

# Raport z przebiegu dialogu

---

o inwestycji przy ulicy Postępu 2 w Warszawie



# Spis treści

---

- Stan obecny
- koncepcja
- Studium a koncepcja
- Plan miejscowy a koncepcja
- Podstawa prawna
- Przed rozpoczęciem dialogu
- Jak prowadziliśmy dialog
- Jak informowaliśmy o dialogu
- Harmonogram dialogu
- O czym rozmawialiśmy
- Uczestnicy
- Co usłyszeliśmy
- Co dalej
- Informacje i załączniki



# Koncepcja

Firma Archicom z Grupy Echo Investment planuje budowę osiedla z przestrzenią publiczną między budynkami. Projekt powstał w pracowni WWAA.

Planowany projekt uzupełnia pierzeję ulicy Postępu i wpisuje się skalą w kompozycję zabudowy istniejącej i powstającej w sąsiedztwie. Na osiedlu powstanie około 420 mieszkań o zróżnicowanych metrażach od 25 do 82 mkw. powierzchni z funkcjami towarzyszącymi.

Architekci zaprojektowali pięć budynków mieszkalnych o zróżnicowanej wysokości. Od strony ulicy Postępu budynki mają od 7 do 8 pięter, natomiast u zbiegu z ulicą Bokserską narożny budynek będzie miał 12 pięter i

będzie pełnił rolę dominanty zamykającej ulicę Postępu. Budynki znajdujące się w głębi osiedla będą miały wysokość od 4 do 6 pięter.

Pomiędzy budynkami planowany jest centralny plac oraz wewnętrzny dziedziniec. Osiedle będzie w pełni powiązane architektonicznie i komunikacyjne z okolicą — teren nie będzie ogrodzony. W ten sposób spacer, wyprawa na zakupy czy dojście do przystanku będą dużo łatwiejsze.

Realizacja inwestycji jest też szansą na uporządkowanie zaniedbanego terenu od strony ul. Bokserskiej, który może stać się zielonym miejscem odpoczynku, rekreacji i spotkań.

