



NOWY
GROCHÓW

RAPORT

Raport z przebiegu dialogu
o inwestycji mieszkaniowej
przy ul. Grenadierów w Warszawie

Warszawa, styczeń 2026r.



Spis treści

Wprowadzenie

Lokalizacja	4
Inwestor	5
Specustawa mieszkaniowa	6
Wyjaśnienie procedury	7
Budynek handlowo – biurowo-usługowy vs. budynek mieszkalny	8

Ramy formalno - prawne

Pierwszy wniosek	10
Opinie i uwagi mieszkańców oraz odpowiedź Inwestora	11

O projekcie

Od pomysłu do projektu	14
Stan istniejący	16
Założenia projektu, zgodnie z ideą miasta 15-minutowego	17
Najważniejsze parametry inwestycji	18
Inwestycja mieszkaniowa - przekrój	19
Inwestycja towarzysząca	20
Wizualizacje	21

Dialog o inwestycji

Harmonogram spotkań	26
Przebieg dialogu	27
Ankieta	33
Opinie i uwagi lokalnej społeczności	36
Odpowiedź Inwestora na opinie i uwagi mieszkańców	39
Dalsze kroki	45
Zakończenie	45

Wprowadzenie

Niniejszy Raport przedstawia Dialog z mieszkańcami dotyczący inwestycji mieszkaniowej przy ul. Grenadierów. Inwestor zaplanował realizację inwestycji mieszkaniowej na działce położonej w Warszawie, w oparciu o przepisy tzw. specustawy mieszkaniowej (Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dalej zwana „Ustawą”)

Celem raportu jest transparentne przedstawienie ewolucji projektu oraz potwierdzenie gotowości Inwestora do procedowania zmiany przeznaczenia funkcji terenu oraz uzyskanie zgody na realizację inwestycji mieszkaniowej w trybie Ustawy, w sposób odpowiedzialny, uwzględniający interes lokalnej społeczności.

Obszar objęty planowaną inwestycją znajduje się na terenie obecnie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) pod funkcje usług, handlu i biur. Zgodnie z założeniami inwestora, aktualna funkcja ma zostać docelowo przekształcona na funkcję mieszkaniową.

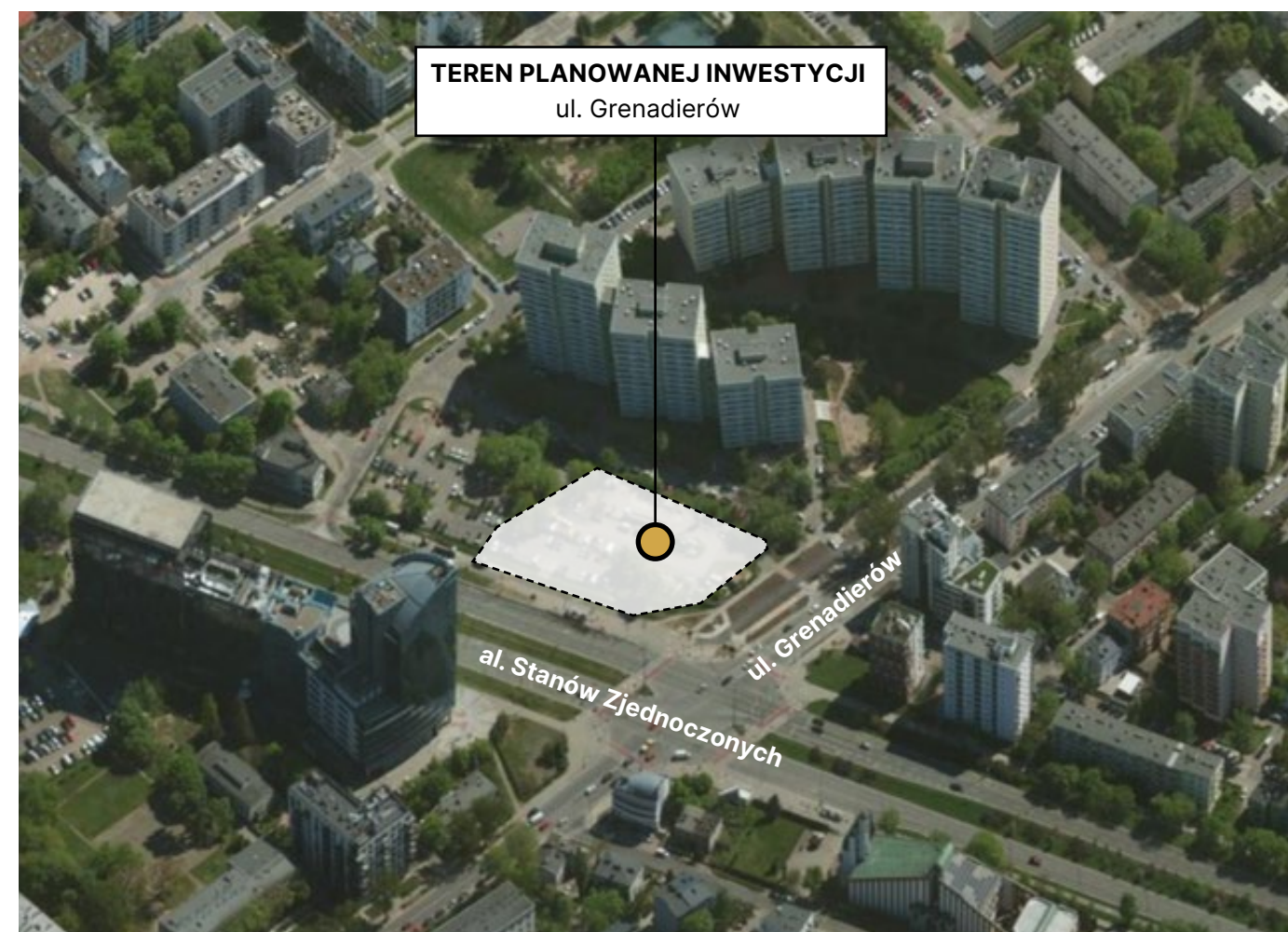
Pierwszy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej został złożony przez inwestora w dniu 9.07.2024r. W toku postępowania zarówno mieszkańcy, jak i instytucje opiniujące zgłosiły uwagi i postulaty, w wyniku których Inwestor podjął decyzję o wycofaniu wniosku w dniu 11.09.2024r. celem przeprojektowania inwestycji. Aktualna wersja projektu uwzględnia już szereg uwag i postulatów zgłoszonych przez ww. podmioty na wcześniejszych etapach przygotowania inwestycji.

Niniejszy raport stanowi podsumowanie dotychczasowych działań Inwestora związanych z przygotowaniem inwestycji w trybie Ustawy oraz prezentuje zakres zmian, które zostały wdrożone w zmodyfikowanej wersji projektu.

Dokument zawiera szczegółowe informacje na temat:

- podlegającej konsultacjom koncepcji architektoniczno-urbanistycznej
- głównych etapów postępowania administracyjnego
- treści najważniejszych uwag i opinii
- odpowiedzi Inwestora na opinie i uwagi

Planowana inwestycja uzupełni rozproszoną zabudowę mieszkaniową z lat 60-70-80, której struktura odzwierciedla kolejne etapy rozwoju urbanistycznego dzielnicy. Okolica, w której zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja ma głównie charakter mieszkaniowy. W ostatnich latach nowe inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy realizowane są w miejscach dawnych zakładów przemysłowych lub na terenach niezagospodarowanych.



