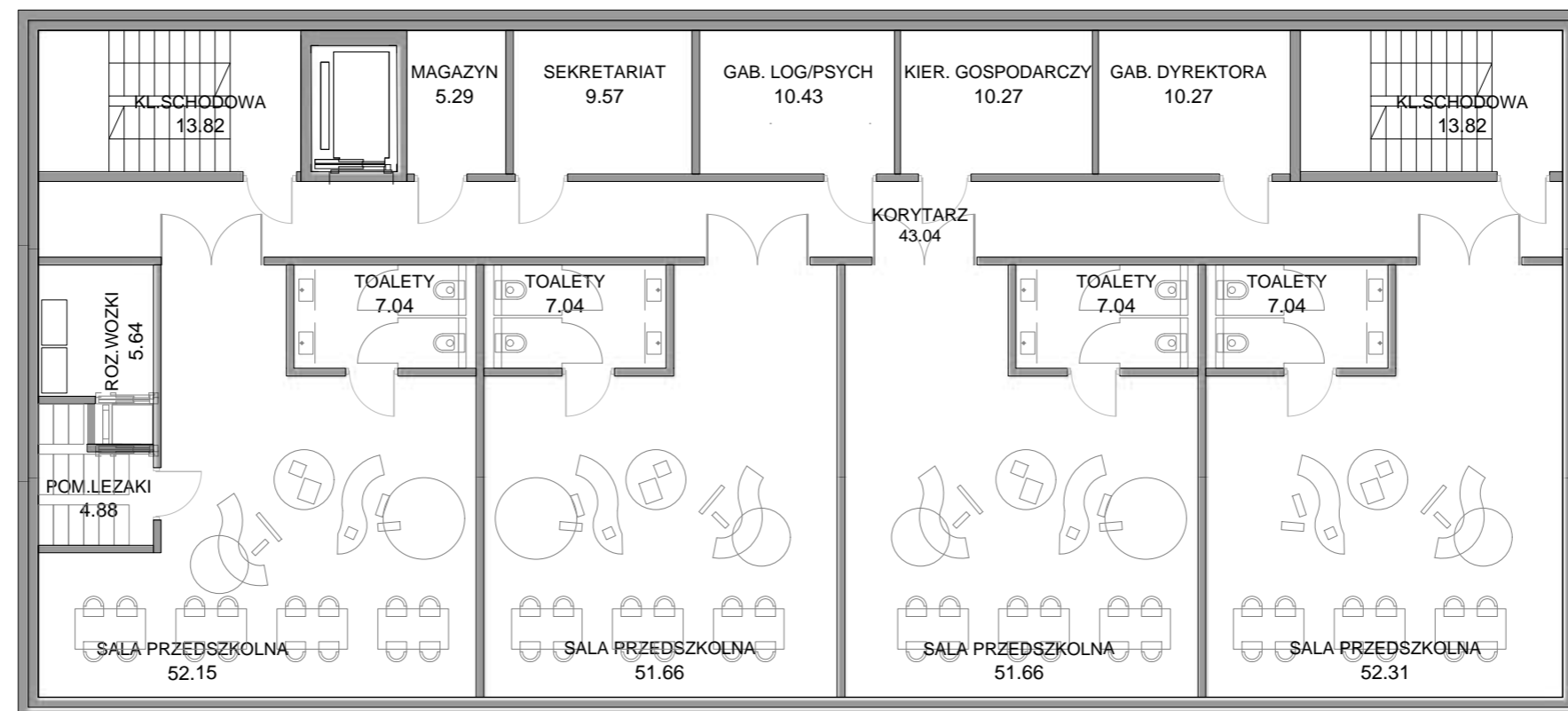
House at Lake Biel /  
Markus Schietsch Architekten



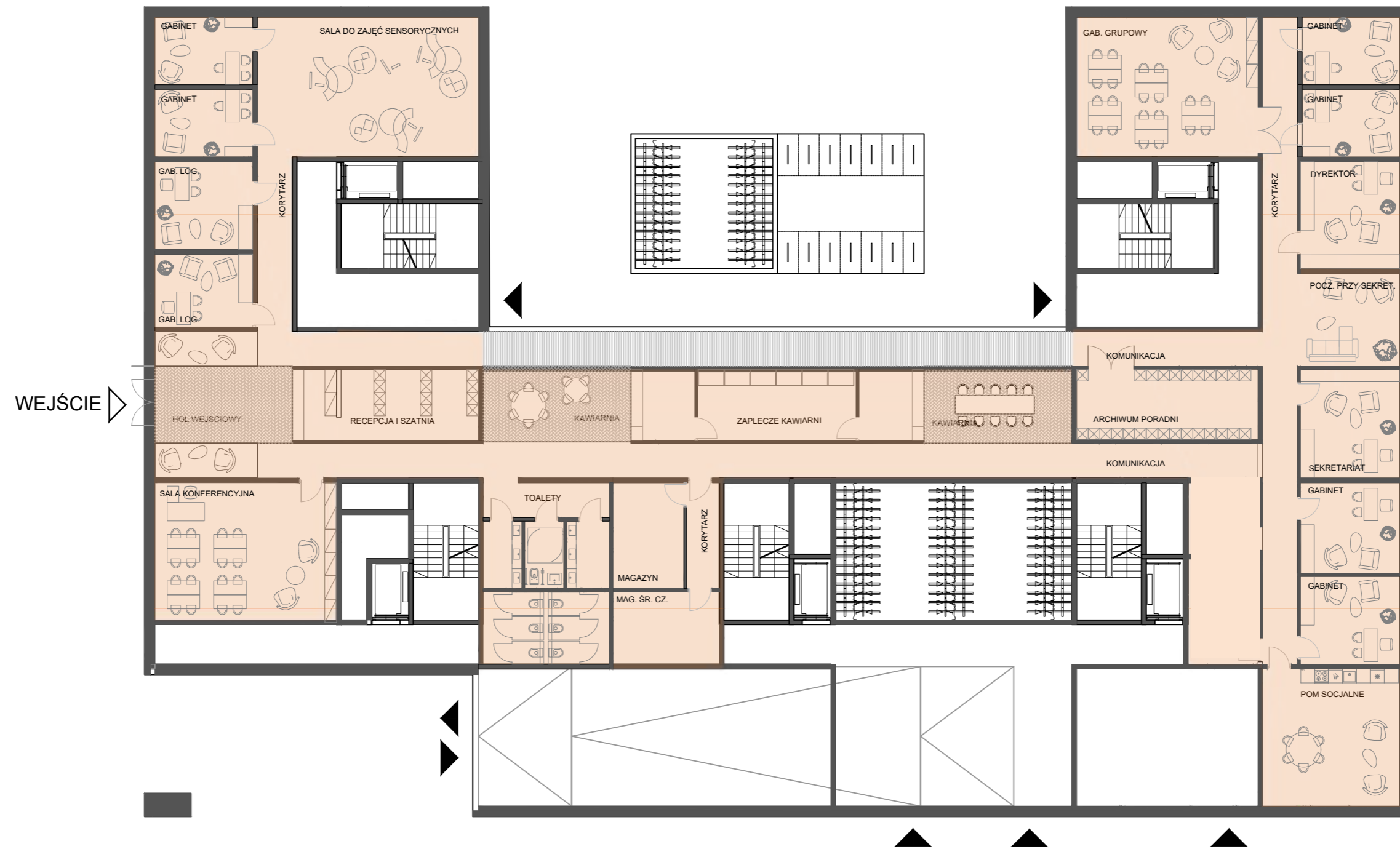
Aalen University Extension /  
MGF Architekten