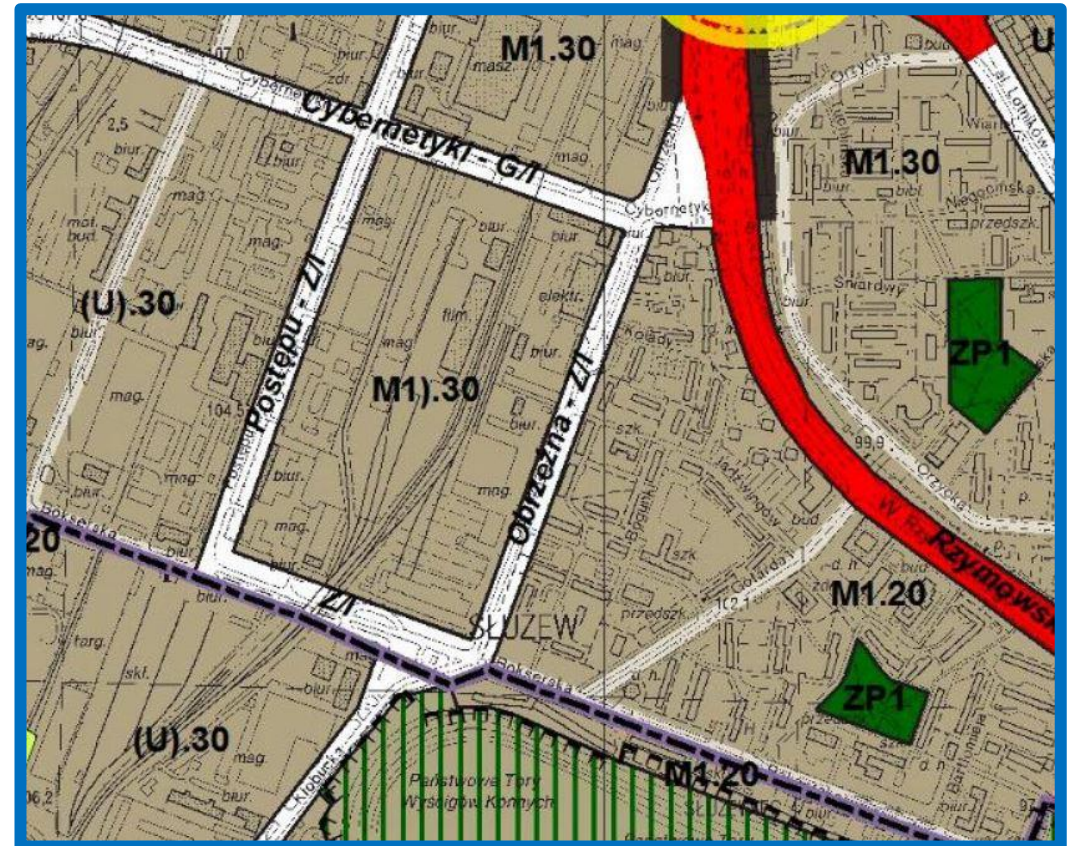




# Studium a koncepcja zmian

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy to dokument, który określa strategię rozwoju przestrzennego miasta.

Dla kwartału ulic Postępu — Cybernetyki — Obrzeżnej — Bokserskiej w Studium przewidziano funkcję mieszkaniową. Rejon inwestycji oznaczony jest symbolem M1.30 — tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



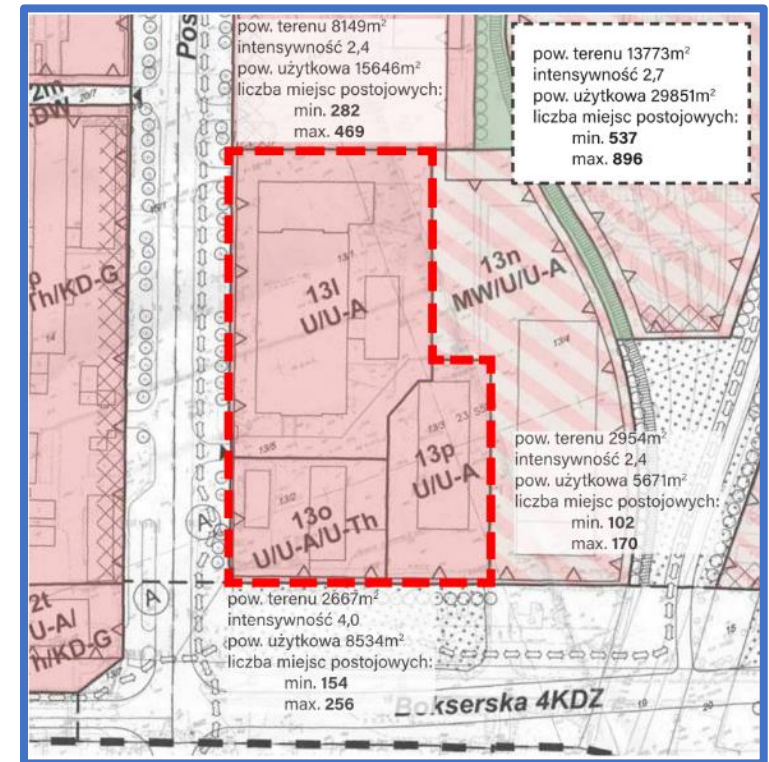
# Plan miejscowy a koncepcja zmian

Teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Służewca Przemysłowego w rejonie ul. Cybernetyki cz. 1 z 15 grudnia 2011 r. Działki, oznaczone jako 13l U/U-A, 13o U/U-A/U-Th i 13p U/U-A, przeznaczone są na usługi administracji i turystyki.

Proponowana inwestycja, zgodnie z samym założeniem specustawy mieszkaniowej, zmienia podstawową funkcję terenu: przewiduje mieszkania zamiast usług, a usługi jako funkcję uzupełniającą, realizowaną w parterach budynków.

Według obowiązującego planu miejscowego obszar objęty inwestycją mógłby zostać zabudowany w 40% powierzchni budynkami o wysokości od 23 do 40 metrów, których współczynnik intensywności zabudowy wynosiłby od 2,4 do 4 (średnia 2,7).

Koncepcja proponowanego projektu mieszkaniowego zakłada zabudowę 40% powierzchni działki budynkami o wysokości od 13 do 45 metrów, których współczynnik intensywności zabudowy wynosi 2,6.



# Podstawa prawna

---

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) pozwala, by inwestycja mieszkaniowa była realizowana w miejscu, gdzie plan miejscowy przewiduje inne przeznaczenie terenu.