Wprowadzenie

Lokalizacja

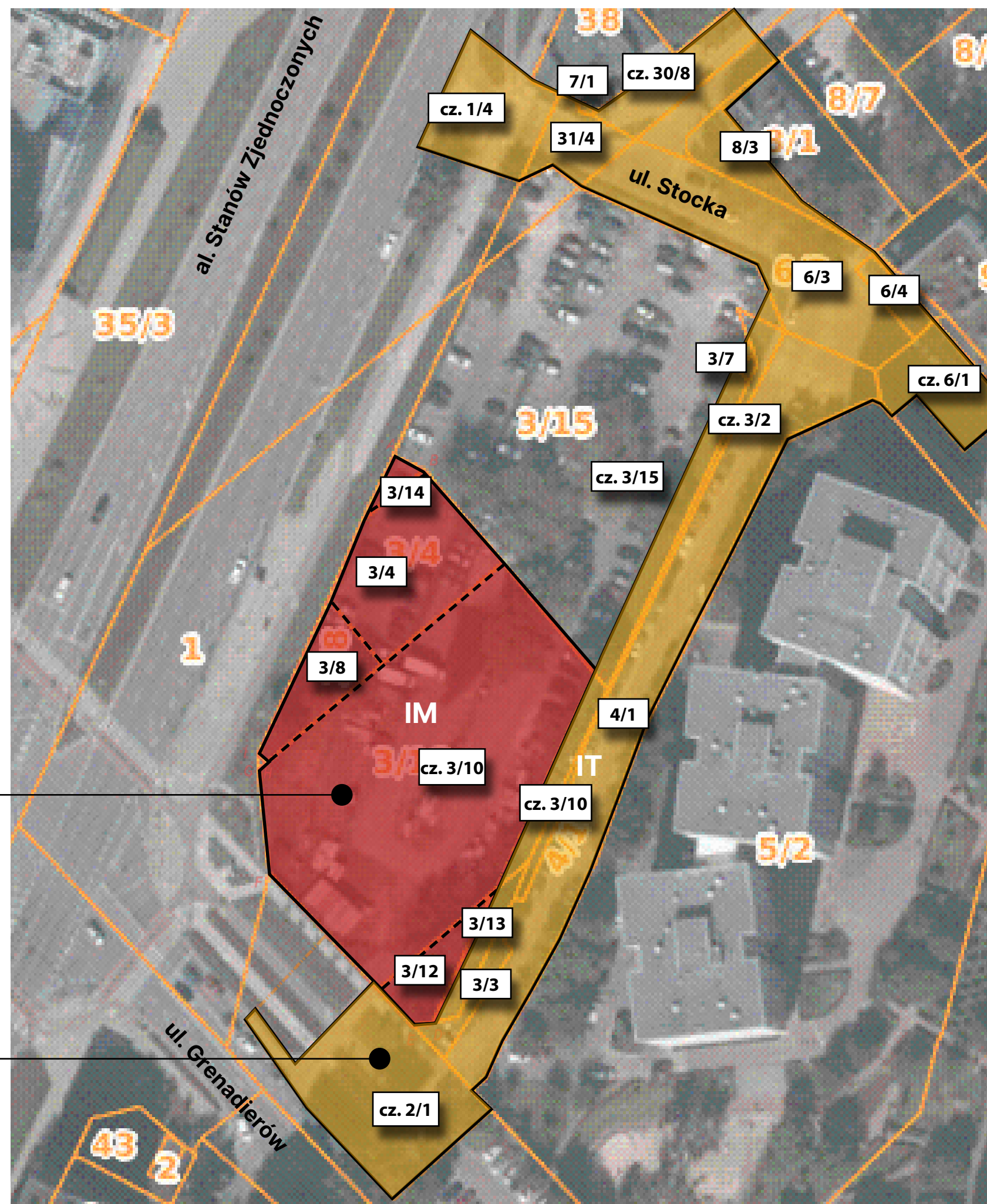
INWESTYCJA MIESZKANIOWA (IM):

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu na działkach ewid. nr 3/4, 3/8, 3/10(cz.), 3/12, 3/14 ob. 3-05-06 położonych w Warszawie, przy ul. Grenadierów przy ul. Grenadierów w Warszawie. (Inwestycja Mieszkaniowa);

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA (IT):

Budowa ul. 10KDD - jako drogi gminnej dojazdowej, pomiędzy ul. Grenadierów, a Stocką oraz przebudowa fragmentu istniejącej ul. Stockiej na działkach o numerach ewid. 2/1 (cz.), 3/2 (cz.) 3/3, 3/7, 3/10(cz.), 3/13, 3/15(cz.), 4/1, 6/1(cz.), 6/3, 6/4, 7/2, 8/3 ob. 3-05-06 oraz nr 1/4(cz.), 7/1, 30/8(cz.), 31/4 ob. 3-05-04 w Warszawie.

(Inwestycja Towarzysząca)



Inwestor



Inwestor – firma WAWA NOVUM OSIEM Sp. z o.o. swoją działalność budowlaną rozpoczęła w 1985 r. Zespół firmy składa się z wykwalifikowanych specjalistów z zakresu inżynierii budowlanej. Firma oddała do użytku ponad 3 500 mieszkań, a także wiele obiektów przemysłowych oraz użyteczności publicznej. Wszystkie inwestycje prowadzi zarówno w charakterze inwestora, jak i generalnego wykonawcy.

Inwestor planuje przekształcić funkcję gruntu, który obecnie jest ogrodzony i wykorzystywany jako parking. Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy działka położona jest w strefie śródmieścia funkcjonalnego - może być przeznaczona pod: tereny wielofunkcyjne, koncentrujące usługi o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim oraz zabudowę wielorodzinną realizowaną na terenach wielofunkcyjnych.

Inwestor proponuje zmianę funkcji polegającą na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, ze strefą usługowo-handlową w parterze.



Zrealizowane inwestycje mieszkaniowe

2024	Pruszków, Stalowa 37 125 mieszkań	2016	W-wa Wola, Sokołowska 11 152 mieszkania
2022	W-wa Praga Południe, Igańska 2 31 mieszkań		W-wa Wola, Sokołowska 13 14 mieszkań
2021	W-wa Mokotów, Domaniewska 26 88 mieszkań	2015	W-wa Wola, Sieroszewskiego 24 mieszkania
2020	Otwock, Poniatowskiego 29 130 mieszkań		Otwock, Pułaskiego 3 24 mieszkania
	W-wa Praga Południe, Zamoyskiego 37 65 mieszkań		Otwock, Kasztelanka 34 mieszkania
	W-wa Praga Południe, Targowa 5 48 pokoi hotelowych	2014	W-wa Praga Południe, Rodziewiczówny 101 mieszkań
2019	Pyrzyce, lokale mieszkalne 48 lokali	2013	W-wa Białołęka, Ceramiczna 118 mieszkań
2018	W-wa Wola, Sławińska 11 64 mieszkania	2011	W-wa Bielany, Biograficzna 124 mieszkania
2017	W-wa Wola, Leszno 15 118 mieszkań	2009	W-wa Wola, Olbrachta 111 mieszkań

Specustawa mieszkaniowa

Specustawa mieszkaniowa

Uchwalony Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego z dnia 6 listopada 2014r. UCHWAŁA NR XCIV/2413/2014 RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY w sprawie MPZP rejonu Ronda Wiatraczna – część I, wyznacza na przedmiotowym terenie obszar realizacji zabudowy usługowo-biurowo-handlowej.

