

Dialog o inwestycji Neonove

Korespondencja e-mailowa

Spotkanie on-line

Spotkanie na żywo

Spis treści

Korespondencja e-mailowa	3
Spotkanie online 08.01.2026 r.	7
Spotkanie na żywo 14.01.2026 r.	14



Korespondencja e-mailowa



1. Pytanie o parking – 19.12

Treść wiadomości:

Szanowni Państwo,

Piszę do Państwa w sprawie powiązanej bezpośrednio z planowaną budową osiedla. Jako mieszkanka tamtych terenów niepokoi mnie ta wizja głównie z powodów zburzenia dużego parkingu na ulicy Majdańskiej 13, gdzie powstanie nowe osiedle.

Niestety na ulicy Majdańskiej i w jej okolicach już i tak panuje ogromny problem z dostępnością miejsc parkingowych, a naprawdę wiele kierowców korzysta z tego prywatnego i strzeżonego, który w przypadku rozpoczęcia budowy zostanie zburzony.

Zastanawiam się więc, co stanie się gdy to miejsce zostanie zburzone. Jestem świadoma, że planuję Państwo parking podziemny w nowym bloku, ale domyślamsię, że będzie on dostępny tylko dla jego nowych mieszkańców. W takim wypadku zastanawiam się, czy i jak planuję Państwo zająć się tym problemem, skoro zapewnienie parkingu dla mieszkańców nie rozwiąże problemu dla nas, starych mieszkańców tej okolicy. Domyślamsię też, że parking podziemny będzie płatny, więc na pewno nie wszyscy nowi mieszkańcy będą skłonni za niego płacić tym samym zwiększać zainteresowanie miejscami darmowymi, których ,tak jak mówiłam, i tak jest zbyt mało już teraz.

Z tego co widziałam, nie mają Państwo żadnych ewentualnych rozwiązań, ale oczywiście mogę być w błędzie, dlatego właśnie kontaktuję się w tej sprawie.

Pozdrawiam, mieszkanka Majdańskiej 11

Treść odpowiedzi z dn. 15.01:

Dzień dobry,

Dziękujemy za wiadomość i zainteresowanie. Planowana przez nas inwestycja Neonove ma zostać zrealizowana przy ul. Męcińskiej 10/14. Rozumiemy Pani obawy, ale nie znamy planów dotyczących parkingu przy ul. Majdańskiej 13. Nie odpowiadamy za inwestycję na wskazanym obszarze, pytanie najlepiej skierować bezpośrednio do właściciela tego terenu.

Jeżeli ma Pani pytania związane z inwestycją Neonove, to zachęcamy do dalszego kontaktu.

Pozdrawiamy serdecznie

Zespół inwestycji Neonove

2. Pytanie o inwestycję w szkole – 08.01

Treść pytania

Dzień dobry,

chciałabym spytać jaki zakres prac remontowych przewidują Państwo w ramach SP120?
Jakie konkretnie prace mają zostać wykonane w szkole?

Z poważaniem,

Anna K.

Treść odpowiedzi z dn. 15.01:

Dzień dobry,

Serdecznie dziękujemy za zainteresowanie i kontakt. Przedstawiciele Dzielnicy Praga-Południe zasugerowali remont jakiejś części Szkoły Podstawowej nr 120. Zarówno nam, jak i Dyrekcji Szkoły zależy, by remont w jak największym stopniu odpowiadał priorytetom i potrzebom placówki. Aktualnie trwają rozmowy nad uściśleniem konkretnych potrzeb szkoły i pozyskaniem formalnego potwierdzenia partycypacji inwestora w rozwój tej placówki oświatowej.

W przypadku pytań, zachęcamy do kontaktu.

Z poważaniem

Zespół inwestycji Neonove

3. Pytanie o budynek 23.01

Treść pytania:

Dzień dobry,

Kiedy rozpoczną się prace budowlane? Ile potrwały? Co się stanie z miejscami postojowymi (z kamieni), które są przy działce?

Robicie Państwo usługi, a co z miejscami postojowymi dla klientów tych lokalów?

Pozdrawiam

Beata

Treść odpowiedzi z 26.01

Dzień dobry,

Dziękujemy za kontakt i zainteresowanie planowaną inwestycją. Aktualnie jesteśmy na etapie Dialogu o inwestycji, następnie będziemy ubiegać się o Uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a potem o pozwolenie na budowę. Przy pozytywnych decyzjach, start budowy zakładamy w drugiej połowie 2027 roku. Zakończenie budowy wstępnie planujemy na rok 2029.

Wyremontujemy brukowane miejsca postojowe przy ul. Czapelskiej na długości naszej działki. Będą mogli z nich korzystać zarówno goście, jak i klienci punktów usługowych. Ponadto dla lokali usługowych przeznaczymy 13 miejsc parkingowych, w tym 1 dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Pozdrawiamy

Zespół inwestycji Neonove

Spotkanie online 08.01.2026 r.



1. Czy to prawda, że w okolicy ma powstać ośrodek dla uchodźców?

Rafał Pamuła: Na naszej działce na pewno nie.

Piotr Sawicki: Nic nam nie wiadomo na ten temat. To pewnie bardziej jest pytania do urzędu.

2. Dzień dobry, jakich utrudnień w ruchu będzie można się spodziewać podczas budowy? Jak deweloper będzie je ograniczał?

Przemysław Ruszkowski: Tu może ja się wypowiem. Tak, budowa oczywiście będzie generowała ruch pojazdów, który jest związany z budową. Tak jak tutaj, przedstawiliśmy ten budynek też nie jest wielką inwestycją. Jest to dosyć kameralny budynek, tak więc te prace w mojej opinii nie będą mocno uciążliwe. Dlatego myślę, że nie wygeneruje on takiego ruchu, w którym miałyby mocno przeszkadzać mieszkańców.

Rafał Pamuła: Ja tylko dodam tyle, że tutaj mamy na tyle jeszcze zostawionego terenu, że jakby plac budowy i wszystkie te elementy znajdą się na naszej działce.

3. Pytanie do Pana Rafała, na jakim rodzaju gleby jest usadowiony budynek? Czy będzie mokro albo szkodniki (krety, dziki) mogą uprzykrzać życie mieszkańców?