Miasto st. Warszawa w lokalnych standardach urbanistycznych precyzyjnie wskazuje wymogi, jakie musi spełniać taka inwestycja. Dotyczą one m.in. zapewnienia określonej liczby miejsc w placówkach oświatowych, dostępu do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, czy komunikacji publicznej.

W wyniku dialogu z lokalną społecznością i instytucjami miejskimi, inwestor aktualizuje koncepcję i składa wnioski o lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, przeznaczonej dla pożytku publicznego.

Wniosek jest publikowany w całości na miejskiej stronie internetowej, a każdy mieszkaniec może wnieść swoje uwagi do niego.

Ostateczną decyzję, czy inwestycja mieszkaniowa może być realizowana na tym terenie (podobnie jak w przypadku planu miejscowego) podejmują uchwałą radni m.st. Warszawy.



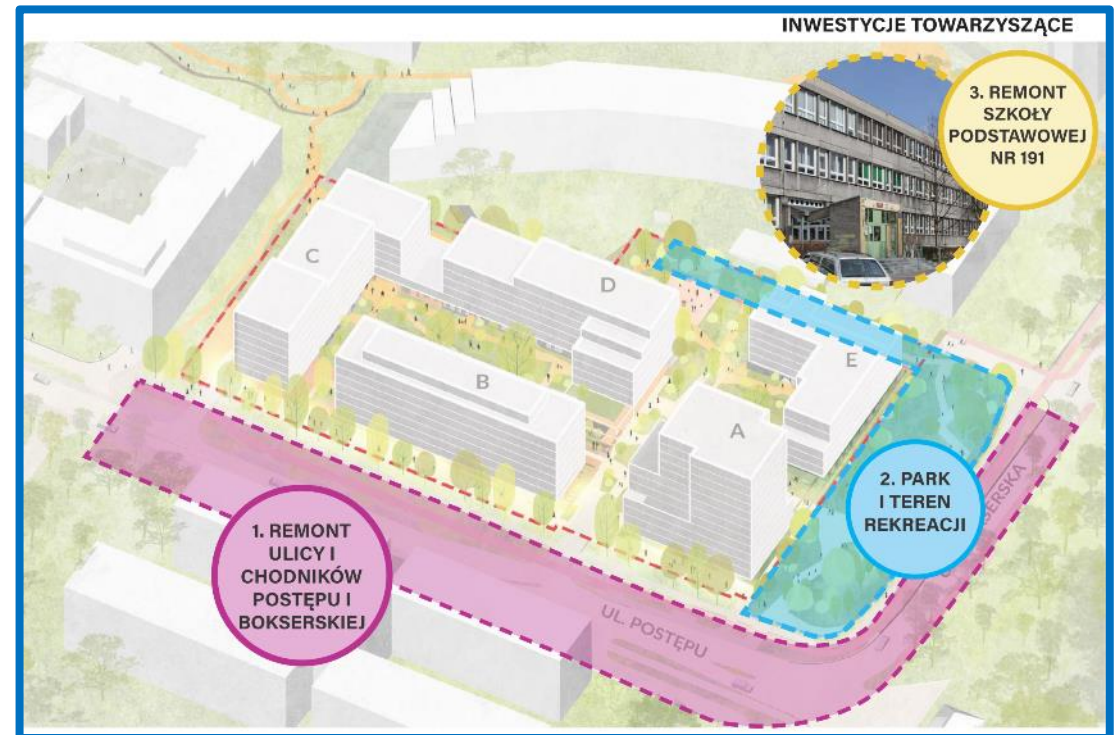
# Przed rozpoczęciem dialogu

Zasady dialogu określa Instrukcja Prezydenta m.st. Warszawy dotycząca zasad prowadzenia dialogu o inwestycjach wnioskowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z 13 kwietnia 2022 r.

Koncepcja nowej zabudowy przy ul. Postępu 2 uzyskała pozytywną opinię Biura Architektury i Planowania Przestrzennego. Inwestycja spełnia wymogi formalne wynikające z lokalnych standardów urbanistycznych obowiązujących w Warszawie.

Inwestor zobowiązał się do remontu i rozbudowy o nowy budynek Szkoły Podstawowej nr 191 im. J. L. Kraszewskiego.