W ramach przeznaczenia podstawowego, na działce możliwe do realizacji są funkcje usługowe z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), kultury, kultu religijnego, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki, wystawiennictwa oraz zamieszkanie zbiorowe z zakresu hoteli i pensjonatów. Natomiast w ramach przeznaczenia dopuszczalnego (tj. do 40% pow. działki/pow. użytkowej budynków): usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji, infrastruktury technicznej.

Ustalenia planistyczne nie odpowiadają aktualnym potrzebom społecznym wynikającym z dynamicznego rozwoju miasta, w szczególności w świetle zapisów Strategii #Warszawa2030. Ponadto zapisy planu miejscowego dopuszczające funkcje usługowe o charakterze turystycznym, w tym hotelowe i pensjonatowe, w praktyce mogą prowadzić do realizacji obiektów najmu krótkoterminowego, generującego istotne koszty społeczne, przestrzenne i ekonomiczne.

Skargi na hałas, imprezy, zniszczenia – są częstsze w budynkach z dominacją wynajmu krótkoterminowego. Stali mieszkańcy mogą czuć się wypierani z własnych osiedli. Obiekty te często działają w sprzeczności z przeznaczeniem budynku (np. budynki mieszkalne, a funkcja quasi-hotelowa). Utrudnia to planowanie usług publicznych (szkół, przedszkoli, transportu), bo „lokatorzy nie istnieją” w statystykach. Brak stałych mieszkańców osłabia więzi sąsiedzkie, poczucie wspólnoty i odpowiedzialności za przestrzeń.

Lokatorzy zmieniający się co kilka dni prowadzą do anonimowości w budynku i dzielnicy. Podobne utrudnienia wiążą się z obiektami hotelowymi, konferencyjnymi czy akademiami. Niemniej uciążliwe dla mieszkańców są budynki biurowe, głównie ze względu na skokowy wzrost ruchu i parkowania w godzinach szczytu, parkowanie „na chwilę” (taksówki, kurierzy) blokowanie zatok i chodników. Dodatkowo może występować hałas związany z logistyką i urządzeniami technicznymi takimi jak: agregaty, wentylatory, chłodnie, centrale klimatyzacji

Pomimo iż realizacja obiektu o funkcji najmu krótkoterminowego jest łatwiejsza w realizacji oraz potencjalnie bardziej opłacalna ekonomicznie - inwestor podjął decyzję o realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej jako zdecydowanie bardziej zrównoważone rozwiązanie, które wspiera rozwój lokalnych społeczności i stabilizuje rynek.

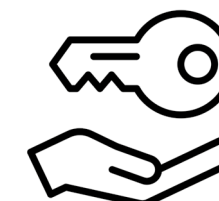
ZABUDOWA USŁUGOWO - BIUROWA



BIUROWIEC



HOTEL



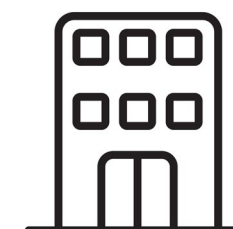
MIESZKANIA
NA WYNAJEM



DOM
STUDENTA

LUB

ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI W PARTERZE



Wyjaśnienie procedury

Jak wygląda procedura ULIM w uproszczeniu?

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna



Projekt został przedstawiony organom administracji

Wytyczne Urzędów



Projekt inwestora uzupełniono i dopracowano uwzględniając założenia i kierunki rozwoju miasta

Dialog o inwestycji



Spotkania Przedstawicieli inwestora z mieszkańcami, w trakcie których przedstawiono Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, zebrano uwagi i opinie lokalnej społeczności oraz udzielono wyjaśnień i odpowiedzi na pytania

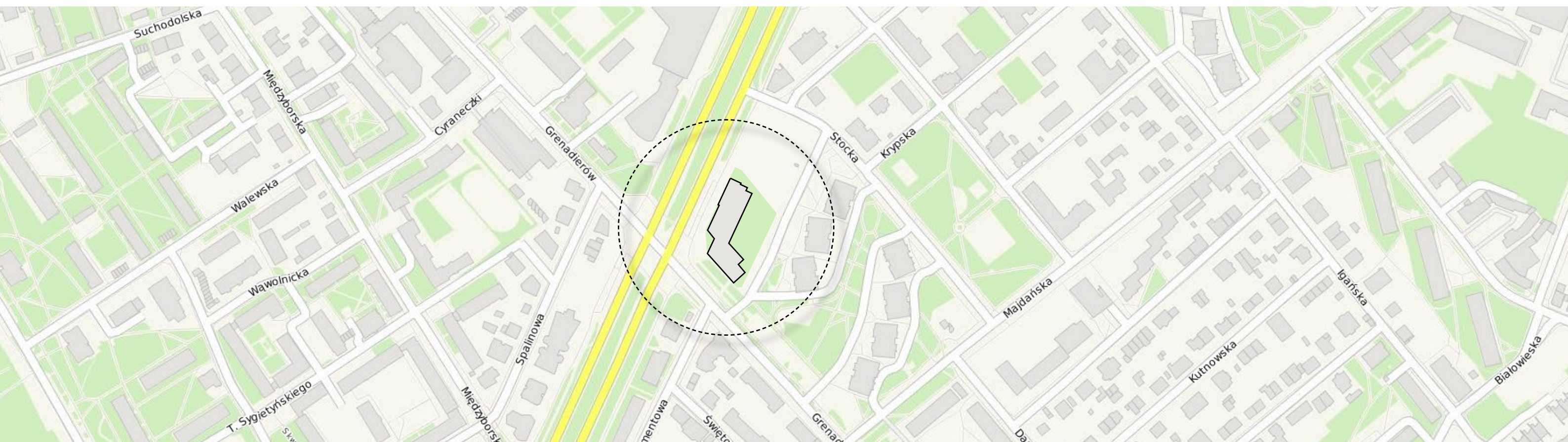
Finalny projekt



Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna uwzględniająca uzasadnione i możliwe do realizacji postulaty mieszkańców



Wniosek do Rady m.st. Warszawy o podjęcie Uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej



Budynek handlowo - biurowo - usługowy vs. budynek mieszkalny, wielorodzinny

Koncepcja zgodna z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego z 2014 r. ma następujące założenia:

- budynek handlowo-biurowy
- powierzchnia zabudowy - 70%
- powierzchnia biologicznie czynna - 20%
- intensywność zabudowy - 5,0

	WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	30 M
	POWIERZCHNIA ZABUDOWY	70%
	INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	5,0
	BRAK POŁĄCZEŃ MIĘDZY DZIEDZIŃCEM, A SKRZYŻOWANIEM	

- 20% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- BRAK MIN. LICZBY NASADZEŃ DRZEW
- MIN. 373 SAMOCHODÓW
- MIN. 84 MIEJSCA POSTOJOWE DLA ROWERÓW
- BRAK PLACU ZABAW
- ZNACZĄCO ZWIĘKSZONA LICZBA SAMOCHODÓW PARKUJĄCYCH PRACOWNIKÓW I GOŚCI BIURA

Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna z sierpnia 2025r. ma następujące założenia:

