



Kulczyński Architekt
Sp. z o.o.



S	A	W	A
		W	A

RAPORT

z przebiegu dialogu o inwestycji
dla projektu mieszkaniowego położonego
przy ul. Adama Mickiewicza 63 w Warszawie

PODSTAWY FORMALNE I CELE DIALOGU

- Inwestycja przy ul. Mickiewicza 63 zostanie zrealizowana na podstawie zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi na terenie miasta stołecznego Warszawy, określonymi w Uchwale nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. (zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/1145/2020 z dnia 24 września 2020 r.).
- Koncepcja nowej zabudowy przy ul. Mickiewicza 63 uzyskała pozytywną opinię Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.
- Inwestycja spełnia wymogi formalne wynikające z lokalnych standardów urbanistycznych obowiązujących w Warszawie, a w szczególności uzyskano zaświadczenie edukacyjne potwierdzające spełnienie możliwości przyjęcia dzieci z planowanej inwestycji do publicznej szkoły podstawowej.
- Inwestor prowadzi również uzgodnienia i rozmowy z zarządcami dróg oraz urzędem dzielnicy Żoliborz.
- Dialog o inwestycji został przeprowadzony na podstawie Instrukcji Prezydenta m.st. Warszawy dotyczącej zasad prowadzenia dialogu o inwestycjach wnioskowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z kwietnia 2022 r.
- Przeprowadzenie dialogu nie jest obowiązkowe i odbywa się z inicjatywy oraz na koszt inwestora.

STAN OBECNY

PREZENTOWANA KONCEPCJA

S	A	W	A
		W	A

PREZENTOWANA PODCZAS DIALOGU KONCEPCJA



- Projekt zakłada realizację siedmiokondygnacyjnego budynku wielorodzinnego na planie litery L, z ok. 80 mieszkaniami. Budynek usytuowany będzie fasadą główną wzdłuż ulicy Mickiewicza kształtując wielkomiejską pierzeję.
- W parterze budynku od ulicy Mickiewicza powstanie kilka lokali handlowo-usługowych, a przed nimi zielen, ławki i stojaki na rowery.
- Na ogólnodostępnym dziedzińcu osłoniętym od ruchu ulicznego budynkiem mieszkalnym zostanie stworzona zielona przestrzeń z placem zabaw. Miejsce to będzie dostępne zarówno od strony ul. Mickiewicza, jak i od ul. Skotnickiej.
- Architektura projektu nawiązywać będzie do żoliborskiego modernizmu. Prosta forma, wycofanie ostatniej kondygnacji, spokojny rytm okien, lekka obłość narożników nawiązując do rozwiązań charakterystycznych dla Żoliborza.
- Otwarty dziedziniec, ogólnodostępna przestrzeń wypełniona zielenią oraz jasna i ciepła kolorystyka elewacji stworzą harmonijną całość.