Inwestor prowadzi również uzgodnienia z zarządcami dróg oraz Urzędem Dzielnicy Mokotów.





# Jak prowadziliśmy dialog

- Informacje o inwestycji oraz formule dialogu z mieszkańcami zostały opublikowane na stronie projektu [postepu.archicom.pl](https://postepu.archicom.pl).
- W ramach dialogu odbyły się dwa otwarte spotkania z mieszkańcami: jedno stacjonarne i jedno online.
- Mieszkańcy mogli też zgłaszać swoje opinie, uwagi i pytania zdalnie przez formularz i specjalny adres e-mail.



# Jak informowaliśmy o dialogu

- O dialogu informowaliśmy zarówno przez internet, jak i w przestrzeni miejskiej.
- Utworzyliśmy stronę internetową [postepu.archicom.pl](http://postepu.archicom.pl).
- Informacja o dialogu o inwestycji znalazła się w artykułach prasowych, mediach internetowych, kanałach społecznościowych oraz audycjach radiowych\*.
- Rozwiesiliśmy plakaty informacyjne w rejonie planowanej inwestycji.
- Ogłoszenie o dialogu opublikowano na profilu Facebook „Konsultacje Społeczne w Warszawie” oraz „Echo Investment”, jak również lokalnych portali (m.in. Warszawa.Wyborcza.pl, Warszawa.Eska.pl, RaportWarszawski.pl, NowaWarszawa.pl).
- Zaproszenie udostępnił również na profilach Facebook grup dyskusyjnych o profilu dzielnicowym (np. „Lepszy Służewiec”).



\* Więcej informacji w załączniku 3

**Lepszy Służewiec**  
17 października o 11:29

Pojawiła się kolejna propozycja inwestycji w trybie lex-deweloper na Służewcu. Firma Archicom z grupy Echo Investment chce zabudować działkę pod adresem Postępu 2, na rogu Postępu i Bokerskiej.

Cała procedura polega na tym, że inwestor musi w porozumieniu z miastem uzgodnić budowę łak, aby uzyskać zgodę Rady Miasta na budowę w trybie planów MPZP.

Spotkania z mieszkańcami w tej sprawie odbędą się online 28 października br. o godz. 17:30, jak i stacjonarnie: 4 listopada br. ... [Wyświetl więcej](#)



**Nowe osiedle może powstać w Warszawie. W planach bloki, zieleni i pawilon handlowy**

Archicom, spółka z Grupy Echo Investment, przedstawiła pomysł budowy nowego osiedla w Warszawie. Inwestycja zaplanowana przez pracownię WWA-A może wkrótce powstać w zbiegu ulic Postępu i Bokerskiej (Młokotów). Na razie, zgodnie z praktyką towarzyszącą projektem powstającym według specyficznych mieszkańców, Archicom prowadzi dialog o inwestycji, pozyskując opinie mieszkańców i lokalnych organizacji społecznych.

**WIECEJ Z KATEGORII**

- Nowe osiedle w Warszawie? Jest propozycja
- Firma Archicom nabyła działkę o powierzchni 1,3 ha przy ul. Postępu 2 w 2023. O jej przyszłym zamierzeniu dewelopera było wiadomo w tym miejscu...
- Laure 2. w lot do biura, w trybie lex-deweloper
- W Warszawie powstanie nowe osiedle mieszkaniowe
- Prace w Warszawie zakończyły się sukcesem
- 17 bloków z 4000 mieszkań w Warszawie
- Owładzanie nadzorem nad budową w Warszawie

**Co może powstać przy Postępu 2 w Warszawie?**

W ramach osiedla powstanie kompleks 25 nowoczesnych budynków o łącznej liczbie 4200 mieszkań oraz 25 do 30 lokali usługowych. W tym samym miejscu powstanie również pawilon handlowy i plac zabaw dla dzieci. W planach jest także teren zielony z drzewami i krzewami, a także parkingi dla mieszkańców.

Warszawa.Eska.pl (21.10.2024)

**Raport Warszawski**

**INTERWENCJE MIASTO INWESTYCJE POLITYKA TRANSPORT KRYMINALNE**

**Na warszawskim Mordorze ma powstać kolejne osiedle w trybie lex deweloper**

Na warszawskim Służewcu zbudowane może zostać kolejne osiedle w trybie lex deweloper. Ruszyły w tej sprawie konsultacje. Radni miasta zdecydowali, czy zezwolicie firmie Archicom na budowę bloków w zbiegu ulic Postępu i Bokerskiej. W zamian inwestor obiecuje realizację kilku przedsięwzięć polityki publicznej. Mieszkańcy mogą zgłaszać swoje uwagi do koncepcji przedstawionej przez dewelopera.