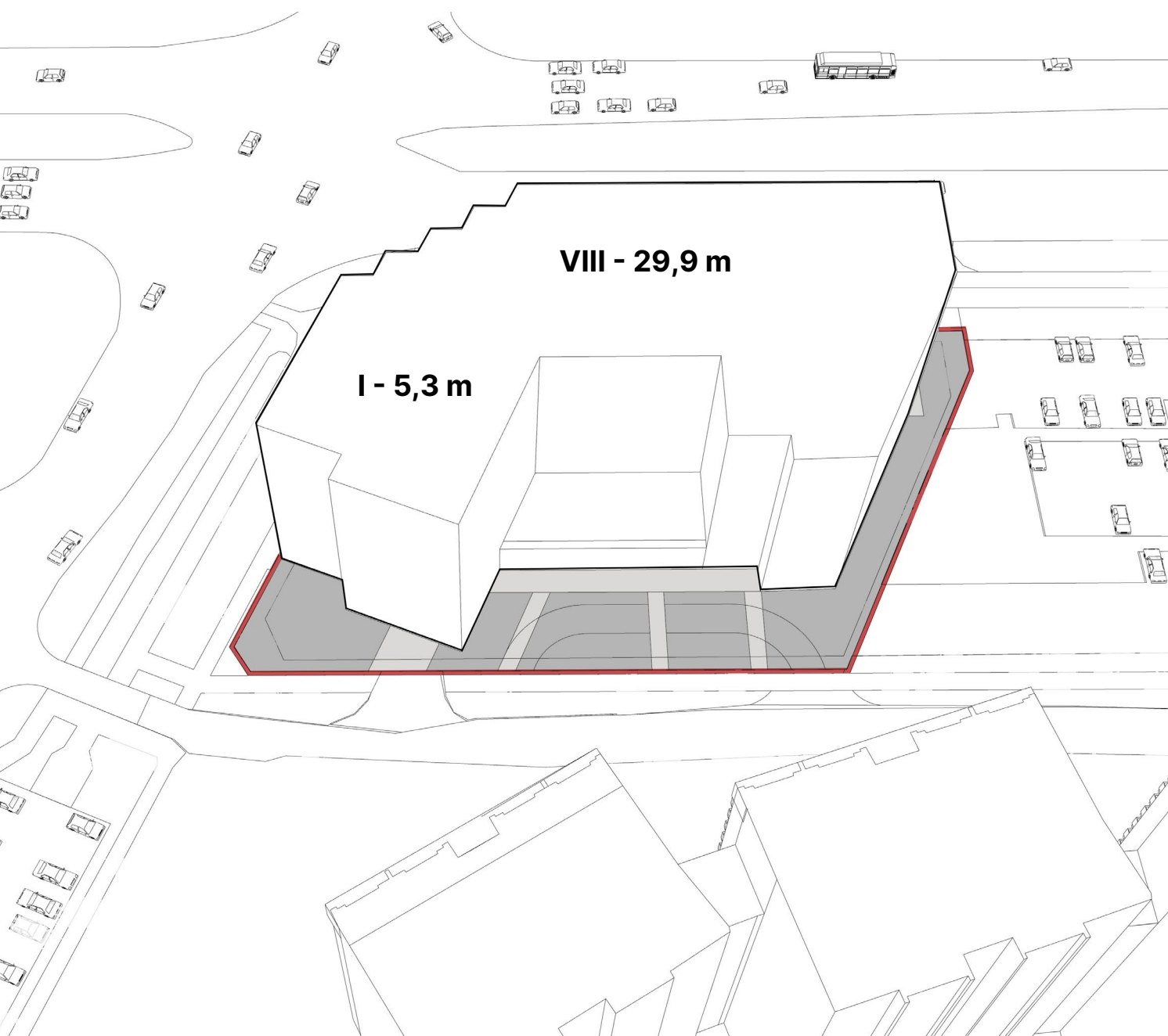
- budynek mieszkalny o jednolitej wysokości (brak dominanty)
- podkreślenie narożnika ul. Grenadierów i al. Stanów Zjednoczonych
- uporządkowanie i uspokojenie układu urbanistycznego
- ogólnodostępna i nieogrodzona strefa wypoczynkowa oraz plac zabaw
- przejście bramne (skrót do przystanków komunikacji publicznej)
- droga 10-KDD jako droga publiczna wraz z miejscami postojowymi

	WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	29,9 M
	POWIERZCHNIA ZABUDOWY	46,6%
	INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	3,5
	PRZEJŚCIE BRAMNE - POŁĄCZENIE MIĘDZY DZIEDZIŃCEM, A SKRZYŻOWANIEM	

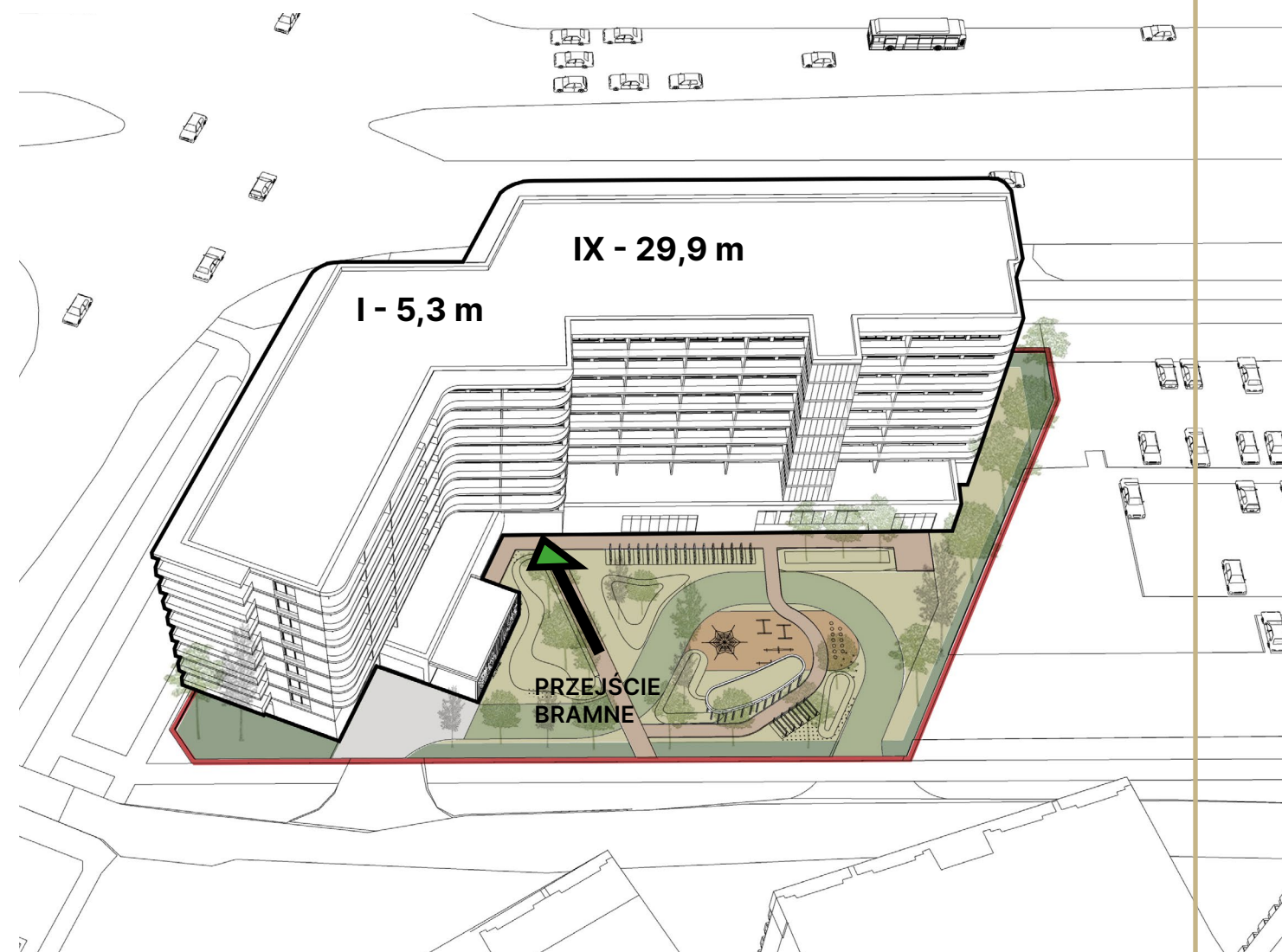
- 30% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- MIN. 21 DRZEW W TYM MIN. 10 NA GRUNCIE RODZIMYM
- 222 MIEJSC POSTOJOWYCH DLA SAMOCHODÓW
- MIN. 220 MIEJSC POSTOJOWYCH DLA ROWERÓW
- 1 PLAC ZABAW