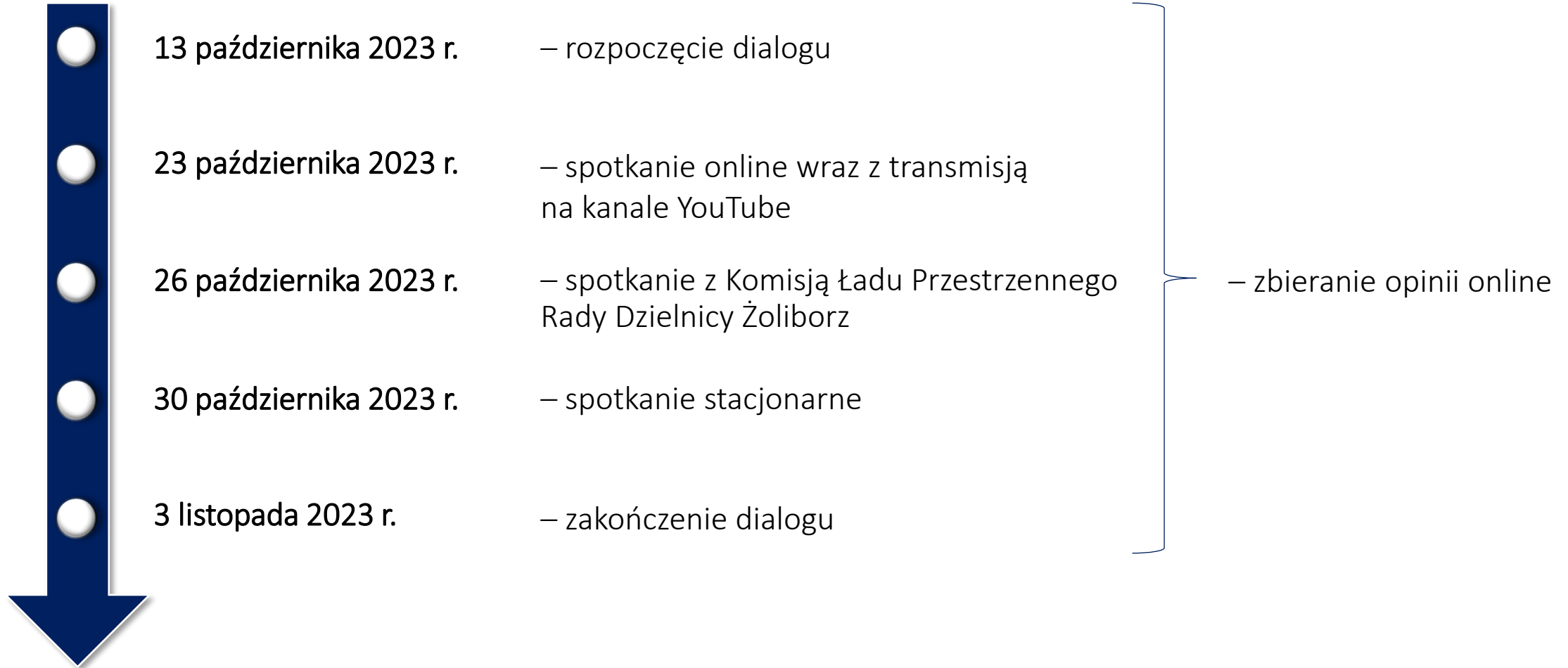
S	A	W	A
		W	A

STAN OBECNY



- Teren obecnie jest zabudowany budynkiem biurowym z przełomu lat 70. i 80. XX wieku oraz betonowym placem parkingowym.
- Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren jest przeznaczony pod zabudowę o funkcji usługowej, handlowej, biurowej oraz zabudowę budynkami administracji, a także kontynuację użytkowania obiektu istniejącego z dopuszczeniem jego modernizacji. Na podstawie aktualnych zapisów na działce istnieje możliwość realizacji budynku usługowego o gabarytach nieograniczonych żadnymi wskaźnikami.
- Inwestor rozpoczął dialog o inwestycji, aby poinformować mieszkańców o planach złożenia wniosku o zmianę przeznaczenia tego terenu i przedyskutować założenia projektu. Podczas spotkań zaprezentowany został materiał opisujący lokalizację, otoczenie inwestycji, kształtowanie kompozycji urbanistycznej oraz gabarytów, parametrów i planu zagospodarowania terenu proponowanej zabudowy.