RZUT PARTERU



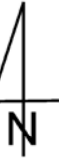
RZUT PIĘTRA





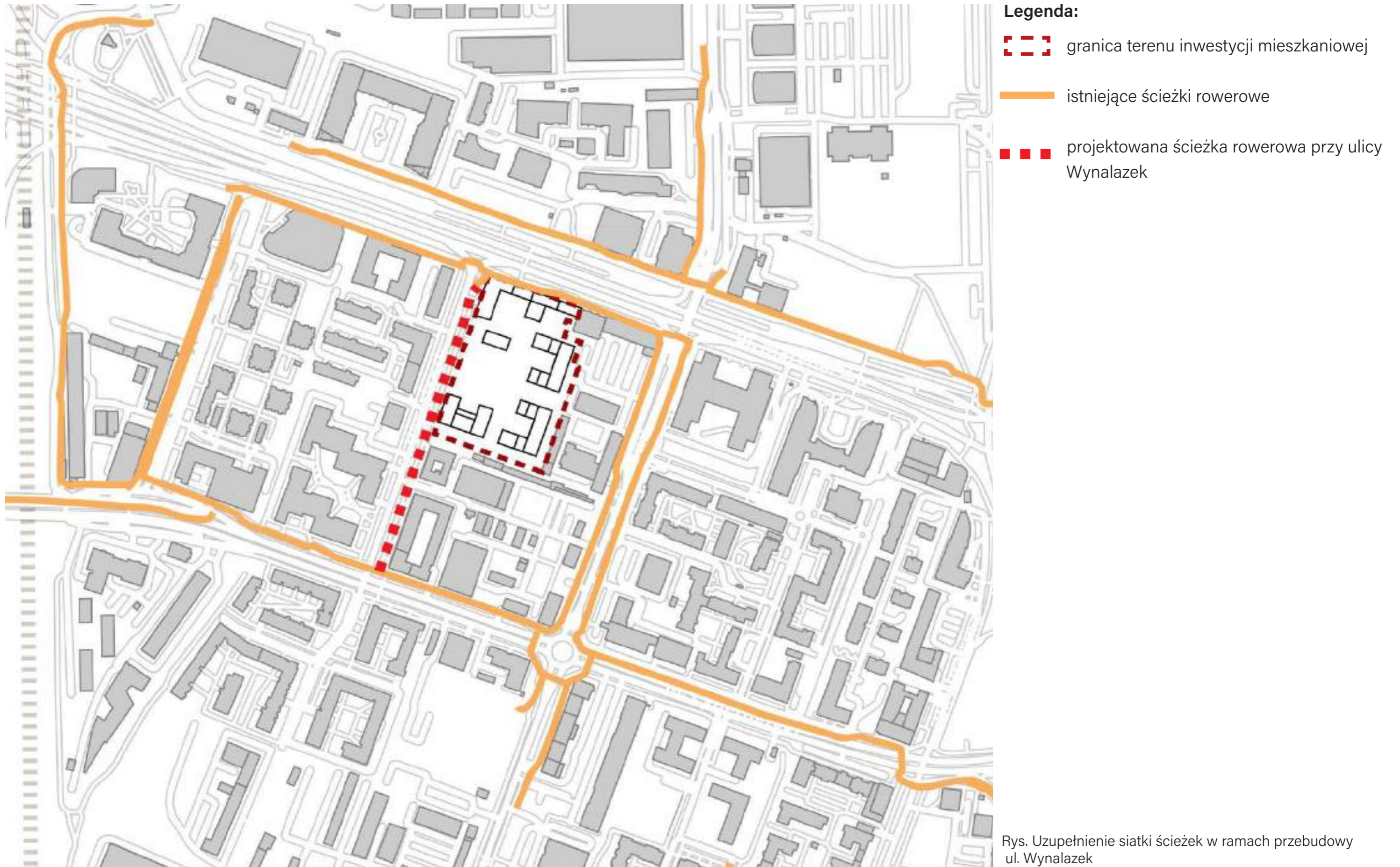
**LEGENDA:**

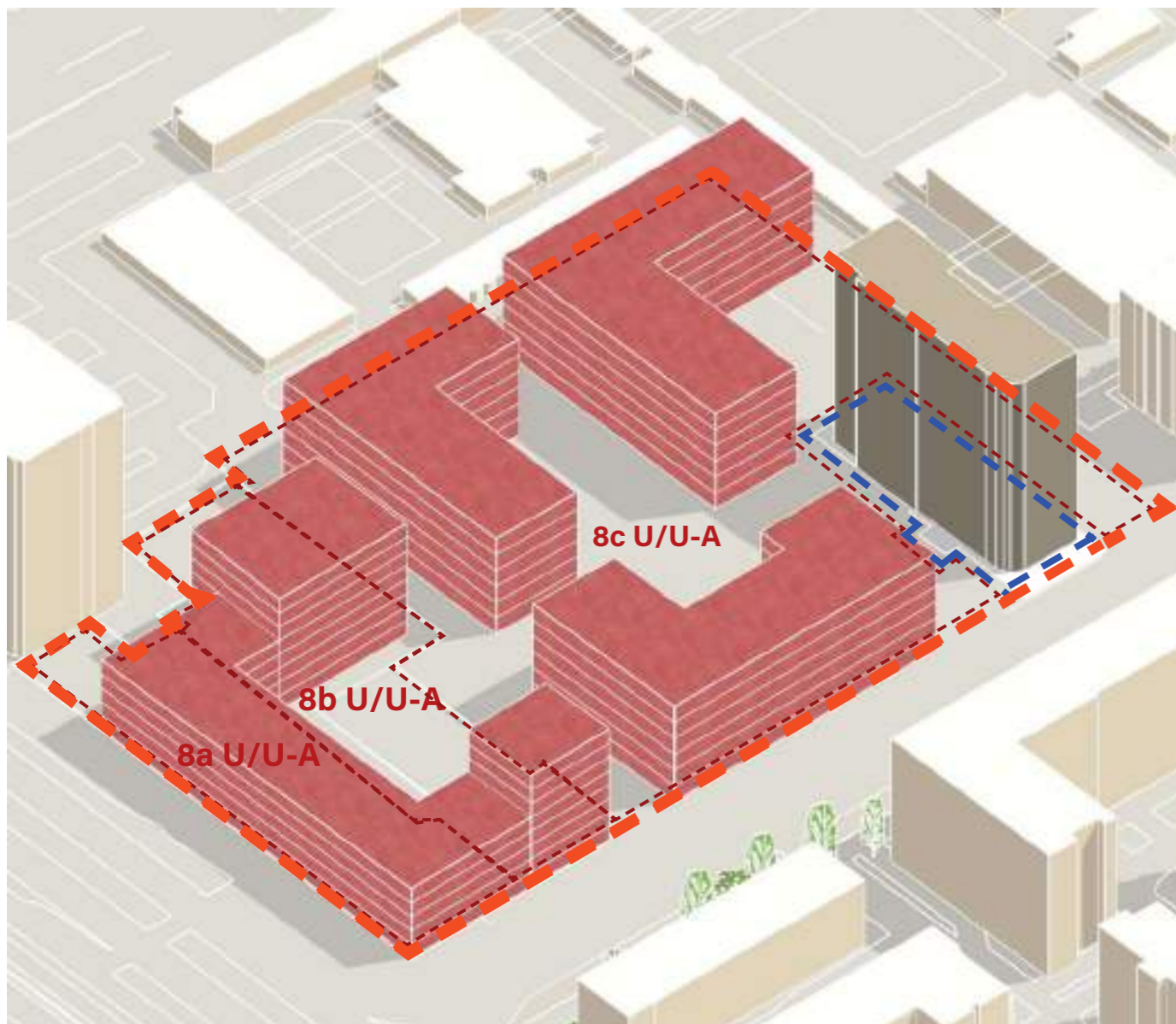
- Granica pasa drogowego
- Granica opracowania
- Proj. krawężnik
- Proj. krawężnik wopiony
- Proj. obrzeże
- Teren Zielony
- Proj. nawierzchnia jezdni
- Proj. nawierzchnia mp.
- Proj. chodnik
- Proj. nawierzchnia zjazdów
- Proj. bufor z zabruku
- X Proj. usunięcie drzew/krzaków
- proj. drzewa w pasie drogowym
- Proj. peron przystankowy
- Proj. zatoka autobusowa



## INWESTYCJE SPOŁECZNE

### UZUPEŁNIENIE SIECI ŚCIEŻEK ROWERYWCH





**INWESTYCJA NA PODSTAWIE Z  
MPZP**

- WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY - 0.43
- WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY - 2.0; 2.5; 3.3
- WSKAŹNIK PBC - 10-15%
- MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY - 26 - 41 m



**KWARTAŁ WYNALAZEK  
INWESTYCJA NA PODSTAWIE ULIM**

- WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY - 0.35
- WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY - 2.5
- WSKAŹNIK PBC - 35%
- MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY - 31.9 m

## DIALOG O INWESTYCJI

KONCEPCJA URBANISTYCZNA NIERUCHOMOŚCI  
POŁOŻONEJ W REJONIE UL. MARYNARSKIEJ  
I UL. WYNAŁAZEK W WARSZAWIE W TRYBIE  
USTAWY O ULIM

15.04.2026





## **Raport z dialogu o inwestycji Kwartał Wynalazek**

**Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami**

Uwaga: e-mail – uwagi mailowe      online – uwagi zgłoszone na spotkaniu online      stacjonarne – uwagi zgłoszone na spotkaniu stacjonarnym

Odpowiedzi na uwagi przesłane mailem były udzielane na bieżąco w trakcie trwania dialogu i zachowano ich oryginalne brzmienie.

źródło uwagi	treść uwagi	odpowiedź
e-mail	<p>Jako lokalni mieszkańcy doceniamy, iż w ramach LD proponujecie Państwo budowę przedszkola i poradni PP. Jednak w dobie niżu demograficznego nie jesteśmy do końca przekonani czy to najbardziej trafiona decyzja. Proponujemy, aby rozważyć ulokowanie tutaj biblioteki publicznej. W tej części Mokotowa bardzo brakuje takiej instytucji. Proszę o poważne rozważenie tej inicjatywy.</p>	<p>Dziękujemy za wiadomość.</p> <p>Temat niżu demograficznego jest oczywiście analizowany zarówno przez naszych projektantów, jak i przez urzędników odpowiedzialnych za edukację i ład przestrzenny. W ramach uzgodnień projektu uznaliśmy wspólnie, że teraz w okolicy potrzebny jest budynek przedszkola, do którego można przenieść przedszkole z ul. Gruszczyńskiego - w ten sposób zwolni się tam powierzchnia na potrzeby dzieci szkolnych. Budynek nowego przedszkola jest przygotowany na dalsze zmiany demograficzne. Będzie zaprojektowany w taki sposób, żeby łatwo można było go przekonwertować na inne funkcje: np. na dzienny dom opieki senioralnej. Na razie w budynku znajdzie się sala, która po godzinach pracy przedszkola może być wykorzystywana dla lokalnych potrzeb.</p> <p>Będziemy więcej mówić o tym na spotkaniach w ramach dialogu o inwestycji: dziś na żywo w budynku Wynalazek Tower (ul. Wynalazek 4) oraz za tydzień w formule online. Szczegóły znajdzie Pan na stronie <a href="http://www.kwartal-wynalazek.pl">www.kwartal-wynalazek.pl</a></p>
e-mail	<p>A może na terenie szkoły lub osiedla warto zrobić jakiś plac zabaw dla starszych dzieci i młodzieży. Same huśtawki i piaskownice są już w okolicy, a gdyby zrobić np takie miasteczko dla rowerów, rolek i hulajnóg. Jest też na Kabatach <a href="https://strazmiejska.waw.pl/9633-nowy-sezon-miasteczka-ruchu-drogowego-zapraszamy-w-weekendy?fbclid=IwY2xjawRLE5hleHRuA2FlbQlxMABicmlkETBCVDJya2VjU3JXSm5rVFdXc3J0YwZhcHBfaWQQMjlyMDM5MTc4ODIwMDg5MgABHjUThFvcpMjrMLD0baCMqnL8TpCqHEyGJZdyJa5apeznCU">https://strazmiejska.waw.pl/9633-nowy-sezon-miasteczka-ruchu-drogowego-zapraszamy-w-weekendy?fbclid=IwY2xjawRLE5hleHRuA2FlbQlxMABicmlkETBCVDJya2VjU3JXSm5rVFdXc3J0YwZhcHBfaWQQMjlyMDM5MTc4ODIwMDg5MgABHjUThFvcpMjrMLD0baCMqnL8TpCqHEyGJZdyJa5apeznCU</a></p>	<p>W projekcie Kwartal Wynalazek, oprócz placów zabaw dla dzieci, znajdzie się także infrastruktura sportowa i rekreacyjna dla starszych dzieci, młodzieży i dorosłych, jak na przykład boisko do piłki koszykowej czy urządzenia do tzw. urban workout. Zaplanowaliśmy także infrastrukturę dla rowerzystów (ścieżki, stojaki). O szczegółach będziemy mówili podczas dialogu o inwestycji, na spotkaniach dziś na żywo w budynku Wynalazek Tower (ul. Wynalazek 4) oraz za tydzień w formule online. Szczegóły znajdą Państwo na stronie <a href="http://www.kwartal-">www.kwartal-</a></p>