Budynek handlowo - biurowo - usługowy vs. budynek mieszkalny, wielorodzinny

PROJEKT ZGODNY Z MPZP BUDYNEK HANDLOWO - BIUROWO - USŁUGOWY



PROJEKTOWANA KONCEPCJA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY



Ostateczny kształt planowanej zabudowy (w tym m.in. gabaryty, rozwiązania architektoniczne, funkcje budynków) może ulec zmianie na skutek uzgodnień formalnych i decyzji projektowych.

Ramy formalno - prawne

Pierwszy wniosek

Wyjaśnienie

Inwestor w dniu 9 lipca 2024 r. złożył wniosek do Rady m.st. Warszawy o podjęcie uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla omawianego terenu w trybie poza instrukcyjnym.

W ramach procedury specustawy mieszkaniowej, po publikacji kompletnego wniosku na BIP w dniu 15.07.2024r. z projektem mieli możliwość zapoznania się mieszkańcy, sąsiedzi, Radni Dzielnicy oraz członkowie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a całość została uzupełniona o złożone przez mieszkańców opinie. Uwagi od 99 osób zostały przesłane między innymi drogą mailową do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.



Pierwszy wniosek

Opinie i uwagi mieszkańców oraz odpowiedź Inwestora

Osoby, które wzięły udział w konsultacjach społecznych zgodnie podkreślały, że teren wymaga uporządkowania. Opinie i uwagi dotyczyły głównie planu zagospodarowania terenu.

- Biorący udział w dialogu o inwestycji oczekują, że projekt nie pogorszy ich dotychczasowego funkcjonowania. Uwagi te zostały uwzględnione w przygotowywanym przez inwestora wniosku, a szczegóły zagospodarowania zostaną doprecyzowane na etapie pozwolenia na budowę.
- Mieszkańcy podkreślali konieczność tworzenia przestrzeni ogólnodostępnych. Jest to zgodne z założeniami przyjętymi przez inwestora: tereny zielone wraz z infrastrukturą będą otwarte, służące integracji lokalnej społeczności i ułatwią (dziś utrudnione) dojście do pobliskiego przystanku autobusowego. Jedynie plac zabaw wewnątrz dziedzińca, ze względu na restrykcje dotyczące bezpieczeństwa będzie ogrodzony.
- Należy podkreślić, że projekt jest procedowany w trybie „specustawy mieszkaniowej” co jest równoznaczne z tym, że nie może być zgodny z MPZP. Zauważenia wymaga fakt, że w okolicy dominują budynki wysokościowe powyżej 50-55 m a projektowana inwestycja należy do średnio wysokiej, poniżej 30m.
- Inwestor w odpowiedzi na opinie i obawy zaproponował następujące zmiany:
 - Nowocześniejszy charakter budynku
 - Ciemna elewacja została zastąpiona jasnymi kolorami
 - Więcej otwartej przestrzeni, zielonego dziedzińca z placem zabaw i szersze ciągi piesze
 - Nowe nasadzenia zieleni na dziedzińcu
 - Projekt zieleni ekstensywnej na części dachu
 - Zielone tarasy nad parterową częścią budynków
 - Zapewnienie jeszcze lepszego skomunikowania z przystankiem autobusowym
 - Przejście bramne

- Mieszkańcy zgłaszali zapotrzebowanie na konkretne usługi. W związku z tym w parterach zaplanowano 3 lokale usługowe o różnorodnej wielkości i charakterze. Inwestor, dobierając najemców, będzie starał się uwzględnić te głosy, aby zapewnić podstawowe i pożądane przez mieszkańców usługi.
- W kwestii miejsc parkingowych – należy pamiętać, że pozostaje opcja parkowania na sąsiednim parkingu zewnętrznym. Inwestor w ramach Inwestycji przewidział 18 miejsc przyulicznych oraz podziemny garaż dwupoziomowy z 225 miejscami (możliwość wynajmu / zakupu). Zaproponowana przez inwestora liczba miejsc parkingowych nie jest przypadkowa, wynika ściśle z uchwały o Lokalnych Standardach Urbanistycznych. I tak: dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się minimalną liczbę miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.
- Wyjaśnić należy, że opinie dotyczące zwiększonego hałasu, odległości między budynkami czy doświetlenia mieszkań nie znajdują potwierdzenia w przepisach planowania przestrzennego. Nasłonecznienie jest zgodne z §60 Warunków Technicznych. Projekt nie zaburzy rotacji powietrza, linii słońca a dodatkowo będzie stanowił osłonę akustyczną od hałaśliwej ulicy Ostrobramskiej.



Inwestor spełnił wszystkie warunki procedowania w trybie specustawy mieszkaniowej