Mikołaj Piotrowski 18.10.2024 06:41



kolejną inwestycję lex deweloper w Warszawie. Właśnie rozpoczynają się konsultacje społeczne dotyczące nowego osiedla Archicom, spółka z Grupy Echo Investment, które ma powstać w zbiegu ulic Postępu i Bokerskiej na warszawskim Służewcu. Inwestor zaprezentował projekt pracowni WWA-A, który zakłada budowę pięciu bloków mieszkalnych o różnych wysokościach. Od strony ulicy budynki mają mieć od 6 do 8 pięter, a bliżej dominanta zsiplanowana w zbiegu, z Bokerska ma mieć aż 17 pięter, najniższe zabudowania, w głębi osiedla, mogą mieć jedynie 4 piętra. Łącznie znaleźć ma się tam 4200 mieszkań, których większość będzie zrealizowała się od 26 do 32 roku.

Zgodnie z polityką miejską kontynuujemy przekształcanie monofunkcyjnej Młokotów (z Mordorze) w środowiskową przestrzeń sprzyjającą budowaniu społecznych relacji. Zamiast kolejnego biurowca proponujemy stworzyć zabudowę mieszkaniową i przyciągnąć przestrzeń publiczną. Jej architektonię dostosowujemy się do pobliskich budynków, a urbanistykę uzupełniamy zabudową całego miejskiego kwartału i łączymy się z sąsiednim skwerem przy ul. Bokerskiej. Planowane osiedle będzie w pełni powiązane z najbliższą okolicą, umożliwiając każdemu wygodne przejście między budynkami, których teren nie będzie ogrodzony. W ten sposób zapewni wyprawa na zakupy czy dojeżdżenie do przystanku będą dużo łatwiejsze - mówi Mateusz Świętochrzest, partner w pracowni WWA-A.

**Mieszkania zastępują biura na Służewcu**

Na terenie nowego osiedla ma pojawić się 25 nowych drzew i krzewów. Łącznie powierzchnie biologicznie czynne ma zająć 30% terenu. Mają znaleźć się tam też tylko mieszkania, ale też lokale usługowe. Zaplanowano miejsce na, chociażby piekarnię, aptekę, kawiarnię, restaurację czy fryzjera. Z kolei pomiędzy inwestycjami ma stanąć parkingowy pawilon handlowy, umiarkowanie tam też miejsce na wewnętrzne dziedzińce z atrakcyjną przestrzenią publiczną.

Raport Warszawski (18.10.2024)