PROCES DIALOGU O INWESTYCJI – HARMONOGRAM

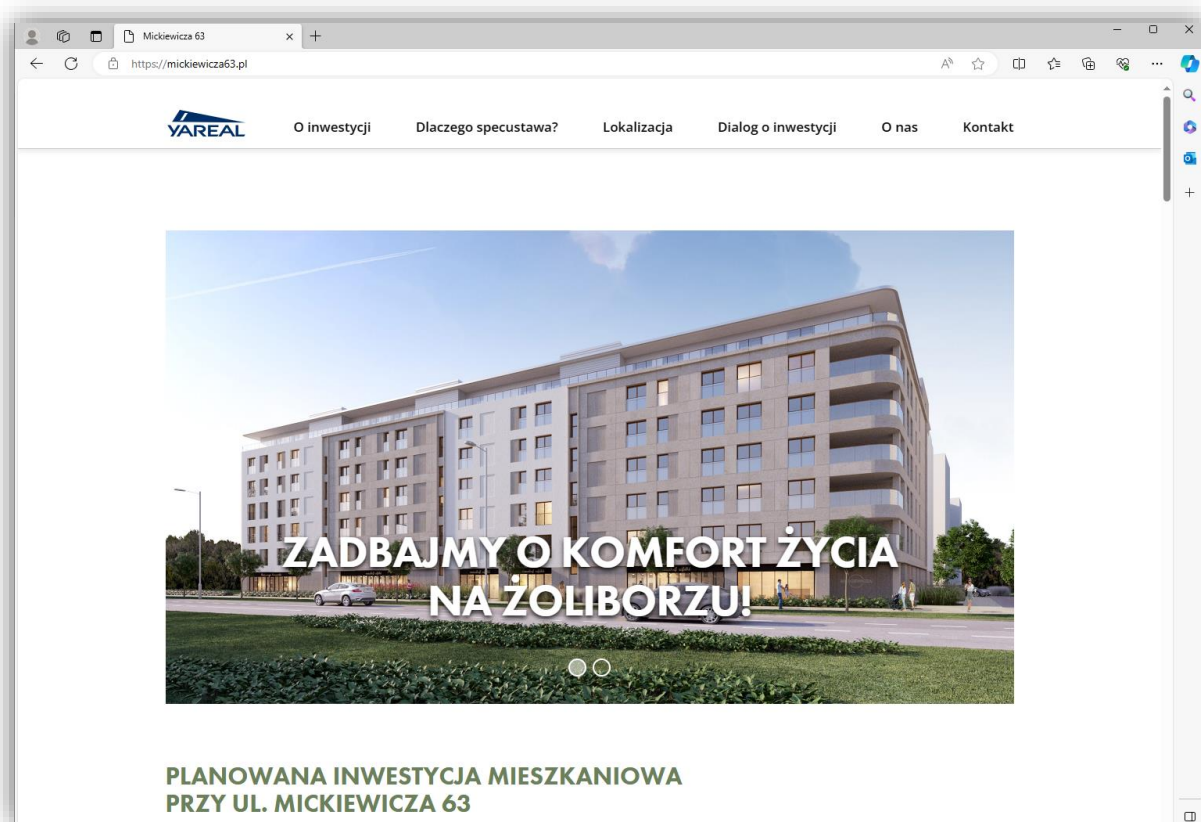


PROCES DIALOGU O INWESTYCJI – AKCJA INFORMACYJNA

- Utworzyliśmy stronę internetową www.mickiewicza63.pl
- Ogłoszenie o dialogu zostało opublikowane na profilu FB miejskich konsultacji społecznych