Ramy formalno - prawne

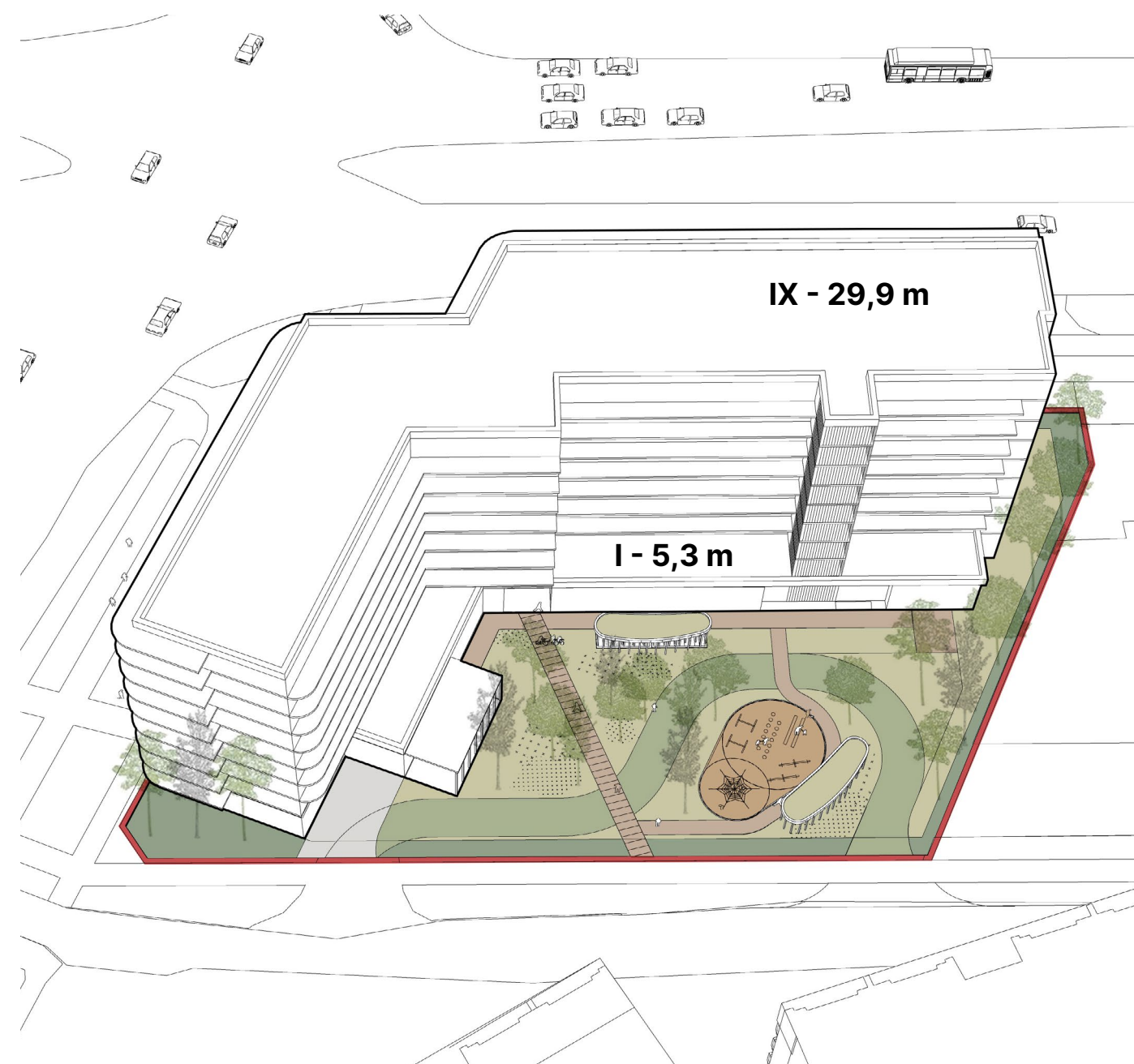
Pierwszy wniosek

Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna inwestycji mieszkaniowej
złożona przez Inwestora w dn. 9.07.2024 r.



Konsultowany wniosek

Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna inwestycji mieszkaniowej z 2025 r.



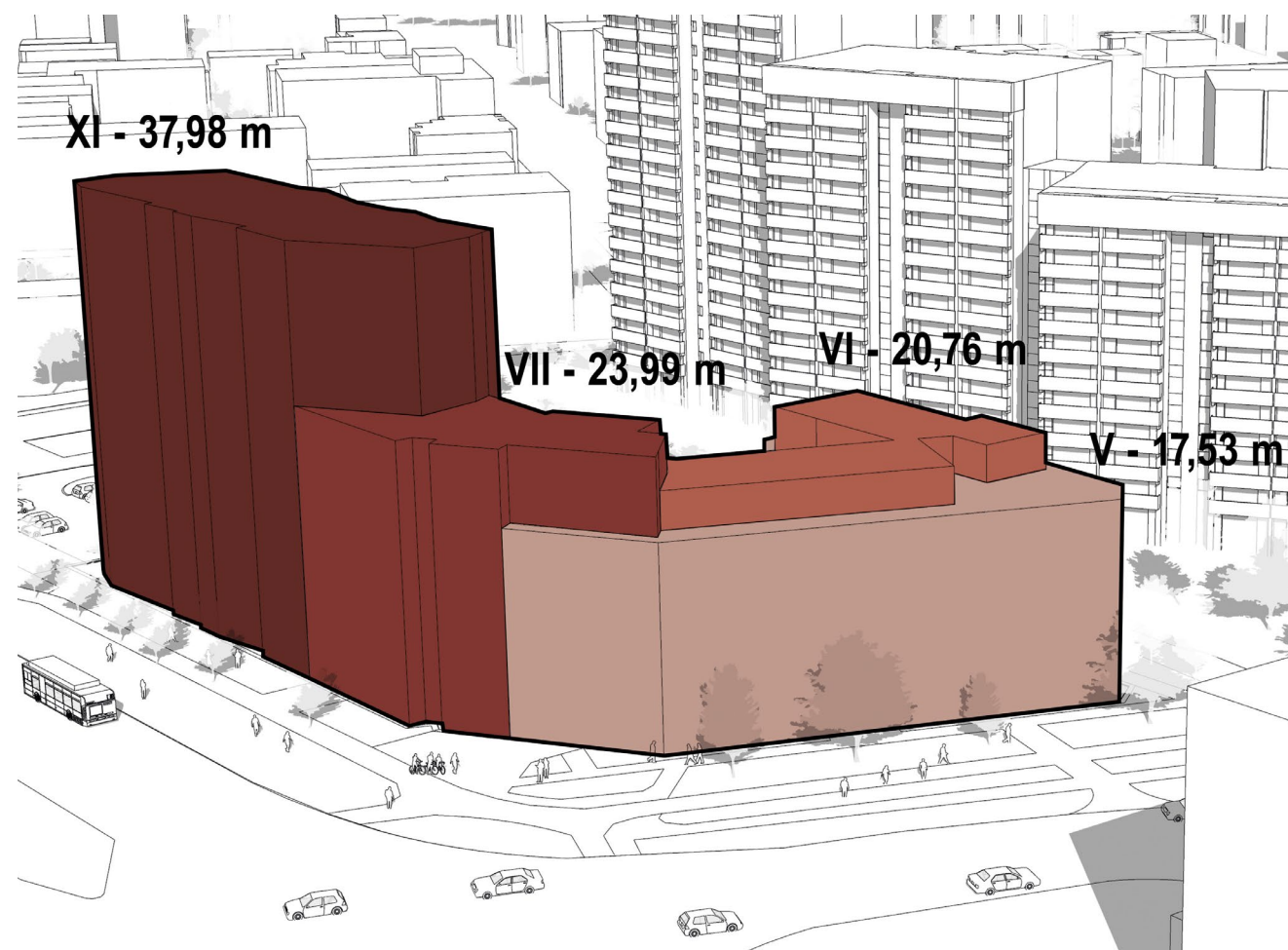
Ostateczny kształt planowanej zabudowy (w tym m.in. gabaryty, rozwiązania architektoniczne, funkcje budynków) może ulec zmianie na skutek uzgodnień formalnych i decyzji projektowych.