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	Mka8hUsy-Dn0aS_aem_ijtoYE6XQTGM4Bv3woAeJA	<a href="http://wynalazek.pl">wynalazek.pl</a>
e-mail	<p>w opisie Państwa projektu wskazujecie Państwo, że zostanie utworzony teren wypoczynkowo-rekreacyjno-sportowy, który zajmie centralną część działki i będzie miał powierzchnię ok. 4 tys. mkw. – w całości na gruncie rodzimym. Stad – jako jeden ze współwłaścicieli budynku terenu przylegającego do planowanej inwestycji, tj. ul. Wynalazek 2a – chciałbym uzyskać informację, czy planują Państwo utworzenie jakiś niedużych obiektów sportowych, których mocno brakuje w tej okolicy – np. boiska do koszykówki? Z góry dziękuję za informację</p>	<p>W projekcie Kwartał Wynalazek znajdzie się infrastruktura sportowa i rekreacyjna dla starszych dzieci, młodzieży i dorosłych, jak wskazane przez Pana boisko do piłki koszykowej, a także urządzenia do tzw. urban workout czy infrastruktura dla rowerzystów (ścieżki, stojaki). O szczegółach będziemy mówili podczas dialogu o inwestycji, na spotkaniach dziś na żywo w budynku Wynalazek Tower (ul. Wynalazek 4) oraz za tydzień w formule online. Szczegóły znajdzie Państwo na stronie <a href="http://www.kwartal-wynalazek.pl">www.kwartal-wynalazek.pl</a></p>
e-mail	<p>Dzień dobry,</p> <p>w związku z planowaną inwestycją pn. Kwartał wynalazek, zgłaszam następujące uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 550 mieszkań, planowane 700 nowych samochodów, jakie rozwiązania są planowane aby upłynnić ruch samochodowy na Służewcu? Cybernetyki jest praktycznie cały czas zawałona samochodami, a korki zaczynają się od 14 i trwają do 20. To utrudnia dojazd Straży pożarnej, czy karetki. Czy możliwa jest przebudowa skrzyżowania ul. Cybernetyki z Rzymowskiego, np. dwa pasy do skrętu w lewo? Miasto powinno przedstawić spójny układ komunikacji drogowej, gdyż obecnie opiera się on na ślepych ulicach, typu ul. Komputerowa. Brakuje też połączenia ul. Wynalazek z Postępu, który by odciążał ul. Cybernetyki.</li> <li>2. Czy planowane są dodatkowe linie autobusowe? Czy powstanie linia tramwajowa z ronda UE do Metra Wilanowska?</li> <li>3. Czy możliwe jest aby budynki nie były takim kolcami z betonu, jak modern Mokotów tylko wyglądały lżej? Dobrym przykładem są inwestycje typu Mozaika Mokotów, czy osiedle Reset przy ul. Taśmowej.</li> </ol>	<p>Szanowna Pani,</p> <p>Dziękujemy za zainteresowanie planowaną inwestycją Kwartał Wynalazek i aktywne uczestnictwo w dialogu. Poniżej przesyłamy odpowiedzi na Pani pytania:</p> <p><b>Ad 1.</b></p> <p>Inwestycją drogową projektu Kwartał Wynalazek, ustaloną z Zarządem Dróg Miejskich (ZDM), jest remont i modernizacja całej ul. Wynalazek, z uspokojeniem ruchu, budową miejsc parkingowych, zatok, zieleni oraz chodników. Koszt tych prac nie wyczerpuje całkowicie zobowiązań związanych z nakładami na drogi, które wynikają z Instrukcji Prezydenta i które są wprost proporcjonalne do wielkości inwestycji mieszkaniowej. To oznacza, że inwestor Kwartału Wynalazek będzie musiał ponieść dodatkowe koszty związane z układem drogowym. Spodziewamy się, że będą one nastawione na usprawnienie lokalnego ruchu, przez łączenie ślepych ulic czy budowę dodatkowych prawoskrętów w określonych miejscach. Docelowy zakres inwestycji drogowych będzie jednak określony na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.</p> <p><b>Ad 2.</b></p> <p>Kwestia organizacji transportu zbiorowego jest całkowicie poza kompetencjami</p>

<p>4. Czy w budynkach lub obok zostanie przewidziane pomieszczenie na gabaryty?</p> <p>5. Czy pomieszczenia na odpady będą wystarczająco duże by pomieścić wszystkie frakcje? Jak to zostanie przeliczone?</p> <p>6. Czy w budynkach będą duże balkony? Teraz widzę co inwestycja to mniejsze.</p> <p>7. Czy w budynku będą komórki lokatorskie dla każdego lokalu?</p> <p>8. Ile miejsc postojowych w garażu przypada na jeden lokal?</p> <p>9. Czy będzie przewidziane pomieszczenie dla administracji/ochrony/na archiwum.</p> <p>10. Czy inwestor rozważa zmniejszenie rozmiaru inwestycji, aby było mniej samochodów, kosztem mniejszych nakładów na inwestycje towarzyszące? Doceniamy przekazanie lokali na poradnię psychologiczną i przedszkole, ale obawiamy się, słusznie, że ani dotychczasowi mieszkańcy ani nowi nie będą zadowoleni z coraz większych korków. Z tego powodu biurowce opustoszały. Dlatego prosimy o zmniejszenie jej rozmiarów.</p> <p>11. Czy utrzymanie terenu zielonego będzie obciążało wspólnotę mieszkaniową czy przejmie je miasto?</p>	<p>inwestora i pracowni architektonicznej, nie jest to temat uzgodnień czy rozmów inwestora i pracowni projektowej z samorządem.</p> <p><b>Ad 3.</b></p> <p>Projekt Kwartal Wynałazek powstaje w innym miejscu niż wskazane przez Panią przykłady, ma inne założenia, uwarunkowania i lokalizację. Otrzymał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej, która nie wniosła żadnych uwag do jakości architektury budynków, ich formy i kształtu. Nam również zależy na lekkości budynków i odpowiednim podejściu od nich, w taki sposób podchodzimy do projektowania. Znane nam są przesłane przez Panią referencje projektowe i również uważamy, że są to dobre przykłady zabudowy mieszkaniowej. Z pewnością będziemy z nich korzystać na dalszych etapach projektu.</p> <p><b>Ad 4.</b></p> <p>Dziękujemy za zwrócenie uwagi na często występujący problem braku przestrzeni na gabaryty we współczesnych projektach mieszkaniowych. Na dalszym etapie będziemy pamiętać o tym, żeby zaprojektować dodatkową przestrzeń na gabaryty.</p> <p><b>Ad 5.</b></p> <p>W każdym budynku przewidziane jest pomieszczenie na śmietniki o wielkości zgodnej ze standardami i pozwalającej na wygodne zarządzanie odbiorem. Wielkość tych pomieszczeń będzie dostosowana do liczby mieszkań i mieszkańców. Zaplanowaliśmy również dok i wygodne miejsce do zawracania śmieciarek na terenie działki. Nie analizowaliśmy jeszcze szczegółowo kwestii miejsca na składowanie gabarytów - to cenna wskazówka, którą weźmiemy pod uwagę w dalszych pracach projektowych.</p> <p><b>Ad 6.</b></p> <p>Balkony są bardzo atrakcyjnym i pożądanym elementem mieszkań - szczególnie większych i zamieszkałych przez stałych mieszkańców - czyli takich, na jakich nastawiony jest projekt Kwartal Wynałazek. W tym przypadku jest to tym bardziej atrakcyjne, że balkony mogą wychodzić na teren zielony. Będziemy chcieli to wykorzystać, projektując jak największe balkony. Szczegóły - jak</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>informacja czy wszystkie mieszkania będą miały balkony i jakiego będą rozmiaru - zostaną ustalone dopiero na etapie projektu budowlanego.</p> <p><b>Ad 7.</b></p> <p>Staramy się, żeby jak największa liczba mieszkań miała swoją komórkę lokatorską. Na obecnym etapie nie jesteśmy w stanie podać dokładnej liczby komórek, czy zapewnić, że każde mieszkanie taką komórkę będzie miało, bo to zostanie ustalone na etapie opracowania projektu budowlanego każdego budynku.</p> <p><b>Ad 8.</b></p> <p>Na jeden lokal mieszkalny w inwestycji przypada jedno miejsce parkingowe, co jest zgodne z lokalnymi standardami urbanistycznymi dla m.st. Warszawa. Dodatkowo w inwestycji znajdzie się ok. 40 miejsc dla lokali usługowych (w tym dla poradni psychologiczno-pedagogicznej), a także około 100 miejsc ogólnodostępnych.</p> <p><b>Ad 9.</b></p> <p>Tak, takie pomieszczenia są przewidziane, ale ich dokładna lokalizacja zostanie ustalona na późniejszym etapie.</p> <p><b>Ad 10.</b></p> <p>Parametry tej inwestycji są znacznie niższe od parametrów wskazanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Zabudowa jest niższa (32 m vs 41 m dopuszczalnych w planie), znacząco wyższy jest wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (35% vs 10-15% w planie), a liczba miejsc parkingowych wyniesie ok. 670, względem blisko 1000 możliwych do wybudowania zgodnie z MPZP. Inwestycja powstała jako efekt długich dyskusji z samorządem i urzędami. Skala inwestycji była najważniejszym dyskutowanym zagadnieniem, które po analizie wielu wariantów zyskała akceptację Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Biura Zarządzania Ruchem Drogowym i innych.</p> <p>Oprócz faktu, że powstanie mniej miejsc parkingowych niż przewidziane w planie miejscowym, należy zauważyć, że w zabudowie mieszkaniowej intensywność ruchu samochodowego jest mniejsza niż w zabudowie usługowej,</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>jaka jest alternatywą dla projektu Kwartał Wynalazek.</p> <p>Warto wziąć pod uwagę, że skala inwestycji towarzyszących wynika wprost ze skali planowanego osiedla: zmniejszenie inwestycji spowoduje okrojenie oferty społecznej – w tym w infrastrukturę drogową. Przy zabudowie w obecnym kształcie inwestor jest zobowiązany do remontu i przebudowy całej ul. Wynalazek, a także do dodatkowych inwestycji, o których jeszcze rozmawiamy z Zarządem Dróg Miejskich. Spodziewamy się, że będą one nastawione na usprawnienie lokalnego ruchu, przez łączenie ślepych ulic czy budowę dodatkowych prawoskrętów w określonych miejscach. Dokładny wykaz tych inwestycji będzie wynikał m.in. z analizy ruchu drogowego, którą wykonamy po ustaleniu jej zakresu przez ZDM.</p> <p><b>Ad 11.</b></p> <p>Utrzymanie terenu zielonego, z wyjątkiem części wydzielonej dla przedszkola, będzie obciążało wspólnotę mieszkaniową. Na tę chwilę jest za wcześnie by rozmawiać o przekazaniu tego terenu miastu.</p>
stacjonarne	Czy plan miejscowy zezwala na grodzenie inwestycji?	<p>Obowiązujący plan miejscowy nie odnosi się wprost do możliwości grodzenia inwestycji, co oznacza, że można to zrobić. Jednak nasz projekt miałby powstać nie na podstawie obowiązującego MPZP, a na podstawie specustawy mieszkaniowej. Specustawa już nie dopuszcza grodzenia inwestycji i Kwartał Wynalazek nie będzie ogrodzony. Ewentualne ogrodzenie tego terenu przez przyszłą wspólnotę mieszkaniową będzie złamaniem prawa. Żeby jednak dodatkowo zniechęcić do takich działań przyszłego zarządcę terenu, zaprojektujemy inwestycję w taki sposób, by takie działanie znacząco utrudnić przez zróżnicowanie ukształtowania terenu oraz fizyczne elementy w zagospodarowaniu. Szukamy także rozwiązań prawnych - np. odpowiednich służebności dla miasta, które dodatkowo uniemożliwiłyby grodzenie.</p>
stacjonarne	Jaka jest powierzchnia terenów zieleni, w tym powierzchnia parku i powierzchnia przedszkola oraz przylegającego do niego terenu zieleni?	<p>Na terenie inwestycji zaplanowano 35% powierzchni biologicznie czynnej, wobec 10-15% oczekiwanych w planie miejscowym. To odpowiada ponad 7,2 tys. mkw. powierzchni.</p> <p>Największym zielonym obszarem będzie ogólnodostępny ogród zlokalizowany w</p>