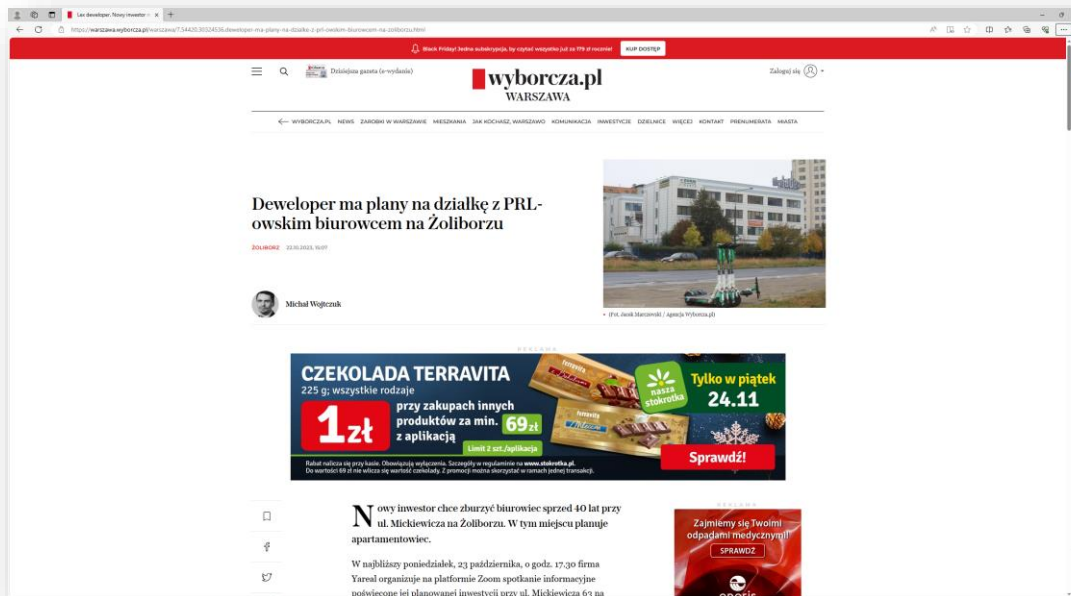


<https://www.facebook.com/konsultacjespolecznewarszawa/posts/pfbid02JDCQLQhDrvt1YdfUtXn4WWaHBmw5FBfcVb6LSWYSUPQX6G8DQFh2inSHDUzFFP8ml>



PROCES DIALOGU O INWESTYCJI – AKCJA INFORMACYJNA

- Zaproszenie rozestaliśmy do Zarządu i Rady Dzielnicy Żoliborz z prośbą o szerszą dystrybucję.
- Ogłoszenia informujące o dialogu zostały rozwieszone w budynkach sąsiadującym z terenem planowanej inwestycji przy ul. Mickiewicza 63.
- Informacje o planowanej inwestycji i organizowanych spotkaniach w ramach dialogu pojawiły się w prasie.