Rafał Pamuła: Na dziki to ja raczej tutaj nie liczę. Co do kretów, to są tutaj w okolicy, bo widziałem na działkach sąsiednich w trakcie przeglądu. Domyślam się, że pytanie dotyczy terenu zielonego, to teren zielony będzie na pewno zagospodarowany i pilnowany w sposób, taki żeby nie powstały na nim czynniki ekologiczne bądź flora czy też fauna, która będzie utrudniała życie mieszkańców.

4. Jakie będą usługi w lokalach usługowych? Czy w częściach wspólnych na powietrzu, będą rzeczy, które dodatkowo pobierają prąd?

Przemysław Ruszkowski: To znowu ja tutaj zabiorę głos. Jeżeli chodzi o lokale usługowe, to na tą chwilę nie wiemy, jakie to będą usługi. O charakterze działalności w tych budynkach będą decydowały osoby, które zakupią po prostu te lokale. Jeżeli chodzi o elementy, które pobierają prąd to na pewno takie będą, na przykład związane z oświetleniem terenu. Więc tak, takie rzeczy mogą się pojawić.

5. Czy wyremontujecie drogi dookoła inwestycji?

Przemysław Ruszkowski: Ja tutaj powiem o tym. Jesteśmy w kontakcie z Dzielnicą Praga-Południe. Ustaliliśmy zakres prac, które planujemy przeprowadzić. Dotyczy to po

pierwsze, renowacji miejsc postojowych, brukowanych, które są posadowione wzdłuż ulicy Czapelskiej przy naszej działce. Ponadto wyremontujemy ulicę Czapelską na odcinku od ulicy Stockiej do ulicy Kruszewskiego, a także przygotujemy dokumentację w zakresie przebudowy ulicy Krypskiej na odcinku od ulicy Stockiej do ulicy Igąńskiej. I to jest ten zakres.

6. Czy jest szansa, aby posadzić kaktusy?

Rafał Pamuła: Kaktusy nie, ale na pewno będzie tam zieleń taka, która będzie spełniała wymogi mieszkańców. Kaktusy uważam, że są niebezpieczne.

7. Czy macie Państwo zamiar zainwestować w Skwer przy ulicy Majdańskiej, gdzie znajduje się plac zabaw zbudowany w ramach budżetu partycypacyjnego, a o którego stan Dzielnica dba w sposób niewystarczający i który ma przestrzeń na dodatkowe urządzenia?

Przemysław Ruszkowski: Jeżeli chodzi o tą kwestię, to nie był do tej pory podnoszony ten temat. Dlatego na tą chwilę nie planujemy takich działań.

8. Czy istnieje możliwość wyremontowania miejsc parkingowych na całej ulicy Czapelskiej, które zostały wykonane w tej samej technologii co przyłączające do inwestycji, a które są w nawet gorszym stanie?

Przemysław Ruszkowski: Zakres został ustalony z dzielnicą Pragi-Południe i taki planujemy wykonać. Dlatego ciężko jest mi tutaj deklarować, że będzie wykonane to na większym zakresie.

9. Czy jesteście Państwo pewni, że budynek będzie należał rejonowo do Szkoły nr 120 ponieważ do tej pory wszystkie budynki po lewej stronie od ulicy Stockiej należą do rejonu Szkoły nr 246?

Piotr Sawicki: Tutaj rejonowość nie ma związku z tym, w jakiej szkole ta inwestycja jest wykonywana. To po prostu wskazywane przez Zarząd Dzielnicy, także jeśli Zarząd Dzielnicy mówi ta szkoła tutaj wymaga prac remontowych, no to inwestor po prostu dostosowuje się do tego, czego wymaga Dzielnica. Natomiast to nie musi być szkoła rejonowa, która podlega remontowi.

10. Czy było analizowane natężenie ruchu na drogach lokalnych, ponieważ już wyjazdy z okolicy ulicy Czapskiej korkują się po zbudowaniu Universam?

Piotr Sawicki: Procedura jest taka, że inwestor będzie musiał jeszcze podpisać tak zwaną umowę drogową, w której dokładnie określi, jakie inwestycje drogowe zostaną wykonane. To te ustalenia, o których mówił, pan Przemek są pewnymi ustaleniami, wstępymi. Ale to będzie wymagało jeszcze szczegółowego zbadania, przeanalizowania natężenia ruchu, również istniejącego, z tym, że na kolejnym etapie. Na kolejnym etapie w dużej mierze ze względu na to, że ta inwestycja jest nieduża, ponieważ ona ma 85 miejsc parkingowych dla mieszkańców plus kilkanaście dla usług, w sumie poniżej stu miejsc parkingowych. To się rozkłada mniej więcej przy lokalizacjach tak obsługiwanych, też transportem publicznym, w ten sposób, że te podróże samochodami stanowią nie więcej niż 70%. Takie obliczenia przyjmuje się do tych analiz drogowych. To jest w granicach pięćdziesięciu pojazdów rozłożonych na 2 godziny szczytu porannego i wieczornego, czyli maksimum ruchu, który ta inwestycja wygeneruje to jest 25 samochodów na godzinę. Czyli to jest powiedzmy samochód na 2 i pół minuty, to nie jest duży ruch, to nie jest duże obciążenie ruchu. Natomiast faktycznie te analizy jeszcze będą musiały zostać wykonane. Nie wykluczone, że tam pewne ingerencje będą, na przykład ustawienia sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu alei Stanów Zjednoczonych z Grenadierów będą być może musiały ulegać zmianom czy będą innego rodzaju rozwiązań upływniających ruch - określone przez Dzielnicę czy przez jednostki miejskie. Także to jest trochę jeszcze przed nami. Natomiast ta inwestycja nie wygeneruje dużego, dodatkowego ruchu.

11. Z tego co Państwo zaprezentowali to w inwestycji będą oferowane lokale usługowe, w związku z czym mam pytanie czy w projekcie uwzględnione będzie miejsce, z którego będą realizowane dostawy do tychże lokali. Zakładam, że miejsca postojowe dla lokali usługowych w garażu podziemnym nie będą obowiązkowe, a nawet jeśli, tobusy dostawcze są z reguły wyższe niż standardowa dopuszczalna wysokość wjazdowa do garażu. Jeśli takiego miejsca Państwo nie przewidują mam przekonanie graniczące z pewnością, że samochody dostawcze będą rozjeżdżały chodniki, ścieżki rowerowe, bo ogólnodostępne miejsca postojowe w tej okolicy mają 100% obłożenie.