**wyborcza.pl**  
WARSZAWA

**Ten fragment Służewca przespał biurowy boom. Teraz wyrosnie tu duże osiedle w trybie lex deweloper**

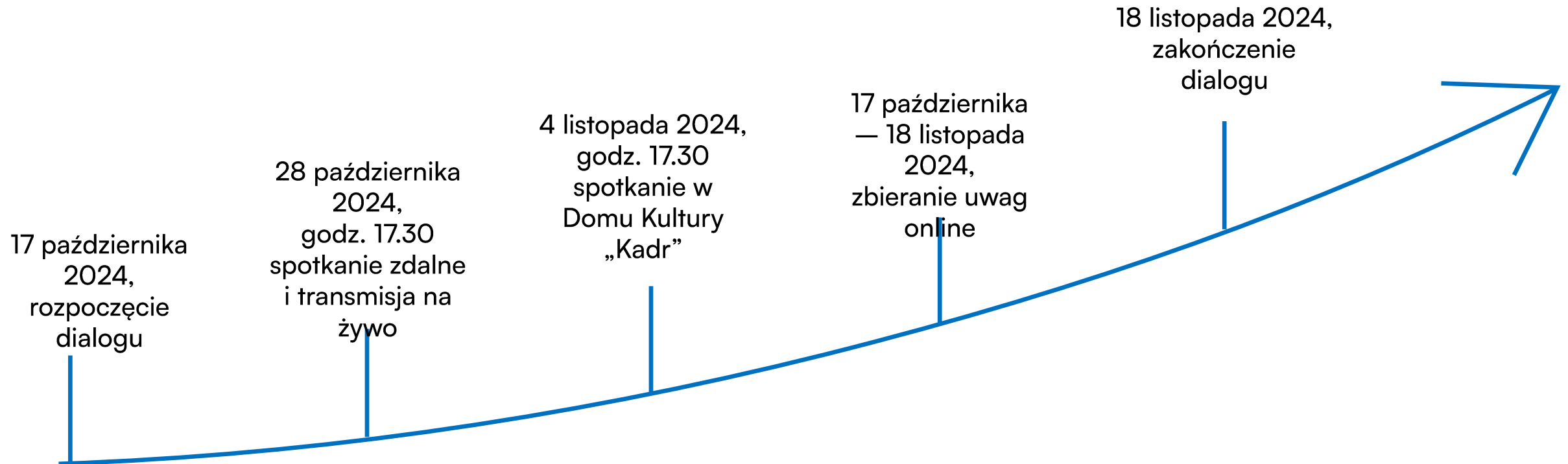
Właśnie rozpoczynają się konsultacje społeczne dotyczące nowego osiedla Archicom, spółka z Grupy Echo Investment, które ma powstać w zbiegu ulic Postępu i Bokerskiej na warszawskim Służewcu. Inwestor zaprezentował projekt pracowni WWA-A, który zakłada budowę pięciu bloków mieszkalnych o różnych wysokościach. Od strony ulicy budynki mają mieć od 6 do 8 pięter, a bliżej dominanta zsiplanowana w zbiegu, z Bokerska ma mieć aż 17 pięter, najniższe zabudowania, w głębi osiedla, mogą mieć jedynie 4 piętra. Łącznie znaleźć ma się tam 4200 mieszkań, których większość będzie zrealizowała się od 26 do 32 roku.

Właśnie rozpoczynają się konsultacje społeczne dotyczące nowego osiedla Archicom, spółka z Grupy Echo Investment, które ma powstać w zbiegu ulic Postępu i Bokerskiej na warszawskim Służewcu. Inwestor zaprezentował projekt pracowni WWA-A, który zakłada budowę pięciu bloków mieszkalnych o różnych wysokościach. Od strony ulicy budynki mają mieć od 6 do 8 pięter, a bliżej dominanta zsiplanowana w zbiegu, z Bokerska ma mieć aż 17 pięter, najniższe zabudowania, w głębi osiedla, mogą mieć jedynie 4 piętra. Łącznie znaleźć ma się tam 4200 mieszkań, których większość będzie zrealizowała się od 26 do 32 roku.

Warszawa.Wyborcza.pl (15.10.2024)

# Harmonogram dialogu

---



# O czym rozmawialiśmy

---

- Rozmawialiśmy z mieszkańcami o koncepcji budowy osiedla mieszkaniowego z usługami towarzyszącymi.
- Pytaliśmy o potrzeby i opinie związane ze szkołą, którą planuje zrealizować inwestor, rozmawialiśmy o terenach zieleni i lokalnych usługach, a także obsłudze komunikacyjnej.
- Odpowiadaliśmy na pytania i wątpliwości mieszkańców.
- Prosiłiśmy o opinie i sugestie ulepszenia koncepcji.

# Uczestnicy

---

- W spotkaniu stacjonarnym wzięło udział około **25 osób**.
- W spotkaniu online na platformie Zoom uczestniczyło **10 osób**, a transmisję na YouTube na żywo obejrzało **15 osób**. Do zakończenia dialogu transmisja została wyświetlona **395 razy**.
- Przesłano **22 maile** z opiniami do projektu.