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>centralnej części osiedla. Jego powierzchnia to ok. 4 tys. mkw. na gruncie rodzimym, co pozwoli na nasadzenie wysokich drzew czy retencję wody. Drugim elementem będzie ogrodzony ogródek przedszkolny, zajmujący 1,2 tys. mkw.</p> <p>Pozostała zieleń rozlokowana będzie między budynkami, na poziomie gruntu. Mimo że częściowo znajduje się na stropach garażu, projektanci zieleni także przewidują tu nasadzenia drzew. Przestrzeń ta pozostanie nieogrodzona i ogólnodostępna.</p>
stacjonarne	Jaka będzie wysokość partycypacji ze strony inwestora i co się na nią składa?	<p>Inwestor proponuje następujące elementy partycypacji na rzecz wzmocnienia lokalnej infrastruktury:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wybudowanie i wyposażenie przedszkola dla około stu dzieci. Po zakończeniu prac budynek wraz z przylegającą działką zostanie przekazany Miastu. Będzie zaprojektowany w sposób pozwalający na łatwą zmianę funkcji – np. na lokalne centrum integracji czy klub seniora.</li> <li>2) Przekazanie lokalu usługowego o powierzchni ok. 700 mkw. na potrzeby poradni psychologiczno-pedagogicznej w parterze jednego z budynków mieszkaniowych. Znajdą się tu gabinety do terapii i sale do zajęć, a także niezbędne zaplecze. Inwestor przekaże ten lokal wraz z odpowiednim udziałem w gruncie i miejscami parkingowymi na własność miasta.</li> <li>3) Dofinansowanie remontu Szkoły Podstawowej przy ul. Gruszczyńskiego: przede wszystkim elewacji i dachu.</li> <li>4) Remont i przebudowa ul. Wynalazek: uporządkowanie i dostosowanie do współczesnych standardów, budowa nowych chodników i ścieżek rowerowych, zmniejszenie szerokości jezdni, zbudowanie zatoki autobusowej i oznaczonych miejsc parkingowych, a także nasadzenie około 25 drzew oraz zieleni. Inwestor rozmawia z władzami miasta także o dodatkowych inwestycjach w układ drogowy; ich pełny zakres zostanie rozstrzygnięty na etapie pozwolenia na budowę, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 1715/2021</li> </ol>

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>5) Otwarty park o powierzchni ok. 4 tys. mkw., zlokalizowanego w środku założenia urbanistycznego (w ramach tzw. UTWORS - czyli urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu).</p> <p>Szacujemy, że łącznie te nakłady będą miały wartość znacznie powyżej 50 mln zł. Część z nich jest określona kwotowo (np. wsparcie remontu szkoły czy inwestycje drogowe), a część jest obowiązkiem dostarczenia określonych świadczeń (np. wybudowanie i przekazanie budynku przedszkola).</p>
stacjonarne	<p>W jakiej technologii będzie budowane przedszkole, czy da się je łatwo zaadaptować do innej funkcji, gdyby była taka potrzeba? Kwestia dużych okien w budynku przedszkola - w innej placówce w okolicy są cały czas zasłonięte. Warto zadbać o odpowiednie nasłonecznienie, ale również prywatność</p>	<p>Nie mamy jeszcze wybranej technologii budowy przedszkola. Budynek zostanie zaprojektowany w sposób pozwalający na łatwą zmianę funkcji – np. na lokalne centrum integracji czy klub seniora. Dodatkowo po godzinach pracy przedszkola będzie mógł być wykorzystywany przez społeczność lokalną.</p> <p>Kwestia wielkości okien będzie szczegółowo analizowana. Zależy nam, żeby budynek był jak najbardziej efektywny energetycznie, a wielkość okien wpływa na ten parametr. Dodatkowo jest to również kwestia spełnienia wymogów nasłonecznienia, a także bezpieczeństwa i komfortu przebywających w budynku dzieci.</p>
stacjonarne	<p>Zbiorniki retencyjne - czy to będzie stały staw; jak duże są planowane zbiorniki; czy nie będzie ryzyka przesączenia wody do garaży; czy wspólnota będzie dbała o utrzymanie pomp? Gdzie będą zlokalizowane zbiorniki podziemne, w którym miejscu będzie miejsce gromadzenia wody na powierzchni?</p>	<p>Pomiędzy budynkami B i C, w centralnej części działki, zaprojektowaliśmy nieckę retencyjną: zagłębienie terenu, w którym będzie się gromadziła woda opadowa, żeby następnie stopniowo wsiąkać w podłoże. To nie będzie stały zbiornik wodny. Woda deszczowa zbierana z dachów będzie się w pierwszej kolejności gromadziła w podziemnym zbiorniku zlokalizowanym w tym samym miejscu o pojemności ok. 450 m. sześć., a następnie będzie przepompowywana do naziemnej niecki. Woda będzie odprowadzana do miejskiej kanalizacji dopiero w sytuacji, kiedy woda wypełni podziemny zbiornik, a następnie nieckę. Woda nie będzie przesiąkać do garaży - one są zabezpieczone i zaizolowane.</p>
stacjonarne	<p>Jakie są zapisy planu miejscowego dla tego terenu, w szczególności wysokość w metrach i kondygnacjach?</p>	<p>Teren inwestycji znajduje się w trzech jednostkach terenowych (obszarach) Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Maksymalna</p>

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		dopuszczalna wysokość budynków na tym terenie może sięgać 41 m, czyli 10 kondygnacji. Maksymalna wysokość budynków w propozycji inwestora to poniżej 32 m i 9 kondygnacji.
stacjonarne	<p>Ulica Wynałazek i jej planowany remont:</p> <p>Ile jest obecnie miejsc postojowych w ulicy, ile jest planowanych</p> <p>Jakie będą formy uspokojenia ruchu?</p> <p>Na jakim odcinku planowany jest remont?</p> <p>Potrzebne są miejsca na dostawy, dla kurierów, dla taksówek.</p> <p>Obecnie brakuje takich miejsc</p> <p>Na jakim obszarze dokładnie będzie realizowana przebudowa ulicy Wynałazek, ponieważ wspólnota budynku Wynałazek 2 chciałaby odgrodzić trawnik przy swoim budynku</p>	<p>Planujemy remont ul. Wynałazek na całej jej długości: od ul. Cybernetyki do Marynarskiej. Zakres prac obejmuje całą szerokość działki drogowej. Obecnie na tym terenie znajduje się ok. 66 miejsc parkingowych, po remoncie będzie ich 22, co wynika ze współczesnych przepisów i miejskich wytycznych dotyczących lokalizacji miejsc parkingowych przy ulicy. W inwestycji Kwartał Wynałazek znajdzie się jednak ogólnodostępny płatny parking dla ok. 100 samochodów - bilans miejsc parkingowych będzie więc zdecydowanie dodatni. Zaprojektowane są także wydzielone miejsca postojowe dla kurierów oraz zatoka dla śmieciarek. Uspokojenie ruchu jest planowane za pomocą takich zabiegów, jak zwężenie jezdni, czy wytyczenie przejść dla pieszych.</p>
stacjonarne	<p>Miejsca parkingowe w inwestycji:</p> <p>Jaka liczba miejsc przewidziana jest dla przedszkola? Przydatne byłyby miejsca na terenie.</p> <p>Kto będzie zarządzał miejscami parkingowymi ogólnodostępnymi w garażu?</p> <p>Ile będzie kondygnacji w garażu podziemnym?</p> <p>Ile będzie wjazdów do garażu i w jakich miejscach?</p>	<p>Zaplanowane są dwa wjazdy do podziemnego garażu, obydwa od ul. Wynałazek, klasa drogi ulicy Marynarskiej uniemożliwia realizację wjazdów na teren inwestycji. Garaż będzie miał dwie podziemne kondygnacje. Naziemne miejsca parkingowe nie są planowane - nadajemy absolutny priorytet pieszym i rowerzystom. Dla przedszkola przewidziane są miejsca parkingowe tylko dla obsługi placówki.</p> <p>Przedszkole jest planowane jako lokalna usługa społeczna, do której dzieci są przede wszystkim przyprowadzane, dowożone na rowerach lub za pomocą transportu publicznego.</p> <p>Ogólnodostępnymi, płatnymi miejscami parkingowymi zarządzać będzie wspólnota mieszkaniowa, która - prawdopodobnie - wynajmie do jego obsługi operatora parkingów.</p>
stacjonarne	<p>Jaka jest średnia wielkość mieszkań w osiedlu? Nie chcemy mieszkań małych, struktury hotelowej. Potrzebne są większe mieszkania, np. 4-pokojowe</p>	<p>Zdecydowanie celem inwestora jest stworzenie tutaj osiedla dla ludzi stale mieszkających, dla rodzin. Stąd m. in. decyzja o budowie tak dużego terenu zielonego i infrastruktury społecznej, która dla celów wynajmu</p>