Rafał Pamuła: Mamy przewidziane miejsca dla samochodów dostawczych, one się znajdują jest od ulicy Czapelskiej (dojazd jest od ulicy Czapelskiej), tam w rejonie jest śmietnik, jak i dostęp do usług. Co do parkowania, nie przewidujemy, oczywiście nie możemy nikomu zabronić, zdarzają się takie sytuacje. Natomiast staraliśmy się przewidzieć i zapewnić takie miejsca parkingowe dla dostaw.

Piotr Sawicki: One będą już na działce, na prywatnej działce inwestora.

12. Czy Wspólnota mieszkaniowa będzie miała możliwość odgrodzenia inwestycji już po przekazaniu inwestycji przyszłym właścicielom? Jeśli tak, to jakie warunki będą musiały być spełnione.

Rafał Pamuła: Zgodnie z tym, w jakim trybie jest ustalana uchwała ta inwestycja, nie będą mieli możliwości. Oczywiście nikt nie może fizycznie zabronić, jeśli mieszkańców to odrożą, to niestety urząd będzie musiał i Państwo będzie musieli reagować na taką sytuację. Natomiast formalnie nie ma takiej zgody i nie ma takiej możliwości, żeby Wspólnota ograniczyła dostęp.

Piotr Sawicki: Natomiast, trzeba sobie powiedzieć, że jeśli takie ogrodzenie się pojawi to ono nie będzie legalne. Nie będzie zgodne z przepisami, dlatego że zgodnie ze standardami dla inwestycji realizowanej w trybie lex deweloper ogrodzenie inwestycji nie jest możliwe, nie jest dopuszczalne.

13. Czy w takim razie nie podniesie to stawek dla mieszkańców? Chodzi o prąd.

Rafał Pamuła: Nie będzie miało to żadnego wpływu, jakby inwestycja jest niezależna od tego, co się dzieje w całej okolicy. Jesteśmy nawet zobligowani do tego, żeby stosować rozwiązania tak zwane zrównoważone, na pewno będziemy mieli na budynku fotowoltaikę w jakimś tam zakresie. Jest możliwość montażu lamp, które będą oświetlały teren wspomagane zasilaniem fotowoltaicznym. To jest troszeczkę obecnie za wczesny moment, żeby mówić o dokładnych rozwiązaniach. Natomiast weźmiemy pod uwagę uwagi, które Państwo zgłaszacie.

14. Czy będzie zgoda spółdzielni, aby na balkonie zrobić mini instalację fotowoltaiczną? Chodzi głównie o miejsce ""dookoła"", aby okleić balkon i w ten sposób korzystać z energii odnawialnej? Być może jest możliwość, aby na dachu budynku za zgodą Wspólnoty postawić taką instalację dla poszczególnych lokali Chodzi głównie o miejsca dookoła, aby okleić balkon i w ten sposób oszczędzać.

Rafał Pamuła: Ja odpowiem, na pewno nie ma takiej możliwości dlatego, że przepisy na dzień dzisiejszy nie dopuszczają możliwości montażu urządzeń fotowoltaicznych na balkonach. Jakby to wynika z bezpieczeństwa pożarowego. Na dachu, w terenie pod pewnymi warunkami, natomiast nie balkony.

15. Jakie będą wymagania dla mieszkańców co do montażu klimatyzatorów jednostek zewnętrznych?

Rafał Pamuła: My zakładamy, że jakaś tam ilość klimatyzatorów na pewno. Bo to już jest w pewnym momencie decyzja użytkownika i właściciela mieszkania. Natomiast wymagania będą absolutnie restrykcyjne, jeśli chodzi o parametry akustyczne. Tutaj nie może być zjawiska, takiego, że będą one hałaśliwe. W tej chwili technologicznie są one dopuszczalne. Jest to możliwe do zrobienia i na etapie projektu wykonawczego będziemy podpowiadać, i będziemy w pewnym sensie narzucać, jaka jest maksymalna moc i poziom hałasu, jakie te jednostki mogą generować.

16. A kiedy państwo planują zakończenie budowy?

Przemysław Ruszkowski: Jesteśmy teraz w procesie. Dlatego, jeżeli chodzi o zakończenie budowy, to jest jeszcze dla nas dosyć odległy czas. Na początku trzeba uzyskać pozwolenie na budowę. Natomiast zakładając pozytywne scenariusze i to, że budowę rozpoczęmy w drugiej połowie 2027 roku, to przewiduję, że zakończenie budowy może przypaść na rok 2029.

17. Czy w lokalach usługowych będzie mogła być prowadzona w gastronomia?

Przemysław Ruszkowski: Tak. To zależy, oczywiście od uchwały Wspólnoty mieszkaniowej, która zostanie zawiązana bezpośrednio po przekazaniu mieszkań i po aktach końcowych z nami klientami i tam zostanie podjęta ta decyzja, ale technicznie będzie to możliwe.

18. Czy są jakieś ograniczenia co do lokali usługowych? Chodzi o to, że jakby były gastronomiczne lokale to ograniczenia hałasu i zapachu?

Rafał Pamuła: My się musimy posługiwać polskimi przepisami, obowiązującymi normami, które dosyć restrykcyjnie w tej chwili podchodzą do normy hałasu, jak i do spełnienia norm zapachowych. Oczywiście, nie możemy, nie jesteśmy w stanie przewidzieć, co kto w pewnym momencie zrobi, jeżeli ten lokal zostanie przejęty i zacznie być gospodarowany. Natomiast dajemy przy projektowaniu i przy realizacji jasne instrukcje, co można zrobić. Jeżeli lokal czy najemca będzie stosował się do obowiązujących przepisów, na pewno nie będzie to uciążliwe dla mieszkańców.

19. A czy dla lokali usługowych będą wspólne śmietniki? Chodzi o to, aby unikać hałasu lub niepotrzebnego zamętu i smrodu po żywności?

Rafał Pamuła: Będą dwa niezależne śmietniki. Będzie jeden śmietnik dla mieszkańców, drugi śmietnik do lokali usługowych. Jeżeli pojawiłyby się tam lokale gastronomiczne,

jesteśmy zobligowani przepisami do stosowania chłodnic, schładzania tych lokali tak, żeby w ogóle nie było przykrych zapachów.