# Co usłyszeliśmy

---

## Obsługa komunikacyjna

- Najwięcej dyskusji wzbudziła kwestia obsługi komunikacyjnej. Mieszkańcy zwracali uwagę, że ta część dzielnicy intensywnie się rozwija — powstają nowe osiedla, a wraz z ich zasiedlaniem rosną problemy z dojazdem, który jest bardzo uciążliwy. Duża część uczestników dialogu podkreślała, że na ulicach tworzą się korki, w których utykają również autobusy, brakuje miejsc postojowych, więc samochody rozjeżdżają chodniki i trawniki. Doceniano plan remontu ulic Postępu i Boksterskiej, ale też wyrażano obawę, że wraz z budową nowego osiedla oraz osiedli w sąsiedztwie problemy komunikacyjne będą się pogłębiać. Postulowano budowę chodnika i ścieżki rowerowej wzdłuż ulic Postępu i Boksterskiej, a także wprowadzenie buspasa, co mogłoby poprawić komunikację miejską i stać się alternatywą dla ruchu samochodowego. Dopytywano o szczegółowe plany przebudowy dróg oraz proponowano konkretne rozwiązania (np. budowę ronda Postępu—Boksterska, ścieżek rowerowych w obu ulicach, wytyczenie przejść i ciągów dla pieszych oraz

remonty chodników)

- Podkreślano też, że modernizacja dróg, usprawnienie transportu publicznego (w tym możliwość wprowadzenia buspasów), rozbudowa sieci dróg dla rowerów jest zadaniem dla Miasta, które powinno w jego realizacji współpracować z inwestorami, np. przy przedłużeniu ulicy Komputerowej.
- Zdania co do liczby miejsc parkingowych były podzielone. Część osób wskazywała, że miejsc parkingowych ogólnodostępnych powinno być więcej i powinny być na poziomie terenu, a nie w garażu podziemnym. W opinii części uczestników takie miejsca na powierzchni są potrzebne dla dostaw czy klientów korzystających z usług. Według niektórych osób uczestniczących w dialogu miejsc parkingowych powinno być więcej w garażu podziemnym, bo niektórzy mieszkańcy mają więcej niż jeden samochód. Zgłoszono też postulat przeciwny: że miejsc postojowych powinno być mniej (maksymalnie tyle ile mieszkań), aby zniechęcać do posiadania samochodu, a na powierzchni jak najwięcej miejsca powinno być przeznaczone na zielen.



# Co usłyszeliśmy

## Zabudowa: parametry i architektura

- Część uczestników postulowało o obniżenie dominanty w narożniku ulic Bokerskiej i Postępu (np. do wysokości pozostałych budynków w planowanym osiedlu) albo też „wyszczuplenie” jej bryły, by według nich lepiej komponowała się z sąsiednią zabudową. Proponowano też zwiększenie powierzchni mieszkań (tj. zwiększenie liczby większych mieszkań), dzięki czemu — w opinii uczestników — byłoby mniej mieszkańców.
- Wiele pytań dotyczyło dostępu do światła w okolicznych budynkach (głównie w sąsiadujących Apartamentach Bokerska) — mieszkańcy zgłaszali obawę, czy nowe budynki nie wpłyną niekorzystnie na nasłonecznienie ich mieszkań. Wobec tego sugerowali obniżenie budynków sąsiadujących z ich zabudową.
- W opinii części osób uczestniczących w dialogu planowane budynki osiedla przy ul. Postępu 2 stoją zbyt blisko siebie.
- Pytano również o liczbę mieszkań w poszczególnych kategoriach wielkości i ich średni metraż.
- Proponowano większe zharmonizowanie architektury budynku B z sąsiednimi budynkami w otoczeniu



# Co usłyszeliśmy

---

## Przestrzeń publiczne

- Dużo pytań i uwag dotyczyło placów zabaw. Pytano o powierzchnię placów zabaw, plany ich urządzenia i szacowaną liczbę dzieci na osiedlu. Część uczestników zwracała uwagę, że place zabaw są uciążliwe dla sąsiadów i warto pod tym kątem planować ich umiejscowienie (np. mieszkańcy sąsiadujących budynków sugerowali przeniesienie placu zabaw do wewnątrz osiedla). Proponowano także, by wyposażyć place zabaw w miękką nawierzchnię i urządzenia nie powodujące hałasu. Część osób wskazywała, że na osiedlach są place zabaw dla młodszych dzieci, ale brakuje takich, gdzie czas mogłyby spędzać dzieci starsze i nastolatki, inni uczestnicy postulowali, by plac zabaw był jednak przeznaczony dla dzieci młodszych.
- Zwracano uwagę, że planowany teren zieleni przy ulicy Bokserskiej będzie pełnił rolę ważnego ciągu komunikacyjnego i powinno się to uwzględnić w jego zagospodarowaniu.
- Padła propozycja, by zrezygnować z pawilonu wewnątrz osiedla i zrobić w tym miejscu zielen lub siłownię plenerową, z kolei innym uczestnikom podobał się plan postawienia pawilonu usługowego na wewnętrznym dziedzińcu.