Ramy formalno - prawne

Pierwszy wniosek

Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna złożona przez Inwestora w dn. 9.07.2024 r. miała następujące założenia:

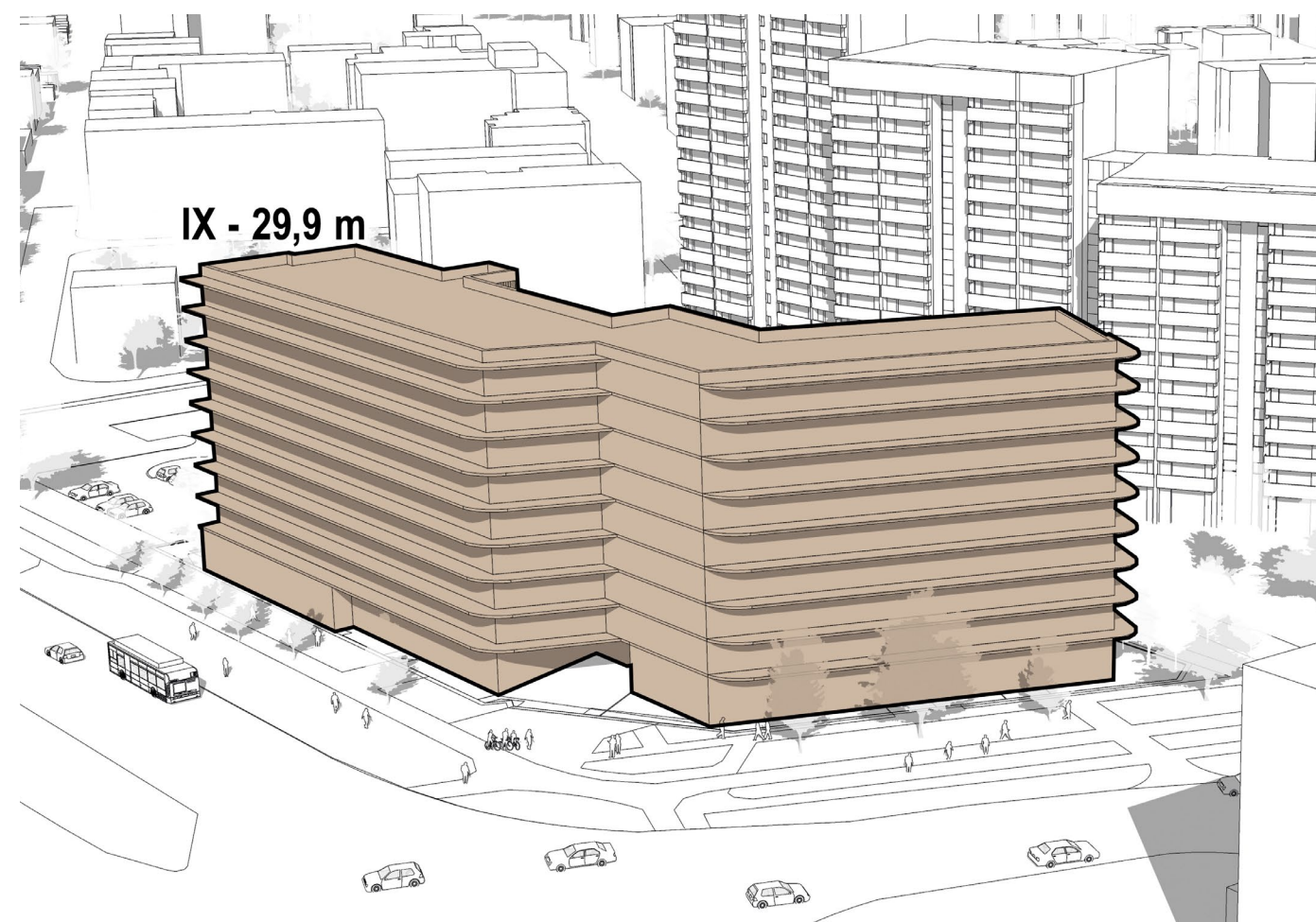
- wysoki budynek mieszkalny wielorodzinny o nieregularnym kształcie z kaskadowymi uskokami
- 11 kondygnacji nadziemnych
- powierzchnia całości inwestycji mieszkaniowej - 7957,2 m²
- brak miejsc postojowych naziemnych na przebudowywanej drodze 10KDD



Konsultowany wniosek

Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna z 2025 r. ma następujące założenia:

- budynek mieszkalny o jednolitej wysokości (brak dominanty)
- podkreślenie narożnika ul. Grenadierów i al. Stanów Zjednoczonych
- uporządkowanie i uspokojenie układu urbanistycznego
- ogólnodostępna i nieogrodzona strefa wypoczynkowa oraz plac zabaw
- przejście bramne (skrót do przystanków komunikacji publicznej)
- droga 10-KDD jako droga publiczna wraz z miejscami postojowymi



Ostateczny kształt planowanej zabudowy (w tym m.in. gabaryty, rozwiązania architektoniczne, funkcje budynków) może ulec zmianie na skutek uzgodnień formalnych i decyzji projektowych.

Od pomysłu do projektu

Założeniem projektu było stworzenie, przyjaznej i nowoczesnej inwestycji: z nowymi chodnikami i ścieżkami rowerowymi, uporządkowanym ruchem samochodowym, usprawnioną komunikacją pieszą, ciekawą ofertą usług w parterach, zadbaną zielenią oraz przestrzeniami do spotkań sąsiedzkich. Za ważne uznaliśmy, aby rozwój tej okolicy zachował jej obecny charakter, a jednocześnie poprawiał komfort życia – odpowiadając na realne potrzeby lokalnej społeczności.

Perspektywa architekta

„Punktem wyjścia dla naszej koncepcji było uporządkowanie niedopowiedzianego układu urbanistycznego tej części miasta, pozbawionego jednolitej zasady kompozycyjnej. W otoczeniu o zróżnicowanych wysokościach i formach zabudowy projektowana, spokojna w wyrazie bryła wprowadza klarowną kompozycję i porządkuje zróżnicowane przestrzennie tło.

Kluczowe było także podkreślenie urbanistycznego narożnika Alei Stanów Zjednoczonych i ulicy Grenadierów, z jednoczesnym stworzeniem spójnej pierzei Alei Stanów Zjednoczonych w kierunku ronda Wiatraczna, co nadaje otoczeniu bardziej miejski i uporządkowany charakter.

Projekt obejmuje również otwarte tereny zielone przeznaczone do rekreacji dla przyszłych oraz obecnych mieszkańców, odizolowane bryłą projektowanego budynku od ruchliwych okolicznych ulic. Uzupełnieniem jest usprawniona komunikacja piesza – przejście bramne zapewnia wygodne połączenie sąsiednich osiedli z węzłem komunikacji publicznej przy Grenadierów i Alei Stanów Zjednoczonych.”

Tomasz Urbański, Architekt projektu Nowy Grochów

Teren położony przy ul. Grenadierów na warszawskim Grochowie, jest częścią dzielnicy Praga - Południe.

Dzięki inwestycjom mieszkaniowym, rozwiniętej infrastrukturze i komunikacji miejskiej jest to obecnie bardzo atrakcyjne miejsce do życia. Aktualnie Grochów przechodzi głęboką transformację przestrzenną. Wybudowane w ostatnich latach nowe budynki mieszkalne zmieniają charakter dzielnicy wciąż jednak zachowując jej unikalne cechy. Dzielnica przyciąga osoby szukające połączenia historycznego klimatu z udogodnieniami i infrastrukturą nowoczesnego miasta.

Nowa planowana zabudowa zachowuje linię zabudowy wyznaczoną w Miejsowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uzupełniając pierzeję Al. Stanów Zjednoczonych oraz tworząc ważny urbanistycznie narożnik na skrzyżowaniu z ul. Grenadierów. Porządkując jednocześnie rozproszoną zabudowę mieszkaniową w głębi kwartałów.

Zaplanowane w parterach lokale usługowe przeznaczone na lokalizację pełnego wachlarza usług podstawowych, uzupełnią brakujące funkcje usługowe w najbliższej okolicy (zarówno dla obecnych jak i nowych mieszkańców).

Teren projektowanej inwestycji mieszkaniowej w chwili obecnej zajmuje częściowo ogrodzony naziemny komercyjny parking z zielenią nieurządzoną.