20. Jaki będzie szacunkowy koszt lokalu mieszkaniowego?

Przemysław Ruszkowski: Na ten moment jest to ciężkie do stwierdzenia. Nie jesteśmy jeszcze na etapie, w którym ustalamy ceny lokali, to będzie dopiero ustalane na późniejszym etapie.

21. Jeśli dobrze rozumiem, to ogródek Kicia kocia zniknie?

Przemysław Ruszkowski: Obecnie ogródek Kicia kocia znajduje się na terenie naszej działki. W tym miejscu jest planowane nasze osiedle. Czyli zniknie.

22. Czy podlegacie renowacji będzie również też mały zielony trójkątek od strony alei Stanów Zjednoczonych?

Przemysław Ruszkowski: Na tą chwilę nie było rozmów o tym na zakresie. Więc nie, na tą chwilę nic takiego nie planujemy.

23. Czy wiecie Państwo może czy w okolicy są dobre kebabы 😊 ?

Rafał Pamuła: Jeszcze nie wiemy.

Przemysław Ruszkowski: Ja też jeszcze nie wiem, ale muszą gdzieś być.

Piotr Sawicki: Chyba gdzieś muszą być...

Przemysław Ruszkowski: Tak, to jest pewne.

Spotkanie na żywo 14.01.2026 r.



Uczestnik 1: Ja mam pytanie. Pani tak pięknie mówiła o tych uliczках, dojazdach, i tym wszystkim, prawda, cackach czy Pani tutaj mieszka na tym osiedlu gdzieś w pobliżu? Nie mieszka. A czy Pani była o godzinie 17 dzisiaj na przykład na skrzyżowaniu Grenadierów z Aleją Stanów Zjednoczonych? Nie byliście Państwo.

Rafał Pamuła: Ja tamtędy jeżdżę, ja jeżdżę tamtędy codziennie.

Uczestnik 1: No i co, i co Pan zauważył?

Rafał Pamuła: To znaczy tam jest klops w tej chwili, tam jest klops na dzień dzisiejszy. Ja się wypowiadam za siebie...

Uczestnik 1: No oczywiście, rozmawiamy.

Rafał Pamuła: Ten klops jest w tych godzinach szczytowych. Ja korzystam z tych wszystkich przejazdów. Jak się ten wiadukt na Ostrobramskiej zamknął, ja zawsze tamtędy jeździłem, no to wszystko się przerzuciło na Grenadierów. Ja mam nadzieję, że to się...

Uczestnik 1: Na Ostrobramskiej, mówi Pan o Kinowej, tak?

Rafał Pamuła: Tam przy Kinowej, tak. To jest dramat...

Uczestnik 1: Ale tam nie ma wiaduktu.

Rafał Pamuła: Jest ten ślimak taki, że się zjeżdża. I w tej chwili wszyscy...

Uczestnik 1: Dla pieszych, dla pieszych.

Rafał Pamuła: Nie. Tam jest, jak jest Ostrobramska przy Spółdzielni. I tam jest to wszystko w remoncie.

Uczestnik 1: To ja mówię o ulicy Kinowej, proszę Pana, to jest ulica Kinowa.

Rafał Pamuła: Tak, tylko że tam...

Uczestnik 1: To jest ulica Kinowa, a tam przy Spółdzielni to nic nie ma. To jest pieszych.

Uczestnik 2: Ale mówimy nad wiaduktem, a to jest traktowane jako wiadukt.

Uczestnik 1: Ja wiem, co jest wiadukt, proszę Panią, a co jest kładka. Rozróżniam jeszcze takie rzeczy. A druga sprawa odnośnie, co Pan mówi, to jest tak zjazd, że ludzi przerzuciło się na tą stronę, bo od strony jest zjazd, na trasę Łazienkowską, tak? Ma Pan z góry, zjeżdża Pan i ma Pan pierwszeństwo, to jest jedna sprawa.

Rafał Pamuła: My na to nie mamy wpływu.

Uczestnik 1: A tu druga strona wchodzi, Kinowa, prawda?

Rafał Pamuła: Tu się wszystko skumulowało w tej chwili.

Uczestnik 1: Dobrze, tu się kumuluje, prawda? Nie ma odejścia. Natomiast zwężona jest ulica Grenadierów, prawda? Po prostu są zrobione miejsca parkingowe po jednej i po drugiej stronie, plus zatoczki i skręty, prawda? Dochodzące do ulicy Majdańskiej ze światłami. I teraz co następuje, proszę Pana? Jest kociokwik, bo ulica Grenadierów jest zapchana. Stoją samochody, auta stoją jeden za drugim. Stoją na pół skrzyżowania z trasą, prawda? A teraz z ulicy Majdańskiej na światłach wjeźdża, proszę Pana, trzy samochody, dwa, nie więcej. Tyle co się przesunęło, więcej się nie mieści. I z Majdańskiej na świetle wjeźdża, nie? Teraz jeszcze tutaj z ulicy Męcińskiej dojdą auta, dojdą auta z osiedla Majdańska, prawda? Bo tam też już ktoś ostrzy ząbki na pobudowanie budynku z wyjazdem w Grenadierów. I teraz, proszę Pana, z dwóch bloków plus te, co idą spod Uniwersamu, czy Pan to wszystko zmieści w godzinach szczytu w te Grenadierów?

Uczestnik 2: Pozwolę się wtrącić. To faktycznie jest problem. Ja jestem Majdańska 9, ja jestem najbardziej zainteresowana, gdzie inwestycja przed nosem ma mi się wybudować na 216 mieszkań. Więc to, to jest pikuś.

Uczestnik 1: No to, to jest maleństwo.

Uczestnik 2: Więc tam inwestor, który chce budować, do którego mam pytania, zrobi z tego przepust wewnętrzny. Nie wiemy jak, życzę powodzenia osobom, które chcą wyjechać. Podejrzewam, że do tego Pan zmierza, ta inwestycja kolejna (bo nie ukrywajmy Praga-Południe jest najbardziej zaludnioną dzielnicą) spowoduje, że tam ta przepustowość tej drogi dojazdowej do Grenadierów czy od ulicy Majdańskiej, która jest jednokierunkową, jeszcze bardziej to zablokuje.