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>krótkoterminowego jest zbędna. Dodatkowo przypominamy, że inwestor zdecydował się wycofać z planów budowy tutaj budynku z mieszkaniami na wynajem - postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę zostało zawieszono po to, żeby zaprojektować tutaj spójną zabudowę mieszkaniową. Średnia wielkość mieszkań w Kwartale Wynałazek, będzie wynosiła ok. 52-55 mkw. - w budynku od ul. Marynarskiej znajdzie się więcej mniejszych mieszkań, w pozostałych budynkach, w stronę ul. Cybernetyki, te mieszkania będą większe i nastawione na rodziny.</p>
stacjonarne	<p>Służewiec jest bardzo zakorkowany, ruch w okolicy jest duży, obawa że budowa osiedla będzie sprzyjać korkowaniu się ulic. Jakie będzie natężenie ruchu po budowie osiedla? Należałoby holistycznie potraktować kwestie inwestycji drogowych; powinno się tym zająć miasto i dzielnica wspólnie ze wszystkimi inwestorami - zmiany nie powinny być punktowe.</p>	<p>Każda inwestycja realizowana w trybie lex developer ma także obowiązek inwestycji w rozwiązania drogowe. W naszym przypadku z urzędem dzielnicy ustaliliśmy, że będzie to remont i modernizacja całej ul. Wynałazek, z uspokojeniem ruchu, budową miejsc parkingowych, zatok, zieleni oraz chodników. Koszt tych prac nie wyczerpuje całkowicie zobowiązań finansowych związanych z nakładami na drogi, które wynikają z Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 1715/2021 i są wprost proporcjonalne do wielkości inwestycji mieszkaniowej. To oznacza, że inwestor Kwartału Wynałazek będzie musiał ponieść dodatkowe koszty związane z układem drogowym. Jakie będą kolejne inwestycje? To będzie wynikało z analizy drogowej, którą wykonamy w przyszłości. Obecnie czekamy na wytyczne do wykonania takiej analizy, które ma nam dostarczyć Biuro Zarządzania Ruchem Drogowym na podstawie której kolejne wytyczne wyda Zespół konsultacyjno-negocjacyjny (zespół przy ZDM z udziałem Biura Zarządzania Ruchem Drogowym i Biura Architektury i Planowania Przestrzennego).</p> <p>Co do koordynacji działań wszystkich inwestorów: takie działanie jest poza możliwościami i kompetencjami zarówno pracowni architektonicznej, jak i inwestora.</p>
stacjonarne	<p>Wynałazek 2 jest jedynym budynkiem mieszkalnym bezpośrednio sąsiadującym z inwestycją - chciałabym, żeby zabudowa od jego strony została potraktowana ze szczególną uwagą. Jaka będzie</p>	<p>Odległość między planowanym budynkiem, a budynkiem wspólnoty mieszkaniowej Wynałazek 2 wyniesie 22 m. Budynek będzie odsunięty od granicy o 10 m (czyli znajdzie się nieco bliżej niż obecnie stoi Wynałazek Tower),</p>

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	<p>odległość między budynkami? Jaka jest wysokość budynku od strony Wynałazek 2? Może zasadne byłoby powiększenie odległości, obniżenie wysokości, wprowadzenie zieleni w pasie granicznym lub inne rozwiązania, które mogłyby zadowolić nas jako sąsiadów.</p>	<p>ale jednocześnie będzie znacznie niższy od obecnie stojącego tam budynku (ok. 20-26 m wobec istniejącego 44 m). Spełnia wszystkie normy prawne dotyczące odległości, nasłonecznienia, przesłaniania itp. Przesunięcie budynku bliżej granicy działki wynika z chęci zmaksymalizowania powierzchni terenu otwartego parku w środku inwestycji Kwartał Wynałazek. Przeanalizujemy możliwość bardziej atrakcyjnej aranżacji pasa granicznego, zgodnie z sugestią.</p>
<p>stacjonarne</p>	<p>Postulat zwrócenia szczególnej uwagi na elewacje od strony ulicy Marynarskiej i Wynałazek - potrzebna jest architektura wielkomiejska, a nie osiedlowa od strony dużych ulic.</p>	<p>Elewacje od strony ul. Marynarskiej zostały zaprojektowane jako elewacje usługowe: są wyższe, mają duże przeszklenia, są zapraszające i tworzą klimat wielkiego miasta. Część lokali usługowych od ulicy Marynarskiej będzie miała antresole, dzięki czemu partery budynków będą odpowiadać skali ulicy Marynarskiej. Od strony ul. Wynałazek elewacje są krótkie: tu zależało nam na otwarciu terenu parkowego i jak największym dostępie do niego bezpośrednio z ulicy.</p>
<p>stacjonarne</p>	<p>Czy ziemia na terenie inwestycji została przebadana? Czy będzie potrzebna jej wymiana?</p>	<p>Inwestycja już otrzymała decyzję środowiskową. To oznacza, że teren został wstępnie przebadany i nie wykryto w nim przekroczeń stężenia jakichkolwiek substancji, które by powodowało konieczność remediacji. Oczywiście przy każdym pozwoleniu na budowę będą prowadzone dodatkowe badania, jednak biorąc pod uwagę wykonane już badania, jak również naszą wiedzę o wykorzystaniu tego terenu w przeszłości, nie spodziewamy się konieczności remediacji.</p>
<p>stacjonarne</p>	<p>Czy będzie możliwość dojścia pieszego między Wynałazek a Postępu?</p>	<p>Jeśli chodzi o ewentualne przejście wzdłuż szpaleru drzew, który rozpoczyna się od ul. Wynałazek i biegnie pomiędzy naszym terenem oraz budynkami przy ul. Wynałazek 2, to nie planujemy tu przejścia. Teren od strony ul. Postępu należy do prywatnego właściciela i nie jest przedmiotem wniosku. Nie mamy wpływu na jego zagospodarowanie.</p>
<p>stacjonarne</p>	<p>Warto zadbać o uniknięcie przedceptów, zrobienie ścieżek tam, gdzie faktycznie mieszkańcy będą z nich korzystać</p>	<p>Cały teren inwestycji Kwartał Wynałazek jest zaplanowany w sposób uwzględniający naturalne kierunki i trakty chodzenia, żeby uniknąć konieczności "skracania" sobie drogi przez trawniki. Nie projektujemy przejść "do kantu".</p>

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		Ponadto duży nacisk kładziemy na zaprojektowanie wielu przejść bramowych, tak aby wewnątrz kwartału i teren zielony był jak najbardziej dostępny, żeby nie było potrzeby “obchodzenia” budynków, by się do nich dostać.
stacjonarne	Czy garaż podziemny będzie mógł pełnić funkcję schronu? W okolicy nie ma żadnego takiego miejsca	Nie będzie to schron, bo budowanie i zabezpieczanie miejsc w schronach jest obowiązkiem władz, nie inwestorów prywatnych. W naszych garażach prawdopodobnie będzie przewidziane Miejsce Doraźnego Schronienia: będzie to dokładnie analizowane na etapie projektu budowlanego, który będzie dostosowany do obowiązującego stanu prawnego. My jesteśmy jeszcze na etapie urbanistycznym i koncepcyjnym.
stacjonarne	Jakie są planowane wycinki w związku z inwestycją?	Projektując budynki zwracaliśmy uwagę na istniejące drzewa, żeby maksymalnie zachować istniejące, duże egzemplarze. W ramach przygotowań do inwestycji, zleciliśmy specjalistom inwentaryzację drzew. Nie zidentyfikowano obecności roślin gatunków chronionych, nie wykazano także atrakcyjności tego terenu dla zwierząt. Poza jednym egzemplarzem lipy drobnolistnej, wśród istniejącej roślinności brak jest gatunków i egzemplarzy o szczególnym znaczeniu przyrodniczym. Z ogólnej liczby 88 zinwentaryzowanych drzew, przewidziane do usunięcia są 44 sztuki, a 22 do przesadzenia w granicach inwestycji. Dodatkowo, według wstępnego projektu zieleni, na całym terenie posadzonych zostanie około 75 nowych drzew, o wysokiej wartości przyrodniczej oraz przystosowanych do bytowania w warunkach miejskich. Dodatkowo 25 drzew zostanie nasadzonych na terenie pasa drogowego wzdłuż ul. Wynalazek.
stacjonarne	Jaki jest spodziewany harmonogram dalszych prac i budowy? Jak będzie zorganizowana budowa: od której strony będzie zorganizowany dojazd, w jakich godzinach, czy także w weekendy?	Jesteśmy na wczesnym etapie prac. Rozpoczęcie inwestycji zależy w pierwszej kolejności od decyzji Rady m.st. Warszawy o przyjęciu projektu - czyli o ustaleniu lokalizacji dla inwestycji mieszkaniowej. Spodziewamy się, że Rada zajmie się naszym wnioskiem po wakacjach tego roku. Jeśli podejmie pozytywną uchwałę, to czeka nas opracowanie dokumentacji technicznej i dalsze procedury administracyjne, w tym – uzyskiwanie pozwoleń na budowę. Przy takiej skali przedsięwzięcia, jest to proces czasochłonny. Same prace budowlane przy budynkach o podobnej wielkości i skali to zwykle ok. 2 lata. Projekt będzie