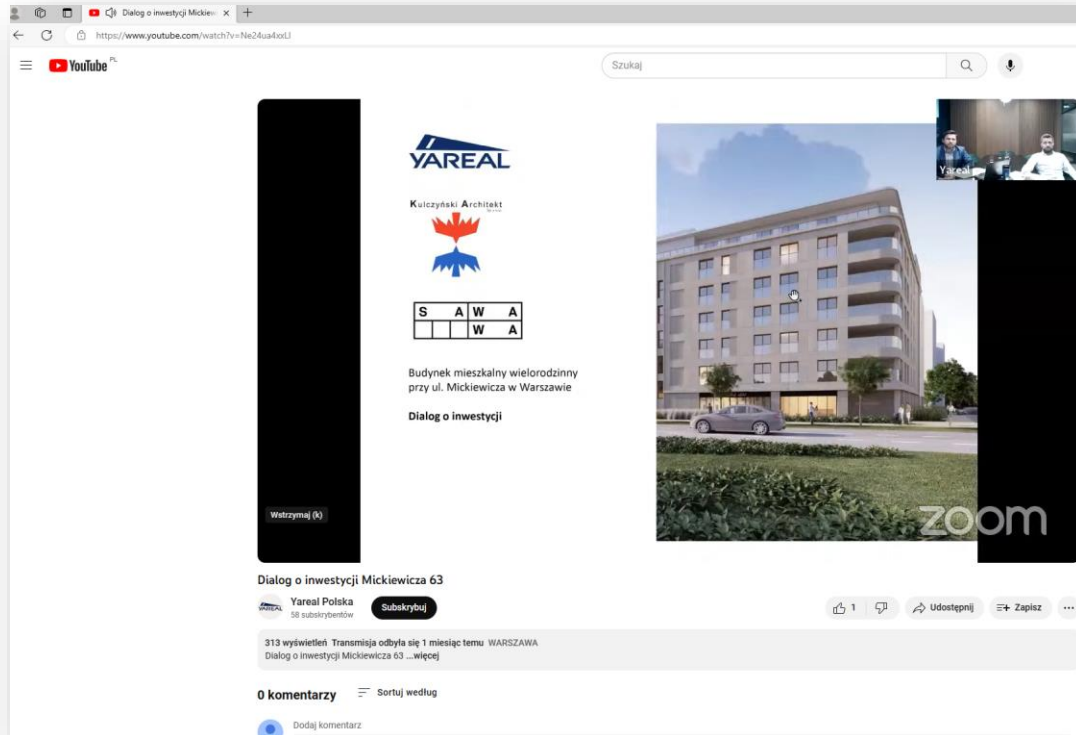
PROCES DIALOGU O INWESTYCJI - SPOTKANIA

- W ramach dialogu odbyły się dwa spotkania:
 - 23 października 2023 r. (poniedziałek) o godz. 17:30 spotkanie online w aplikacji Zoom wraz z transmisją na kanale [YouTube](#),
 - 30 października 2023 r. (poniedziałek) o godz. 17:30 spotkanie w budynku Szkoły Podstawowe nr 65 przy ul. Mściławskiej 1 w Warszawie.
- Mieszkańcy mogli też zgłaszać swoje opinie, uwagi i pytania za pośrednictwem formularza kontaktowego oraz maila.
- Przedstawiciele inwestora wzięli również udział 26 października 2023 r. (czwartek) o godz. 18:00 w posiedzeniu Komisji Ładu Przestrzennego Dzielnicy Żoliborz, w trakcie której obecni byli również mieszkańcy dzielnicy.



PROCES DIALOGU O INWESTYCJI – PODSUMOWANIE

- W spotkaniu online na platformie Zoom wzięło udział 16 osób .
- Do zakończenia dialogu transmisja ze spotkania została wyświetlona 290 razy.
- 22 osoby wzięły udział w spotkaniu stacjonarnym.
- Otrzymaliśmy 21 wiadomości przesłanych mailem, z czego 18 dotyczyło zapytań o ofertę zakupu mieszkania.
- 9 komentarzy zostało przekazanych za pośrednictwem formularza kontaktowego.



- W dołączonym do raportu zestawieniu (Załącznik nr 1) zawarto wszystkie kwestie, które zostały poruszone podczas dialogu - zarówno podczas spotkania online, spotkania bezpośredniego, otrzymanych maili, komentarzy zgłoszonych za pośrednictwem formularza kontaktowego. Poruszone zagadnienia zgrupowano tematycznie.

PROCES DIALOGU O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Planowany budynek i jego sąsiedztwo

- Część uczestników wyraziła opinię, że planowany budynek jest ładny i interesujący.
- Część uczestników dialogu wyrażała opinię, że planowany budynek mieszkalny jest za wysoki w stosunku do budynków sąsiednich przy ul. Marii Kazimiery.
- Uczestnicy pytali o odległość planowanego budynku od budynków sąsiadujących.
- Pojawiło się również pytanie, czy inwestor rozważał inne ustawienie budynku oraz w jaki sposób ukształtowanie budynku może wpływać na przewietrzanie.
- Pojawiło się 18 zapytań dotyczących możliwości zakupu mieszkania – przewidywanego terminu oddania inwestycji do użytku, rozkładów mieszkań itd.
- Kilku sąsiadów sprzeciwiło się inwestycji z uwagi na zmianę charakteru funkcji – oczekują pozostawienia funkcji biurowej.
- Kilku sąsiadów uważa że planowany budynek jest położony zbyt blisko północnej granicy działki.

Dokumenty planistyczne a planowana inwestycja

- Pytano o zapisy i interpretację obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.
- Pojawiły się opinie i stanowiska na temat procedury „Lex Deweloper”, która dla części osób i radnych jest niewłaściwą ścieżką zmiany przeznaczenia terenu, jednakże część osób wskazywała argumenty, że w tym przypadku inwestycja realizowana w tym trybie mogłaby być korzystna (np. poprawa obecnego zagospodarowania).

Dialog o inwestycji

- Pojawiły się pytania o proces prowadzenia dialogu o inwestycji.

Teren zieleni

- Część uczestników podkreślała, że plac zabaw i ogród sensoryczny to dobry pomysł.
- Pytano także, w jaki sposób podczas budowy garażu podziemnego będą zabezpieczane korzenie istniejących drzew.

PROCES DIALOGU O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Usługi

- Uczestnicy dialogu pytali o liczbę i powierzchnię lokali usługowych.