Rafał Pamuła: Przepchnąć całą Dzielnicy nie przepchniemy. Nie damy rady. Mogę powiedzieć z doświadczenia. Ta inwestycja jest na tyle nieduża, nawet przez pewien charakter jej nie tyle zabudowy. Mamy dwie kondygnacje garażowe. Ta ilość samochodów, 85 samochodów, przy tego rodzaju budynku i takiej konstrukcji garażu, to jest rzędu 2, 3 samochodów na kilka minut, więc to nie spowoduje drastycznego przyrostu. Natomiast to, o czym Pan wspomniał, to na pewno. Ja tam nie mówię, że mieszkam, ja tamtej jeżdżę, te piękne remonty, które nam Miasto funduje, czyli jeden most, drugi most, jeden ślimak, drugi ślimak, trzeci ślimak, to ja nie będę jechał do.... (niezrozumiałe). Wie Pan z mojego punktu widzenia, ja normalnie jeździłem do pracy tutaj, jak nie było tego całego piekła, przez pół godziny, terazjadę 50 minut, o tej samej godzinie, więc wiem, jak to wygląda. I to nie jest tak, że coś się zmieniło, nagle coś przyrosło. Po prostu z jednej strony rozumiem, że trzeba to wszystko poprawiać, czyli te wszystkie remonty. Ale z drugiej strony, ja mieszkam na Ursynowie i remont jednej ulicy 400 metrów trwał przez 5 miesięcy, no to nóż w kieszeni. Także w mojej opinii, ta inwestycja absolutnie nie pogorszy sytuacji. My będziemy remontować przede wszystkim Męcińską, to będzie wartość dodana do tego projektu.

Uczestnik 1: To po co się obiecuje, że tu wyjazd, tu wyjazd, tu wyjazd. 2 samochody to tutaj nie spowodują korka, proszę Pana, nawet jak teraz by wjechały. Ale nie mówmy, o takich rzeczach, że tutaj, tutaj. Za chwilę po drugiej stronie, proszę Pana, tej inwestycji, teren wolny i też będzie budowany.

Rafał Pamuła: Nie będzie tak szybko.

Uczestnik 1: Będzie.

Rafał Pamuła: Ten po drugiej stronie Męcińskiej, nie.

Uczestnik 1: Po drugiej stronie Męcińskiej będzie budowany.

Rafał Pamuła: Nie.

Uczestnik 1: Po drugiej stronie, proszę Pana, Stockiej jest teren Urzędu Dzielnicy i też będzie na pewno nie zostawiony na wysypisko śmieci. Tylko będzie tam postawiony budynek. I to się wszystko tak po 1, po 1, po 5 się w końcu tak. Karmnika zrobimy i tak, proszę Pana. Już nie mówiąc o tym, że mieszkańcom zabiera się miejsca parkingowe. Zabiera się miejsca parkingowe i nie mają, gdzie parkować. I nie mają miejsc parkingowych, proszę Pana. Na osiedlu Majdańska stoją 4 budynki z jednej strony, 3 budynku z drugiej strony i nie mają miejsc parkingowych.

Uczestnik 2: Tutaj problem jest taki, że niestety ta Dzielnica nie ma miejsc i jest przestrzeń przeznaczona na wielopoziomowy parking i wiemy to już od ponad 20 lat.

Uczestnik 1: Ale wielopoziomowy parking się wiązał z tym, że 40 zł trzeba było wybecelować na tamte pieniądze jeszcze. Plus abonament miesięczny, tak.

Uczestnik 2: Nie szkodzi, ale generalnie są miejsca, w tej chwili nie ma żadnych miejsc. Ten inwestor, który przed Majdańską ma budować, mi przed nosem, mówi w tej chwili tylko na dziko na drodze pożarowej tam parkujemy. Z 45 około samochodów, które obecnie tam zaparkuje inwestor gwarantuje nam 18.

Uczestnik 1: 2 piętra. Tak, 2 kondygnacje w dugo robią i koniec, no i co.

Uczestnik 2: Koło nas, to znaczy koło Majdańskiej to nie ma jak, to można jakoś obejść. Natomiast pytanie. Jeżeli chodzi o ten teren tu naprzeciwko, tutaj Pan wspomniał, mówimy o tej działce. Tu jest dziki parking. Czy wiadomo, kto jest właściciel?

Rafał Pamuła: Tam są roszczenia. Z tego, co ja wiem, to on ma to nieuregulowany status prawny i to jest działka, do której podobno są roszczenia. W związku z tym to szybko się nie rozwiąże.

Uczestnik 2: Okej.

Uczestnik 1: Proszę Pana, są roszczenia, nie wiemy, jak dużo roszczeń. Tam na rogu przy ... (niezrozumiałe) też są roszczenia, teren został wyczyszczony, zagrodzony, budynek został postawiony ku chwale ojczynny.

Rafał Pamuła: Wie pan, ja się z Panem zgadzam, tylko wie Pan, trudno mi odpowiadać za zjawiska inne niż to nasze. Gdybyśmy zrobili to zgodnie z tym, co dopuszcza studium, to mamy budynek 30 metrowy, nawet ponad 30 metrowy, bo studium to dopuszcza. I pewnie jako architekt mogę powiedzieć, ja bym sobie z tym dał radę, jeśli chodzi o przepisy. Czyli wyobraźcie sobie Państwo. Ja nie bronię tej naszej inwestycji, ja mówię o tym, co można by potencjalnie zrobić. Tej wysokości obiekt jak Rondo Wiatraczna. To jest technicznie do zrobienia i ziemia by to przeniosła. Ja jako architekt pewnie żył bym sobie nie podciął, ale umówmy się, ja jestem troszkę jak szewc, tylko trochę droższy. Także jak trzeba te buty zrobić, to ja te buty zrobię. Natomiast tutaj nie mamy tego. Mamy to coś, co wydaje się nie powinno Państwa razić. Nie dotyczy to architektury, ale przysięga Hipokratesa *Primum non nocere*, czyli po pierwsze nie szkodzić, akurat przy tym projekcie nam zdecydowanie przyświecała. Co innego są możliwości, a co innego to, co Państwo widzicie. Nowa inwestycja zawsze powoduje jakieś zmiany, ale my staraliśmy, żeby nie było tak, jak Pani mówiła o tej ulicy Majdańskiej, że to jest coś, co przewraca. Był ogrodzony teren i budynek, który jest tak naprawdę budynkiem przemysłowym, on jest niewykorzystany, wiązka kabli. Dajemy to, co możemy dać z tej inwestycji. To też nie jest tak, że inwestor mówi, no panowie, mam 10 milionów złotych, nie wiem, co z tego robić, to zrobię wam parking. Ustawa ta niestety jest twarda, ale przy okazji tego, jest też tak, że inwestor musi coś zbudować tutaj. Jest zobowiązany do inwestycji - do inwestycji tutaj w szkołę, do inwestycji drogowych. Przy tej maleńkiej inwestycji, 4500 metrów, to naprawdę jest kameralny projekt, mamy remont całej ulicy Czapelskiej. To nas obowiązuje. To, o czym my mówimy, to nie jest obiecanka. My to po prostu musimy zrobić.