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>budowany w dwóch etapach: pierwszy od ul. Marynarskiej, drugi - od strony wspólnoty mieszkaniowej Wynałazek 2.</p> <p>Co do organizacji prac budowlanych: inwestycja będzie obsługiwana od ul. Wynałazek, nie ma możliwości włączania się do ruchu od strony ul. Marynarskiej, to droga zbyt wysokiej kategorii. Szczegóły organizacji prac będą wynikały przede wszystkim z obowiązujących przepisów prawa i zawartych tam ograniczeń. Inwestor będzie dokładał wszelkich starań aby budowa była jak najmniej uciążliwa dla okolicznych mieszkańców.</p>
stacjonarne	Przejście bramne od strony ulicy Marynarskiej może powodować, że będzie duży hałas w środku terenu osiedla. Warto tę kwestię skonsultować z akustykiem, bo podobne przejście jest w ulicy Cybernetyki i hałas z ulicy jest bardzo uciążliwy	To cenne spostrzeżenie, dziękujemy. Zależy nam na łatwym poruszaniu się między budynkami, stąd zaproponowane przejście bramne, jednak przeanalizujemy możliwość takiej aranżacji tego przejścia, żeby ograniczyć występowanie wskazanego problemu.
stacjonarne	Jaka jest odległość od szkół? Czyba większa niż wymagają tego lokalne standardy? Czy budowa przedszkola jest tu zamiast spełnienia tego wymogu bliskości szkoły?	Do rejonowej szkoły podstawowej przy ul. Gruszczyńskiego jest około 1400 m, natomiast do szkoły przy ul. Konstruktorskiej - około 1200 m. Wartości te są zgodne z limitem ustawowym (1500 m), jednak przekraczają dopuszczalną odległość określoną w lokalnych standardach urbanistycznych (LSU). W konsekwencji niezbędnym elementem wniosku będzie porozumienie oświatowe zawierane w trybie art. 22 specustawy mieszkaniowej. W porozumieniu zawarte będą wszystkie elementy oferowanej partycypacji inwestora w bazę edukacyjną (przedszkole, dofinansowanie remontu podstawówki przy ul. Gruszczyńskiego, poradnia psychologiczno-pedagogiczna), jak i odstępowanie od zapisów LSU w kwestii odległości do szkoły.
stacjonarne	Czy na sali są obecni radni dzielnicy?	Na sali nie ujawnili się radni.
stacjonarne	Gdzie planowane są lokale usługowe? Ile jest miejsc dla nich przeznaczonych i gdzie się znajdują?	Lokale usługowe znajdują się od strony ul. Marynarskiej oraz w narożniku Marynarskiej i Wynałazek. Dodatkowo w budynku przy ul. Wynałazek, od strony wspólnoty Wynałazek 2, znajdzie się lokal usługowy który w całości zostanie przekazany na rzecz dzielnicy. Planowane jest w nim umieszczenie poradni

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		psychologiczno-pedagogicznej. Do każdego z tych lokali przyporządkowane będą miejsca parkingowe w garażu podziemnym: łącznie będzie ich około 40.
stacjonarne	Niech ten projekt nie wygląda jak ulana bryła betonu. Może potrzebne jest zmniejszenie jego skali?	Nam, jako projektantom, również na tym zależy i przykładamy do tego dużo uwagi. Stąd wynika obniżenie wysokości budynków wobec zapisów MPZP, czy przeznaczenie ponad jednej czwartej terenu na park oraz przedszkole, co jest precedensem w skali dotychczasowych inwestycji w ramach ULIM.
stacjonarne	Gdzie będą pojemniki na odpady i jak będzie zorganizowany ich odbiór? Gdzie będą stojaki i wiaty na rowery? Gdzie będzie pomieszczenie ochrony? Bardzo potrzebne są komórki lokatorskie, miejsca na składowanie gabarytów, wózkownia,	Pomieszczenia na odpady są zaplanowane w każdym budynku. Ich odbiór będzie zorganizowany w specjalnym doku dla śmieciarki na terenie inwestycji (nie na ulicy). Przewidziane są również pomieszczenia dla ochrony i komórki lokatorskie czy wózkownie, ale dokładna ich lokalizacja, powierzchnia i liczba będą znane dopiero na etapie opracowywania projektów budowlanych. Dziękujemy za zwrócenie uwagi na potrzebę wyznaczenia pomieszczenia na składowanie gabarytów - weźmiemy to zagadnienie na warsztat.
online	jak długo potrwa budowa kiedy planują Państwo zakończenie	Jesteśmy na wczesnym etapie prac. Rozpoczęcie inwestycji zależy w pierwszej kolejności od decyzji Rady m.st. Warszawy o przyjęciu projektu - czyli o ustaleniu lokalizacji dla inwestycji mieszkaniowej. Spodziewamy się, że Rada zajmie się naszym wnioskiem po wakacjach tego roku. Jeśli podejmie pozytywną uchwałę, to czeka nas opracowanie dokumentacji technicznej i dalsze procedury administracyjne, w tym – uzyskiwanie pozwoleń na budowę. Przy takiej skali przedsięwzięcia, jest to proces czasochłonny. Same prace budowlane przy budynkach o podobnej wielkości i skali to zwykle ok. 2 lata. Projekt będzie budowany w dwóch etapach: pierwszy od ul. Marynarskiej, drugi - od strony wspólnoty mieszkaniowej Wynałazek 2.
online	Przepraszam, ja troszkę spóźniłam się, a chciałam zapytać o harmonogram prac - interesuje mnie kiedy można liczyć na otwarcie przedszkola ;)	Jesteśmy na wczesnym etapie prac. Rozpoczęcie inwestycji zależy w pierwszej kolejności od decyzji Rady m.st. Warszawy o przyjęciu projektu - czyli o ustaleniu lokalizacji dla inwestycji mieszkaniowej. Spodziewamy się, że Rada zajmie się naszym wnioskiem po wakacjach tego roku. Jeśli podejmie pozytywną uchwałę, to czeka nas opracowanie dokumentacji technicznej i dalsze procedury

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>administracyjne, w tym – uzyskiwanie pozwoleń na budowę. Przy takiej skali przedsięwzięcia, jest to proces czasochłonny. Same prace budowlane przy budynkach o podobnej wielkości i skali to zwykle ok. 2 lata. Projekt będzie budowany w dwóch etapach: pierwszy od ul. Marynarskiej, drugi - od strony wspólnoty mieszkaniowej Wynałazek 2.</p> <p>Samo przedszkole zostanie oddane razem z pierwszym etapem inwestycji - spodziewamy się, że będzie to nie wcześniej niż 2029 rok. Dla inwestora warunkiem otrzymania pozwolenia na użytkowanie mieszkań jest wybudowanie i przekazanie miastu przedszkola. To sposób na zabezpieczenie interesu społecznego.</p>
online	skoro przysuwacie się Państwo do granicy do 10 metrów od Wynałazek 2 a to jak zdaje się Wynałazek Tower jest dalej od granicy jak to możliwe żeby nie wyburzyć Wynałazek Tower?	Budynek Wynałazek Tower jest przeznaczony do wyburzenia, ale w ostatniej kolejności. Ten teren wchodzi do drugiego etapu projektu Kwartał Wynałazek. Wynałazek Tower funkcjonuje jako budynek biurowy i ta funkcja będzie kontynuowana w kolejnych latach.
online	bardzo fajny projekt!	Dziękujemy za docenienie naszej pracy.
online	<p>Dzień dobry Państwu, ja reprezentuję wspólnotę mieszkaniową, która znajduje się po sąsiedzku planowanej przez Państwa inwestycji. Z jednej strony z zadowoleniem witamy kolejnych sąsiadów, którzy mają szansę tutaj zmienić taką biznesową, przemysłową formułę tego kwartału w coś innego, ale mamy serię pytań różnych co do tego. Nie wiem czy część powinna być kierowana do projektantów, architektów czy bardziej może do inwestora, jednak mam nadzieję, że przynajmniej na część będziecie Państwo w stanie odpowiedzieć.</p> <p>Te urbanistyczne założenia polegają, jak Państwo powiedzieliście, na tym, że wszystkie budynki zasadniczo są dookoła tej działki, czy też na obrzeżach działki, z tym parkiem pośrodku. W związku z tym mam kilka szczegółowych pytań.</p>	<p>Odległość między planowanym budynkiem, a budynkiem wspólnoty mieszkaniowej Wynałazek 2 wyniesie 22 m. Budynek będzie odsunięty od granicy o 10 m (czyli znajdzie się nieco bliżej niż obecnie stoi Wynałazek Tower), ale jednocześnie będzie znacznie niższy od obecnie stojącego tam budynku (ok. 20-26 m wobec istniejącego 44 m). Spełnia wszystkie normy prawne dotyczące odległości, nasłonecznienia, przesłaniania itp. Przesunięcie budynku bliżej granicy działki wynika z chęci zmaksymalizowania powierzchni terenu otwartego parku w środku inwestycji Kwartał Wynałazek.</p> <p>Nie przewidujemy wycinki drzew, które są na terenie wzdłuż granicy między naszym projektem a Wynałazek 2. Odsunęliśmy się z garażem i wyznaczyliśmy strefy ochronne tych drzew, żeby ten szpaler został zachowany, nie wchodzimy w strefę, która by mogła uszkodzić system korzeniowy tych drzew.</p> <p>Jeżeli chodzi o granicę wschodnią działki, czyli od strony ul. Postępu, te działki</p>