Obsługa komunikacyjna i miejsca parkingowe

- Uczestnicy pytali, jaka jest planowana liczba miejsc parkingowych dla mieszkań i usług.
- Pytano o lokalizację zjazdu do garażu, miejsca parkingowe wzdłuż ul. Mickiewicza oraz badania.
- Pytano, gdzie będą gromadzone i skąd odbierane odpady komunalne z budynku.

Inne tematy

- Wyrażono obawę o zalewanie piwnic - dawniej w tym rejonie płynęła rzeczka Rudawka, grunty są niestabilne, część sąsiednich budynków nie ma piwnic, te które mają są zalewane.
- Uczestnicy pozytywnie ocenili proponowany brak grodzienia terenu. Jednocześnie wygłosili obawę przed jego ogrodzeniem w przyszłości.
- Pytano o wpływ pętli tramwajowej na akustykę przestrzeni.
- Pojawiła się też obawa, że w rezultacie wprowadzenia się nowych mieszkańców zwiększy się nadmiernie liczba uczniów w Szkole Podstawowej nr 65.
- Rozmawiano na temat doinwestowania placówki oświatowej przy ul. Włociańskiej 35. Część mieszkańców kontestowała przeciwko wskazanej kontrybucji z uwagi na ponad dzielnicowy charakter placówki.
- Uczestnicy pytali o zasady i czas trwania robót budowlanych.

CO DALEJ

- Jako dewelopera cieszy nas zaangażowanie mieszkańców i czynny udział w procesie dialogu o inwestycji. Wysłuchaliśmy i przeanalizowaliśmy głosy uczestników dialogu, a w szczególności sąsiadów – mieszkańców budynków przy ul. Marii Kazimierzy 26 oraz ul. Mickiewicza 65. Wychodząc naprzeciw postulatów zgłaszanych przez część mieszkańców, niezależnie od tego, że przedstawiona koncepcja uzyskała pozytywną opinię Biura Architektury i Planowania Przestrzennego oraz spełnia wszystkie kryteria wynikające ze specustawy mieszkaniowej i lokalnych standardów, zdecydowano, że:
 - zostanie wprowadzona kaskadowa zabudowa północnego skrzydła (od 4 do 6 kondygnacji);
 - zostanie obniżona wysokość całego budynku do maksymalnie 6 kondygnacji (20 m).
- Aktualnie trwa proces aktualizacji koncepcji inwestycji, a następnie planowane jest złożenie wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.
- Wniosek zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej i będzie można wnieść do niego uwagi za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, a następnie nad wnioskiem głosować będą Radni m.st. Warszawy.

PODSUMOWANIE

Dziękujemy za udział w dialogu wszystkim, którzy znaleźli czas, aby wyrazić swoją opinię.

Z naszej perspektywy najbardziej konstruktywną formą dialogu okazało się bezpośrednie spotkanie z Państwem, na którym mogliśmy swobodnie dyskutować o najbardziej istotnych dla lokalnej społeczności kwestiach. Interesujące były informacje uzyskane w sprawach wszystkich poruszonych tematów, przekazane spostrzeżenia, propozycje zmian jak również obawy i wątpliwości. Spotkanie umożliwiło uczestnikom spotkania skonfrontowanie potrzeb i pomysłów, a także lepsze zrozumienie punktu widzenia pozostałych osób.

Dziękujemy za sugestie, pytania i opinie – zarówno pozytywne, jak i te negatywne, dotyczące zarówno samej inwestycji, jak i ogólne spostrzeżenia w zakresie pewnych obszarów, na które nie mamy bezpośrednio wpływu.

Część poruszonych zagadnień jest już na etapie wprowadzania oraz konsultacji z Urzędem Miasta. Pozostałe kwestie ze względu na proces planistyczny będziemy starali się uwzględniać na późniejszych etapach realizacji inwestycji.

Jesteśmy przekonani, iż docelowy projekt oraz zmiany, które spowoduje w okolicy będą stanowiły pozytywną odpowiedź na potrzeby mieszkańców sąsiedztwa.

Dziękujemy!

Inwestor
Yareal Polska

Pracownia architektoniczna
Kulczyński Architekt

Pracownia urbanistyczna
SAWAWA

Koordynacja dialogu
Mediatorzy.pl, Agata Gójska