Uczestnik 1: Tak, ale robi na chwilę obecną, bo dla tych mieszkańców, którzy będą w tym bloku mieszkać, tyle budynków, tyle mieszkań, prawda, miejsc parkingowych i finite, a gdzie to później wszystko włożyć? Gdzie tu ma się wszystko zmieścić?

Rafał Pamuła: Ja rozumiem Pana, to, co Pan słyszy. Móglbym tej inwestycji troszkę bronić na takiej zasadzie, że każda inwestycja jest jakąś ingerencją w tkankę miejską tak, że pojawiają się nowe rzeczy. Te rzeczy, o których Przemek wcześniej wspomniał, są fragmentem szerszej polityki Miasta. Mam taką nadzieję, że to, co ja mówię, jest świętą prawdą. To znaczy jestem co do tego przekonany, bo rozmawialiśmy i z Burmistrzem, a przede wszystkim z urzędnikami, z inspektorami, którzy są jakby troszkę uzależnieni. Burmistrz też jest uzależniony od Państwa głosów. Te inwestycje one się gdzieś tam pojawiają. Ja nie mam takiej wiedzy, nie mam pełnego poglądu. Mogę powiedzieć, że mamy podobne doświadczenia przy dużo, dużo większych, gigantycznych inwestycjach w porównaniu do tych, to ja widzę, czego oczekuje Miasto, jaką prowadzi politykę. To są

czasami inwestycje drogowe, w tym wypadku w szerszym zakresie. Uważam, że ten projekt, pomimo, że jest mały, to wpisuje się w cały ciąg działań Miasta. Ja w to wierzę. Miasto mogłoby powiedzieć tu postawcie budynek, ale zróbcie 17 miejsc parkingowych tam 6 kilometrów dalej. Miałem taką sytuację w mojej karierze. No tutaj tego nie mamy. To, co jest bezpośrednio przy tym budynku, bezpośrednio przy tej ulicy, to musimy zrobić. To nie jest obietnica wyborcza, to jest warunek. To, o czym mówiliśmy, poprawienie ulicy Męcińskiej, to jest jedno przedsięwzięcie, to nie jest tak, że my robimy budynek, a ulicę zbudujemy za 5 lat.

Uczestnik 1: Dobrze, proszę Pana, proszę tylko nie mówić o tym, że Miasto chce, żeby samochody wyrzucić z Miasta, żeby nie było samochodów w Mieście.

Rafał Pamuła: Pan pozwoli, że za Miasto się nie będę wypowiadał.

Uczestnik 1: No tak, jest taki ogólny trend. Pozbyć się samochodu w mieście. I gdzie Ci ludzie mają, wobec tego te swoje autka zatrzymać. No nie będzie korków, proszę Pana, na innych ulicach.

Rafał Pamuła: Ja się z Panem absolutnie zgadzam, tylko nie chciałbym się wypowiadać za politykę Miasta, ponieważ...

Uczestnik 1: Ale ja rozumiem. Ale teraz parkingu dla takiego mieszkańców nie ma. Żeby on sobie mógł na przykład zaparkować na wygodzie czy koło Dworca Wschodniego, bo on, proszę Pana, nie ma tam takiego miejsca. Jest skomunikowane Miasto, może sobie dojechać tramwajem, autobusem i tak dalej, mogą sobie dojechać, ale co z tego? Przyjeżdża do Pana rodzina w odwiedziny i oni mówią „wiesz co? Jajadę do domu, bo u ciebie to nawet nie ma gdzie samochodu zaparkować. Siedzisz tutaj taki zamurowany w tej Warszawie, że nawet do ciebie się nie można dostać.”

Rafał Pamuła: Ja się dokładnie z panem zgadzam i to...

Uczestnik 1: Jak zostawisz samochód, to zaraz przyjdzie straż miejska, odholuje na parking i odpowiednio zapłaci się za to. A na terenie, proszę Pana, osiedla ogrodzone, na terenie osiedla nie ma gdzie zaparkować, bo już inni parkują. Jest 6 samochodów dla gości. A 6 samochodów na takie osiedle, to wie pan co to jest.

Rafał Pamuła: My tutaj mamy, w cudzysłowie dla gości, bo to są ogólnodostępne, łącznie mamy 13 miejsc, czyli to stanowi prawie 20% liczby miejsc parkingowych. To jest pierwsza rzecz. I druga rzecz, że nie było zgody pewnych instytucji na lokalizowanie miejsc parkingowych w terenie, ja tego nie powiedziałem, chociaż zostanie to zapisane. Dla nas prostszą metodą na zdobycie przychylności Miasta, byłoby posadzenie tutaj fantastycznych drzew, więc byłyby krzaki i siedlisko jeży.

Uczestnik 2: Bo jest różnica, to jest teren zabudowany i teraz będzie jakby z budynku biurowego na mieszkalny. Konsultacje społeczne czy były przeprowadzane?

Joanna Wilczek: No właśnie to są jakby. Nie można powiedzieć, że to są konsultacje społeczne, bo takie określenie jest zarezerwowane dla Urzędu Miasta.

Uczestnik 2: Właśnie o to mi chodziło. OK.

Joanna Wilczek: Ponieważ spotkania organizowane i finansowane przez inwestora, czyli dewelopera, to się nazywa dialog o inwestycji.

Uczestnik 2: Dlatego pytam, bo to właśnie przy Majdańskiej to była najpierw (rok wcześniej, rok temu) lista uwag wypisywana w temacie konsultacji społecznych. W tej chwili projekt zupełnie inaczej wygląda, jest wyższy niż to, co było.