	<p>Po pierwsze, jak planujecie Państwo usytuowanie budynków, jak daleko od granicy, jeśli chodzi o granicę z działką Wynałazek 2a Czy te budynki najbardziej zbliżone do Cybernetyki będą mniej więcej tak jak teraz znajduje się ten wysoki budynek Wynałazek Tower, czy też bliżej, czy też dalej.</p> <p>Jakie Państwo przewidujecie działania względem tej zieleni, która jest obecnie na granicy pomiędzy tymi działkami.</p> <p>No i jak też to ma wyglądać od strony wschodniej, czy również te poszczególne budynki będą dość blisko granicy.</p> <p>Jaka jest przewidywana funkcja tej działki od strony Postępu? Czy to jest działka, która też jest własnością inwestora w ramach tej inwestycji Kwartał Wynałazek, czy też to jest zupełnie inna własność i czy Państwo macie jakąkolwiek wiedzę na temat tego, jak tam będzie się to rozwijało, czy to też będzie teren otwarty, czy też nie?</p> <p>Kolejna sprawa dotyczy ulicy Wynałazek. Pani architekt wspomniała o gruntownej zmianie tych funkcji parkingowych. Nasze pytanie dotyczy przede wszystkim tego, czy te zmiany spowodują zwiększenie, czy też zmniejszenie liczby miejsc parkingowych. Bo najczęściej z tych wizualizacji widać jakby te miejsca były prostopadłe, część jakby były przewidziane do parkowania równoległego. Także pytanie, jaka tutaj będzie ta liczba miejsc, czy to się zwiększy, czy zmniejszy.</p> <p>W tej chwili przy budynkach Wynałazek 2 i 2a są de facto dwa chodniki. Jeden bezpośrednio przy ulicy, przy miejscach parkingowych, no i drugi pomiędzy pasem zieleni a budynkami bezpośrednio, szerszy.</p> <p>Czy to znaczy, że Państwo przewidujecie likwidację tych dwóch chodników i zrobienia tylko jednego chodnika bezpośrednio przy</p>	<p>nie należą już do inwestora. Nie znamy planów właścicieli tamtych działek. Standardowo nasza zabudowa jest odsunięta od działki tamtego sąsiada w taki sposób, że oddziaływaniem dzielimy się mniej więcej po połowie: odsuwamy się na tyle, na ile inwestor z drugiej strony miałby się odsunąć.</p> <p>Remont ul. Wynałazek spowoduje m. in. zwężenie jezdni, zamianę miejsc prostopadłych na równoległe i w zamian nasadzenie zieleni oraz wytyczenie ścieżki rowerowej. Wynika to z polityki miasta i jego wytycznych. Działania te zmniejszą liczbę miejsc postojowych (z 66 zostanie tylko 22), ale jednocześnie w garażu podziemnym jest przewidziane ponad 100 nowych, ogólnodostępnych miejsc parkingowych - płatnych. Zatem finalnie bilans dostępnych miejsc postojowych będzie dodatni.</p> <p>Jeżeli chodzi o chodniki: pozostawiamy chodnik wzdłuż granicy naszej inwestycji i budynku Państwa wspólnoty. Następnie znajduje się ścieżka rowerowa. Dojście do miejsc parkingowych odbywa się za pomocą utwardzonych dojazdów: trzeba przekroczyć ścieżkę rowerową. Nie planujemy wycinek drzew w pasie drogowym, drzewa na działkach miejskich są szczególnie chronione.</p> <p>Co do pozytywnej opinii - projekt drogowy był opiniowany przez Zarząd Transportu Drogowego (ZTM), nie Zarząd Dróg Miejskich (ZDM). To wynika z faktu, że na ul. Wynałazek znajduje się zatoka autobusowa i uzyskanie takiej opinii było konieczne.</p> <p>Co do Zarządu Dróg Miejskich: jesteśmy jeszcze w rozmowach o zakresie inwestycji drogowych z ZDM, bo remont ul. Wynałazek nie wyczerpuje całej kwoty wydatków na infrastrukturę drogową przypadającą na nasz projekt. Jakie będą kolejne inwestycje? To będzie wynikało z analizy drogowej, którą wykonamy w przyszłości. Obecnie czekamy na wytyczne do wykonania takiej analizy, które ma nam dostarczyć Zespół konsultacyjno-negocjacyjny (zespół przy ZDM z udziałem Biura Zarządzania Ruchem Drogowym i Biura Architektury i Planowania Przestrzennego).</p> <p>Pytanie dotyczące liczb: w projekcie przewidujemy 529 mieszkań, 670 miejsc parkingowych. Średnia wielkość mieszkań, to 52-55 mkw., przy dzisiejszej średniej rynkowej bliżej 45 mkw. Celujemy zdecydowanie w większe, rodzinne</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>budynku w zamian za ścieżkę rowerową, która byłaby mniej więcej w linii tego obecnego miejskiego chodnika? Jeśli ścieżka rowerowa miałaby przebiegać mniej więcej przez środek, wiązałoby się to z ewentualnym przesadzaniem drzew, jak rozumiem. Czy przewidujecie Państwo tutaj faktycznie przesadzenie tych drzew, które są obecnie, czy też chcecie to jakoś projektować pomiędzy? Bo w tej chwili te drzewa, w szczególności przed budynkiem Wynałazek 2a, znajdują się dokładnie na środku tego pasa pomiędzy budynkami a skrajnią jezdni, więc pytanie, czy to tam właśnie ta ścieżka rowerowa miałaby być.</p> <p>Kolejne pytanie dotyczy dostępności od strony chodnika do miejsc postojowych na ulicy Wynałazek. Czy to znaczy, że dostęp do tych miejsc będzie, że tak powiem, przez trawnik, czy też planujecie to Państwo rozwiązać jakoś inaczej? Bo w tej chwili na wizualizacjach wygląda to tak, że te miejsca są jako otoczone trawą.</p> <p>Wspominaliście Państwo o pozytywnej opinii ZDM-u. Rozumiem, że to jest opinia pozytywna/ negatywna, czy też tutaj ZDM się wypowiadał w sposób bardziej rozwinięty? Jeśli moglibyście Państwo te ogólne uwagi ZDM-u na temat Państwa założeń zreferować, to będę wdzięczny.</p> <p>No i pytania mamy dotyczące zasadniczo tego, czego tutaj jakby nie było w tej prezentacji, czyli jaką Państwo przewidujecie w tym projekcie liczbę mieszkań, ewentualną liczbę mieszkańców, którzy będą mieszkać, liczbę miejsc postojowych i jaką Państwo przewidujecie minimalną powierzchnię mieszkań. Mówiąc otwartym tekstem, mieszkańcy naszej wspólnoty zastanawiają się, czy mieszkania, które będą budowane, będą mniejsze, coś na granicy kawalerek, mikroapartamentów, czy też troszkę większe, ale również małe, co będzie kontynuowało tutaj taki proces produkcji mieszkań trochę na wynajem głównie, często na wynajem krótkoterminowy. Czy też to będą raczej większe mieszkania. Także gdybyście Państwo mogli zdradzić, jaki mniej więcej przewidujecie</p>	<p>mieszkania i nie chcemy się wpisywać w niechlubny standard mikrokawalerek na wynajem Argumentem za tym jest m. in. bogaty wachlarz usług publicznych, które realizujemy na naszym terenie i wokół takich usług nie planuje się mieszkań na wynajem. W Kwartale Wynałazek znajdują się oczywiście także kawalerki, ale będzie ich 8-10% i nie będą mniejsze niż 30 mkw.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	<p>rozkład mieszkań z punktu widzenia ich powierzchni.</p> <p>Także to są nasze takie wstępne pytania, jeśli chodzi o Państwa propozycje i inwestycje.</p>	
online	<p>Jeśli mógłbym tylko jeszcze dopytać, bo póki co chyba nie widzę innych rąk w górze. Rozumiem, że inwestycja, tak mignęło mi na jednym ze slajdów, będzie podzielona na dwa etapy. Czy to znaczy, że pierwszy będzie budowany ten od strony Marynarskiej?</p> <p>I czy dobrze domyślam się z tych planów, że jeśli chodzi o komunikację w garażach, wjazdy będą od Wynałazek, tak? Nie będzie żadnych wjazdów od Marynarskiej?</p> <p>Państwo podkreślacie, że cały ten teren będzie otwarty, czy inwestor, czy też Państwo w ramach analizy tego całego przedsięwzięcia zastanawialiście się nad tym, w jaki sposób tutaj zapewnić bezpieczeństwo i porządek, jeśli chodzi zarówno o mieszkańców, którzy będą korzystali, a także osoby, które będą tutaj przychodziły? To jest coś, nad czym my też się zastanawiamy, w jaki sposób to bezpieczeństwo zapewniać i ile powinno być monitoringu, ile powinno być tej ochrony fizycznej. Czy Państwo to analizowaliście w jakiś sposób w ramach tego przedsięwzięcia i tego projektu?</p>	<p>Tak, inwestycja będzie powstawała w dwóch etapach, z czego pierwszy od strony ul. Marynarskiej, a drugi od strony wspólnoty przy Wynałazek 2. Wjazdy są planowane wyłącznie od strony ul. Wynałazek, ul. Marynarska jest drogą zbyt wysokiej kategorii, żeby można było włączać się tam do ruchu.</p> <p>Teren będzie otwarty - z wyjątkiem ogrodzonego terenu przedszkola oraz ogródków przynależnych do mieszkań. Jest zaprojektowany zgodnie z warszawskimi standardami oraz zapisami uchwały krajobrazowej, choć prawdopodobnie teren zostanie terenem w zarządzie wspólnot mieszkaniowych. Temat bezpieczeństwa na tym terenie jest więc zagadnieniem, nad którym się zastanawiamy. M. in. dlatego zaangażowaliśmy pracownię TopoScape, która specjalizuje się w projektowaniu terenów publicznych. W projekcie nie ma żadnych zaułków, miejsc schowanych, które zachęcają do jakichś niebezpiecznych sytuacji. Oczywiście przewidziana jest tu także ochrona fizyczna i monitoring, ale szczegóły zostaną opracowane na późniejszym etapie.</p>
online	<p>Ostatnie pytanie dotyczy zatoczki autobusowej. Czy tutaj ZTM jakby przewidział i zażądał tego, żeby zatoczka była wystarczająco duża na pomieszczenie dwóch autobusów przegubowych? Ponieważ zazwyczaj na Wynałazek stoją faktycznie dwa autobusy i tutaj zwężenie bez zmiany miejsc przebywania tych autobusów, bo de facto to jest pętla tutaj, prawda? W tej chwili ten przystanek jest traktowany jako przystanek końcowy jednocześnie będący takim postojem i często stają tu dwa autobusy. Czy u Państwa zabezpieczy ta zatoczka taką długość?</p>	<p>Zatoka powinna mieć 20 m długości i to powinno być wystarczające dla dwóch autobusów. Z ZTM otrzymaliśmy dość precyzyjne wytyczne, jednak na dalszym etapie projektowym ulicy będziemy to raz jeszcze weryfikować i konsultować z ZTM.</p>