## Szkoła

- Uczestnicy zastanawiali się, czy w kontekście intensywnego rozwoju tej części dzielnicy powstające obecnie i planowane placówki oświatowe — w tym szkoła, której modernizację i rozbudowę planuje firma Archicom — będą wystarczające. Mieszkańcy pytali, jak będzie zorganizowana nauka — tj. gdzie będą uczyć się dzieci z obecnej szkoły (w tej sprawie decyzje podejmuje władze dzielnicy), na czym będzie polegała modernizacja i rozbudowa, a także czy szkoła zostanie oddana do użytku przed wprowadzeniem się nowych mieszkańców.

# Co usłyszeliśmy

---

## Inne tematy, o które również pytali uczestnicy:

- o plany Miasta dotyczące rozwoju infrastruktury komunikacyjnej, usług publicznych, terenów zieleni — przede wszystkim w związku z licznymi inwestycjami, jakie mają miejsce w tej części dzielnicy
- o konkretne rozwiązania drogowe (np. czy inwestor planuje remont ulicy Postępu do ulicy Cybernetyki lub modernizację ulicy Bogunki przy szkole)
- o dostęp do usług — zgłoszono obawę, czy istniejący w sąsiedztwie market wystarczy, by obsłużyć większą liczbę mieszkańców. Pytano również o możliwość lokalizacji przychodni w okolicy.
- o szczegółowe parametry inwestycji (odległości między budynkami)
- czy inwestor planuje korzystanie z alternatywnych źródeł energii i montaż stacji ładowania samochodów elektrycznych
- czy inwestor planuje odzyskiwanie wody opadowej
- czy na powierzchni będą wloty wentylacji parkingu podziemnego i czy będą one zamaskowane
- czy i ewentualnie gdzie znajdą się ogródki przydomowe
- czy inwestor planuje demontaż ogrodzenia budynku przy ul. Boksterskiej 56
- czy mieszkania nie będą przeznaczone na wynajem
- jaki będzie harmonogram dalszych działań (przy staraniu o pozwolenie na budowę oraz samej inwestycji)
- czy na pewno ostateczna realizacja osiedla i usług towarzyszących będzie zgodna z zaprezentowaną koncepcją.
- Doceniano, że osiedle będzie otwarte
- Pojawiło się pytanie o możliwość zakupu mieszkania w planowanej inwestycji.
- Pojawiły się również szczegółowe propozycje, np.:
  - przejęcia przez Miasto utrzymania terenu zieleni przy ul. Boksterskiej
  - wyposażenia osiedla w siłownię, saunę i basen
  - zaplanowania pomieszczenia dla ochrony
  - zapewnienia odpowiedniej wielkości altan śmietnikowych i miejsca na gabaryty
  - zapewnienia pomieszczenia na paczkomat

# Co dalej

---

- Inwestor prowadzi uzgodnienia z Urzędem Dzielnicy Warszawa-Mokotów i Urzędem m.st. Warszawy (np. w zakresie rozwiązań komunikacyjnych), by dostosować projekt do lokalnych potrzeb.
- Zespół projektowy analizuje zebrane uwagi, zaprezentuje również koncepcję przed Miejską Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną.
- Kolejnym krokiem będzie złożenie wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.
- We wniosku przedstawiona będzie zaktualizowana koncepcja inwestycji i ostateczny zakres inwestycji towarzyszących, uzupełniona o zmiany wprowadzone w wyniku dialogu o inwestycji i uzgodnień z miejskimi jednostkami.
- Wniosek zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, gdzie każda osoba będzie mogła wnieść do niego uwagi za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.
- Następnie nad wnioskiem głosować będą radni m.st. Warszawy.



# Informacje

---

## Inwestor

Archicom S.A.

## Pracownia architektoniczna

WWAA

## Koordinacja dialogu o inwestycji

Mediatorzy.pl, Agata Gójska

## Publikacja raportu

Grudzień 2024 r.



# Załączniki

---

**Załącznik 1:** Prezentacja koncepcji

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

**Załącznik 3:** Linki do ogólnodostępnych materiałów na temat inwestycji