Joanna Wilczek: To są takie „konsultacje społeczne”. Natomiast dla jasności głównie stowarzyszeń lokalnych, które konsultacje kojarzyły tylko i wyłącznie jeden do jednego jako realizowane przez Urząd Miasta, konsultacja to jest realizowana przez Urząd Miasta. My teraz mamy dialog o inwestycji, zostało to tak nazwane w instrukcji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy. W ramach dialogu o inwestycji rozmawiamy z mieszkańcami na temat tego, jakie są potrzeby, jakie są bolączki. I proszę mi uwierzyć, bolączki są w większości te same. Natomiast my jesteśmy później zobligowani do złożenia takiego raportu pokonsultacyjnego do Urzędu Miasta, żeby pokazać, co Państwo mówiliście, co udało się wypracować jako konsensus przy tej inwestycji, na co możemy sobie pozwolić, na co nie. Przede wszystkim możemy mówić o inwestycji głównej, nie o inwestycjach towarzyszących, które są narzucone przez Dzielnicę albo ZDM, który nam mówi, jaką inwestycję drogową, co możemy w ramach danej ustawy zrobić, a co nie.

Uczestnik 2: To jeszcze trochę na temat parkingów. To jest niekończący się temat. I moglibyśmy po prostu godzinami rozmawiać, bo nigdy nie znajdziemy złotego środka. Natomiast, czy była uwzględniona (co prawda ten projekt jest odpychany w czasie, bo to metro, bo to coś) droga przejazdowa? To jest chyba obwodnica, miała być pod rondem i wyjazd tam do kolei.

Joanna Wilczek: Oddam głos fachowcowi, natomiast to też nie jest w związku z inwestycją.

Rafał Pamuła: To znaczy, ja mogę wiedzieć, co jest planowane, że jest to planowane. O tym, że to ma być schowane pod ziemią, to słyszę od wielu lat, bo to jest nawet w planie. Na dzień dzisiejszy ja nie znam konkretnych planów. Akurat nie mógł być na tym spotkaniu Piotr Sawicki, który by pewnie troszkę więcej powiedział. Żebyśmy mieli świadomość jaki jest cykl życia planu miejscowego - plan miejscowy jest od 11 lat, a praca nad nim trwała 10 lat jeszcze wcześniej, czyli mówimy o historii dwudziestoletniej, jak nie lepiej. Mniej więcej 15 lat temu już o tej obwodnicy słyszałem. Oby to powstało. Ale powiedzmy sobie szczerze, obwodnica Warszawy powstawała przez 20 lat, projektowanie i nie powstała, nie jest zamknięta. Jest pierwszy ring, nie ma drugiego ringu. A takie miasto jak na Ukrainie Lwów, to dwa ringi ma od 40 lat. To mówimy o

każdym mieście w Polsce, przykładowo jak jedziemy do Gdańska, to żeby przejechać z jednego miasta do drugiego, to my się tłuczemy w kortach. To jest wszędzie. Warszawa jest i tak w szczęśliwej sytuacji, tak uważam, że to się zaczęło rzeczywiście realizować. Jak ten ring się zamknie, to będzie lepiej. Jest tak dobrze, że w tej chwili mamy korki na tej obwodnicy. To się buduje, kiedy się zbuduje, nie wiem. Bym chciał, żeby jak najszybciej, bo jestem zwolennikiem komunikacji miejskiej. Natomiast w tej chwili na Kamionkowską dojechanie z Ursynowa, to tak jak Pan wspomniał, jak się Grenadierów zapchała, to ja po prostu mam problem.

Uczestnik 1: Proszę Pana wszyscy są zwolennikami transportu miejskiego, bo nie ma czym jechać. Na piechotę musiałbym zasuwąć, przez Miasto musiałbym tymi węzULKAMI zasuwając spod Uniwersamu, założmy na Kamionek. Wszyscy jesteśmy z tym. Dlaczego? Dlatego, proszę Pana, bo na przykład, już w latach osiemdziesiątych, albo jeszcze nawet i wcześniej było rozmawiane o obwodnicy Alei Tysiąclecia, połączeniu Ronda Żaby. I co teraz stoi? Fabryka tam była sprężyn, już jest zamknięta, proszę Pana. Natomiast buduje deweloper tam już osiedla. Proszę Pana, tutaj na Żupniczej jest wybudowane osiedle i na Chodakowskiej też są wybudowane osiedla i też są korki. Jesteśmy zablokowani samochodami, proszę Pana, bo tam już dalej budować nie mogą, bo tam jest ta drukarnia rewolucji październikowej (Zakład Poligraficzny im. Rewolucji Październikowej), która jako zabytek zostaje chyba. I od Dworca Wschodniego nie mogą się przestrzelić tutaj do Żupniczej, bo to ma jeszcze tam być dalej trochę pociągnięta na Gocław, także tu na Gocławek. To jest tak, że tutaj jesteśmy zakłopsowani. A my rozmawiamy tylko o jednym bloku, który będzie postawiony tu i takich bloków nastawione jest, proszę Pana, po jednym, po jednym. I w końcu się okazuje, że jesteśmy zapchani.

Joanna Wilczek: Rozumiem, natomiast, Szanowni Państwo, to jest dialog o inwestycji, tej konkretnej. My nie jesteśmy w stanie odpowiadać za cały system komunikacyjny, ani na Pradze, ani w całej Warszawie. To jest inwestycja, którą deweloper robi dodatkowo. Natomiast my będziemy musieli opowiedzieć się i prośba o pytania dotyczące tej inwestycji. Nie drogi. Jakieś pytania?

Uczestnik 2: Czy są zaplanowane komórki lokatorskie?