<p>e-mail</p>	<p>Administracja Wspólnoty Mieszkaniowej Luxor Residences, działając w imieniu i na rzecz mieszkańców bezpośrednio sąsiadujących z terenem planowanej inwestycji, pragnie przedstawić swoje stanowisko oraz propozycje rozwiązań, które pozwolą na zachowanie dobrosąsiedzkich relacji oraz bezpieczeństwa wszystkich użytkowników tej części miasta.</p> <p>Doceniając chęć rewitalizacji tego obszaru, przedstawiamy poniższe punkty, które wymagają doprecyzowania dla dobra obu stron:</p> <p><b>1. Harmonijne dopasowanie zabudowy, wysokość i dostęp do światła</b></p> <p>Przyjmujemy do wiadomości deklarację Inwestora, iż wysokość budynku sąsiadującego bezpośrednio z Wynałazek 2a nie przekroczy <b>27 metrów</b>. Jest to parametr kluczowy dla zachowania ładu przestrzennego.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Dystans od granicy:</b> Zwracamy jednak uwagę na planowane przesunięcie bryły o 5 metrów w stronę naszej nieruchomości. W związku z tym prosimy o ponowną analizę odległości tak, aby mimo przybliżenia budynku, łączny dystans między elewacjami (postulujemy ok. 24 m) w pełni gwarantował dotychczasowe standardy nasłonecznienia mieszkań Luxor Residences.</li> </ul> <p><b>2. Bezpieczeństwo techniczne i gospodarka wodna</b></p> <p>W trosce o trwałość konstrukcji obu nieruchomości, prosimy o udostępnienie szczegółowych założeń projektowych dotyczących zbiorników wodnych (zewnętrznych i wewnętrznych zbiorników retencyjnych).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Oczekiwania:</b> Chcielibyśmy uzyskać konkretne dane techniczne oraz zapewnienie o zastosowaniu systemów zabezpieczeń, które wyeliminują ryzyko ewentualnych przesiąków mogących wpływać na stan fundamentów czy hal garażowych w naszej okolicy.</li> </ul>	<p>Dziękujemy za Państwa uczestnictwo w dialogu o inwestycji. Poniżej prezentujemy odpowiedzi na zadane pytania.</p> <p>Ad 1.</p> <p>Odległość między planowanym budynkiem, a budynkiem Państwa wspólnoty mieszkaniowej wyniesie 22 m. Budynek znajdzie się nieco bliżej niż obecnie stoi Wynałazek Tower, ale jednocześnie będzie znacznie niższy (ok. 20-26 m wobec istniejącego 44 m wysokości). To oznacza nie tylko spełnienie wszystkich norm dotyczących odległości, nasłonecznienia, przesłaniania itp., ale także ograniczenie skali oddziaływania na sąsiednią zabudowę. Przesunięcie planowanego budynku bliżej granicy działki wynika z chęci zmaksymalizowania powierzchni terenu otwartego, publicznego parku w środku inwestycji Kwartał Wynałazek. Jednocześnie, zgodnie z sugestiami mieszkańców Państwa wspólnoty, przeanalizujemy możliwość lepszego, jakościowo i bardziej zielonego zagospodarowania terenu pomiędzy naszymi budynkami.</p> <p>Ad 2.</p> <p>Projekt urządzeń hydrotechnicznych do zarządzania wodą opadową z terenu inwestycji Kwartał Wynałazek przewiduje posadowienie wszystkich kluczowych instalacji (niecek retencyjnych oraz podziemnych zbiorników) w środku działki, a więc w odległości ok. 70 m w prostej linii od granicy Państwa hali garażowej. Rozwiązania są projektowane zgodnie z obowiązującymi normami i w ocenie projektantów nie powinny powodować negatywnego oddziaływania na sąsiednią zabudowę. System ma dużą pojemność oraz szereg zabezpieczeń. Podziemne zbiorniki są w stanie pomieścić ok. 450 m sześć. wody, dodatkowo zaprojektowane są naziemne niecki o powierzchni ok. 800 m kw. System zapewnia również możliwość odwodnienia do miejskiej kanalizacji deszczowej. Wszystkie rozwiązania będą zaprojektowane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. System retencji wody opadowej ma więc wiele zabezpieczeń i nie powinien wpływać na stan fundamentów czy hal garażowych w Państwa okolicy.</p> <p>Ad 3.</p> <p>Inwestycja może być obsługiwana tylko za pomocą ul. Wynałazek. Ulica Marynarska jest drogą o zbyt wysokiej kategorii, by zlokalizować na niej zjazd do</p>
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>3. Wspólna troska o drożność i profil ul. Wynałazek</b></p> <p>Z analizy projektu wynika, że planowane jest <b>zwężenie jezdni</b> oraz likwidacja obecnego chodnika przy ulicy na rzecz terenów zielonych. Obawiamy się, że przy tak znacznej liczbie nowych mieszkańców, takie rozwiązanie doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Propozycje:</b> Sugerujemy rozważenie skierowania głównego ruchu garażowego od strony ul. Marynarskiej lub ul. Postępu. Wierzymy, że przebudowa wjazdu z ul. Wynałazek (np. wydzielenie prawoskrętu) oraz modernizacja okolicznych dróg dojazdowych leży w interesie nas wszystkich.</li> </ul> <p><b>4. Organizacja postoju i logistyka „drop-off”</b></p> <p>Zauważamy potrzebę zaplanowania przestrzeni dla pojazdów obsługujących mieszkańców – taksówek, kurierów czy rodziców dowożących dzieci do przedszkola.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Nowe miejsca postojowe:</b> Mimo planowanych <b>100 płatnych miejsc ogólnodostępnych w garażu podziemnym</b>, brak dedykowanych zatok postojowych (równoległych) na powierzchni przy jednoczesnej likwidacji chodnika sprawi, że kurierzy i dostawcy będą zmuszeni blokować jezdnię lub wjazdu na naszą posesję. Proponujemy stworzenie zatoki typu „drop-off” wzdłuż inwestycji, co uporządkuje logistykę i ochroni drożność bram wjazdowych.</li> </ul> <p><b>5. Zachowanie zielonego charakteru i brak ogrodzenia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Przyjmujemy do wiadomości informację, że inwestycja <b>nie będzie ogrodzona</b>. Tym bardziej apelujemy o maksymalną ochronę istniejącego starodrzewu przy ul. Wynałazek oraz wkomponowanie w niego nowej infrastruktury. Drzewa te są bezcennym elementem krajobrazu, chroniącym przed hałasem i pyłem, dlatego prosimy o ich zachowanie.</li> </ul>	<p>inwestycji, a do ul. Postępu teren naszej inwestycji nie ma dostępu. W ramach uzgodnień do pozwolenia na budowę władze dzielnicy wraz z innymi jednostkami miejskimi określą szczegółowy zakres inwestycji drogowych, które będą miały na celu poprawę organizacji ruchu w okolicy.</p> <p>Ad 4.</p> <p>Na terenie projektu Kwartał Wynałazek zaprojektowaliśmy dwie zatoki postojowe dla samochodów dostawczych i kurierów. Ponadto powstanie tu także dok i miejsce do zawracania dla śmieciarek. Zgodnie z wytycznymi miasta znajdą się nie na ulicy, a na terenie osiedla, żeby ułatwić użytkowanie ulicy. Co do przebudowy samej ul. Wynałazek i umiejscowienia tam takich elementów - szczegółowy projekt ulicy powstanie na dalszych etapach projektowych i będzie zatwierdzany przez dzielnicę oraz odpowiednie miejskie jednostki.</p> <p>Ad 5.</p> <p>Potwierdzamy – inwestycja nie będzie ogrodzona, specustawa nie dopuszcza grodzenia inwestycji.</p> <p>Przykładamy dużo uwagi do istniejącego drzewostanu i projektujemy w taki sposób, by ograniczyć konieczność wycinki – zwłaszcza dużych, starych i wartościowych drzew. W ramach przygotowań do inwestycji, zlecieliśmy specjalistom inwentaryzację drzew na terenie inwestycji. Nie zidentyfikowano obecności roślin gatunków chronionych ani siedlisk i gatunków objętych ochroną. Poza jednym egzemplarzem lipy drobnolistnej, wśród istniejącej roślinności brak jest gatunków i egzemplarzy o szczególnym znaczeniu przyrodniczym. Z ogólnej liczby 88 zinwentaryzowanych drzew, przewidziane do usunięcia są 44 sztuki, a 22 do przesadzenia w granicach inwestycji. Dodatkowo, według wstępnego projektu zieleni, na całym terenie oraz na terenie pasa ruchu drogowego posadzonych zostanie ponad 100 nowych drzew o wysokiej wartości przyrodniczej oraz przystosowanych do bytowania w warunkach miejskich. Co więcej, teren zielony w centralnej części projektu będzie zlokalizowany na gruncie rodzimym, co umożliwi rozwój wysokiej zieleni i prawidłowy wzrost drzew.</p> <p>Ad 6.</p> <p>Dziś możemy zapewnić, że prace będą prowadzone zgodnie z prawem, z</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><b>6. Bezpieczeństwo i czystość podczas realizacji</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>· Liczymy na wdrożenie przez Inwestora systematycznych działań ograniczających pylenie (szczególnie podczas rozbiórek) oraz regularne czyszczenie jezdni. Prosimy również o rozważenie montażu lustra drogowego przy wyjeździe z naszej posesji, co znacząco poprawi bezpieczeństwo w obliczu planowanego wzmożonego ruchu.</li></ul> <p><b>Podsumowanie</b></p> <p>Wierzymy, że uwzględnienie powyższych uwag pozwoli na realizację inwestycji „Kwartał Wynalazek” z poszanowaniem praw obecnych mieszkańców. Pozostajemy otwarci na dalszy dialog i wspólne wypracowanie szczegółów technicznych.</p>	<p>zachowaniem wymaganych standardów i poszanowaniem sąsiedztwa. Na tym etapie nie wiemy jeszcze jakie będą przyjęte przez wykonawców sposoby i ścieżki postępowania. To będzie określone na etapie pozwolenia na rozbiórkę i będzie zależne od zasad wybranego generalnego wykonawcy. Zachęcamy do utrzymywania kontaktu z inwestorem, żeby w odpowiednim momencie, kiedy wyłoniony zostanie generalny wykonawca, ustalić zasady postępowania.</p> <p>Zapewniamy, że nam – projektantom, jak również inwestorowi, zależy na dobrej współpracy z Państwem jako sąsiadami planowanej inwestycji. Wierzymy, że projekt może pozytywnie wpłynąć na jakość przestrzeni i funkcjonowanie tej części Służewca. Równocześnie pozostajemy otwarci na dalszą komunikację z Państwem.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------