Rafał Pamuła: My tych komórek tam będziemy mieć tyle, że nie wiadomo, co z nimi zrobić. Mówię słowo honoru. Będziemy mieli prawie 400 metrów komórek. Ja to mówię trochę pół żartem, pół serio. Czasami mamy do czynienia z tak zwanym zwycięstwem architektury nad zdrowym rozsądkiem. To jest fakt, dlatego powstają pomniki architektoniczne. Tutaj mamy czasami przy tych inwestycjach, które się tak brzydko nazywają Lex Developer (bo ja uważam, że to jest dosyć niewłaściwa nazwa, nie wiem, jak to ładnie nazwać, żeby nikogo nie obrazić), ale tutaj mamy troszkę przewagę przepisów ponad zdrowym rozsądkiem. Bo bywa, że my sobie możemy wymyślać najlepsze rozwiązania. Ja na obronę wszelkiego rodzaju tego typu projektów powiem, że

trzeba wziąć pod uwagę jedną rzecz, że twórca planu nie patrzy tylko z perspektywy jednej ulicy, planów, projektów, przepisów. Ja mówię o architekturze, on patrzy globalnie w skali całego kraju. I to, co nam się czasami może wydawać irracjonalne tu w Warszawie, to może być zupełnie inaczej odbierane w innych miastach. Ja nie mówię, że przepisy są dobre. Tylko niestety mamy zawsze do czynienia z sytuacją pewnej średniej, i z tą średnią czasami, to jest jak z tak zwaną krzywą Gaussa, czyli krzywą dzwonu. My się bardzo dobrze wpisujemy przykładowo w średnią całego kraju bądź się nie wpisujemy w tym przypadku. Natomiast 90% innych inwestycji trafia i te przepisy się robią spójne. Prawie zawsze mam problem broniąc swoich projektów. Ten problem polega na tym, że to jest jeden z tysięcy, jeden z elementów tej całej układanki. Czasami się nie trafi, bo nigdy się nie zadowoli wszystkich.

Przemysław Ruszkowski: Rafał, ja przypominam, że Pani pyta o komórki lokatorskie.

Rafał Pamuła: My musimy mieć.

Uczestnik 2: Czyli komórki lokatorskie są. Generalnie odpowiedź brzmi tak. Cudownie.

Rafał Pamuła: Przepraszam za trochę przydługą wypowiedź, ale ja jestem po prostu gadułą. Dziękuję Przemek, że mnie wróciłeś, że wróciłem na ziemię.

Uczestnik 2: Inne pytanie. Nie wiem, na ile te przepisy już weszły w życie, czy to jest dopiero projekt, że w nowych budynkach, które mają parking podziemny, to budynek ma być tak skonstruowany, tak zbudowany, żeby był jako potencjalny schron.

Rafał Pamuła: To się nazywa MDS, miejsce doraźnego schronienia. Tak, nas te przepisy już będą tutaj obowiązywać, będziemy to realizować.

Uczestnik 2: Bosko, to tak profilaktycznie.

Rafał Pamuła: Ta ustanowiona o miejscach doraźnego schronienia lub ochrony ludności weszła 1 stycznia 2026 roku jako obowiązująca. Wcześniej była tylko ustanowiona, teraz rozporządzenie, to weszło w życie i ten budynek będzie miał MDS.

Uczestnik 2: Podejrzewam, że specyfikacja już energetyczna będzie później. Natomiast w kontekście przepisów i też jakby narzuconych przez Unię przepisów, jeżeli chodzi o ogrzewanie i energię. Jaki jest plan? No bo wiadomo z elektrowni to nie będzie ani nic. Czy jakieś nie wiem panele, pompy ciepła od strony ekologicznej? Jaki jest zamysł?

Rafał Pamuła: Jaki jest zamysł? To znaczy, mam odpowiedzieć wprost, czy dookoła?

Uczestnik 2: Dla mnie wprost.

Rafał Pamuła: Będą panele fotowoltaiczne, bo na to pozwala ta lokalizacja.

Prawdopodobnie niczego więcej się nie da zrobić. Nie dlatego, żebyśmy nie chcieli. Tylko na przykład są jeszcze takie rzeczy, jak wymienniki gruntowe, bądź powietrzne, czego nikomu nie życzę, dlatego, że wymienniki powietrzne, to jest hałas. Tego nie planujemy.

Wymienniki gruntowe, tu jest zysk, bo to ciepło trzeba przetworzyć. W uproszczeniu na 100 kW odzyskiwanej energii my potrzebujemy jeszcze dodatkowo 25, żeby zasilić wszystkie urządzenia. Więc to jest ta cała magia zrównoważonego rozwoju. Więc tutaj będziemy mieli tylko fotowoltaikę.

Uczestnik 2: To przykładowo może być na oświetlenie budynku plus funkcjonowanie wind i tym podobne. Natomiast jakby to patrząc z punktu widzenia mieszkańców?

Rafał Pamuła: My niczego nie będziemy kradli. Jeżeli energetykę będzie stać na to, żeby kupić energię, to będziemy ją sprzedawać, bo nie mamy, jak jej zużyć i to jest to, o czym myśleliśmy. My tutaj jeszcze nie projektujemy. Cały ten teren ma być zrobiony w taki sposób, żeby on był ekologiczny, czyli źródła ciepła. To, co się da wykorzystać, to, co ma ręce i nogi, bo robienie ekologii na siłę jest też bez sensu.

Joanna Wilczek: Czy jakieś jeszcze pytania odnośnie inwestycji?

Uczestnik 1: A czy ulica Męcińska będzie jednokierunkowa?

Przemysław Ruszkowski: My tego nie wiemy, to jeszcze nie jest zaprojektowane.

Uczestnik 1: Teraz jest dwukierunkowa?

Przemysław Ruszkowski: Teraz jest dwukierunkowa.

Rafał Pamuła: Jesteśmy na etapie uzgodnień, natomiast nie planowaliśmy tutaj jednokierunkowej. Bo tak naprawdę nam jest potrzebna ulica dwukierunkowa i taki jest plan. To będzie inwestycja publicznie komentowana i widoczna na stronie Miasta. My niczego nie ukrywamy, to wszystko zależy od tego, co Miasto wymyśli. Na pewno postaramy się, by nie było gorzej. Czy lepiej? To zobaczymy. Ja wiem, mówię jak architekt.

Joanna Wilczek: Jakieś jeszcze pytanie? Nie? To możemy zakończyć część oficjalną, nagrywaną, a nieoficjalnie możemy sobie jeszcze rozmawiać. Zapraszamy również do kontaktu przez stronę internetową inwestycji, przez formularz. Jeżeli jakieś pytania się pojawią, to śmiało do 25 stycznia prosimy o kontakt. Dziękujemy Państwu za pytania, dziękujemy Państwu za przybycie.