- **Od strony północnej** obszar sąsiaduje z parkingiem, wynajmowanym na zasadach komercyjnych przez operatora parkingów.
- **Od strony wschodniej** teren graniczy z Osiedlem Majdańska z lat 80-tych, składającym się z 7 bloków mieszkalnych od 10 do 19 pięter.
- **Od południa** przebiega ul. Grenadierów.
- **Od strony zachodniej** teren inwestycji graniczy z Aleją Stanów Zjednoczonych, za którą zlokalizowana jest lokalna dominanta wysokościowa - 17 kondygnacyjny budynek usługowy z funkcją biurową oraz 18 kondygnacyjny budynek.

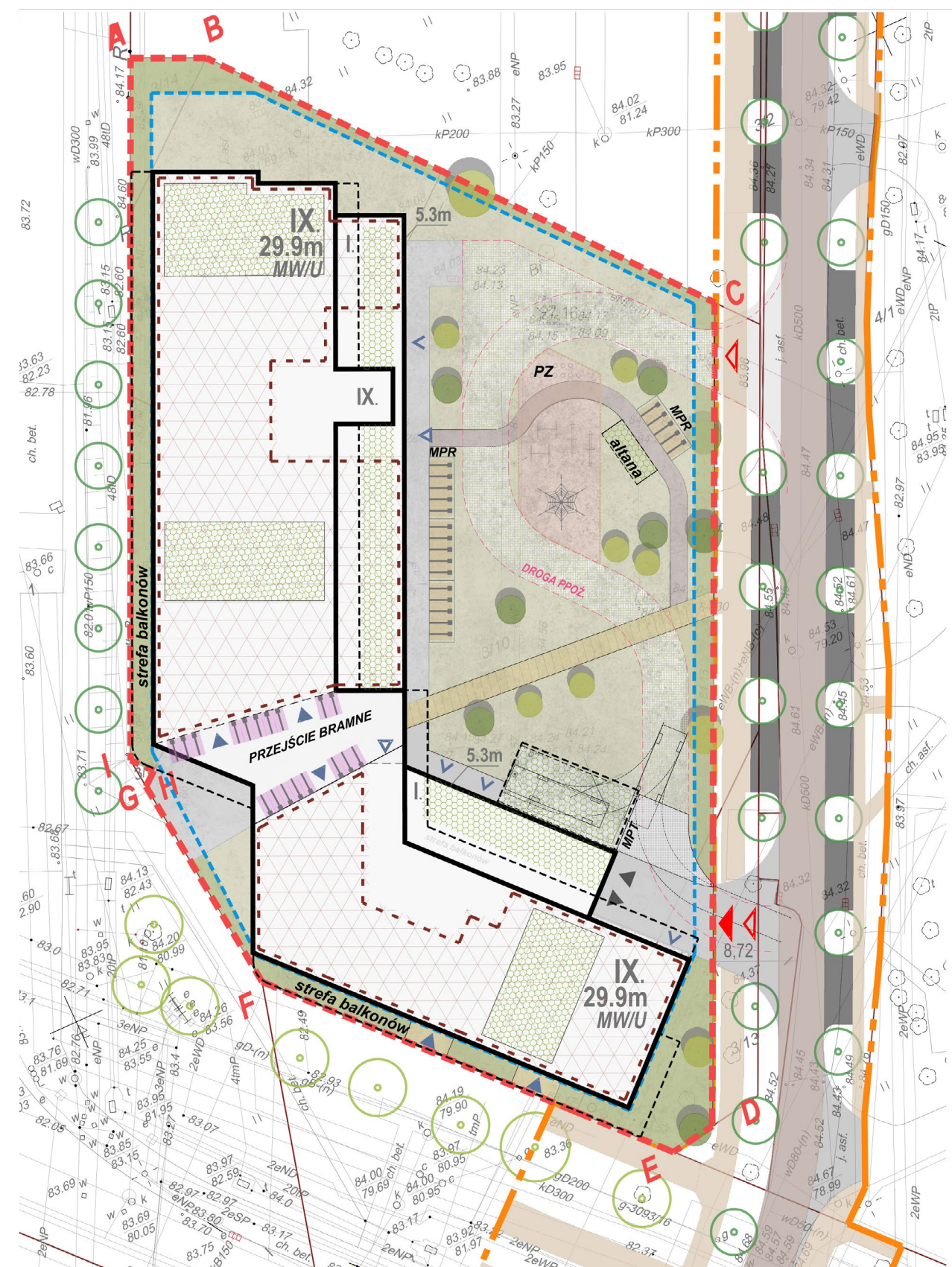
Inwestycja mieszkaniowa

Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu na działkach ewid. nr 3/4, 3/8, 3/10 (cz.), 3/12, 3/14 ob. 3-05-06 położonych w Warszawie, przy ul. Grenadierów w Warszawie.

- Nowa zabudowa uzupełnia oraz kontynuuje linię zabudowy wzdłuż al. Stanów Zjednoczonych jednocześnie stanowiąc ważny narożnik urbanistyczny na skrzyżowaniu z ul. Grenadierów.
- Nowy budynek domyka otwartą kompozycyjnie przestrzeń narożnika ulicznego, porządkując miejską sylwetkę zabudowy i poprawiając czytelność przestrzeni publicznej.
- Zaprojektowano nowe ciągi piesze w poprzek opracowywanego kwartału zabudowy, które integrują projektowaną inwestycję z istniejącą strukturą miejską, poprawiając dostępność komunikacyjną i funkcjonalność przestrzeni.
- Zaprojektowano ponad 200 mieszkań o zróżnicowanym metrażu, które będą odpowiadały potrzebom zarówno młodych osób, rodzin jak i seniorów.
- Zaprojektowano ogólnodostępny, nieogrodzony dziedziniec osiedlowy z placem zabaw z altaną oraz zróżnicowaną zielenią o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.
- W parterach budynków, od strony dróg publicznych, przewidziano lokale usługowo-handlowe umożliwiające lokalizację zróżnicowanych funkcji pierwszej potrzeby z myślą o potrzebach i komforcie mieszkańców.



LEGENDA	
A.B.C...H	TEREN LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
	PROJEKTOWANE BUDYNKI ZE STREFĄ LOKALIZACJI BALKONÓW, LOGGII I WNEK
	PROJEKTOWANE PRZEJŚCIE BRAMNE
	LOKALE USŁUGOWE W PARTERACH
IX.	LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
29.9m	WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW
MW/U	PRZEZNACZENIE BUDYNKÓW: - MIESZKALNE WIELORODZINNE Z USŁUGAMI
	OBRYSY KONDYGNACJI PODZIEMNYCH
	WEJŚCIA DO KLATEK SCHODOWYCH
	WEJŚCIA DO LOKALI USŁUGOWYCH
	WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
	ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM
	ZIELEŃ NA PŁYTCY GARAŻY
	MINIMALNY CZAS NASŁONECZNIENIA (1,5h) DLA MIESZKAŃ ZAPROJEKTOWANYCH NA NAJNIŻSZYCH KONDYGNACJACH Z WYJĄTKIEM MIESZKAŃ JEDNOPOKOJOWYCH (ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA)
	MINIMALNY CZAS NASŁONECZNIENIA (1h) DLA PLACÓW ZABAW (ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA)



Stan istniejący





Stan istniejący

- Ogródzony teren, częściowo wynajmowany jako prywatny parking
- Samowolny sposób parkowania, polegający na zajmowaniu trawników i przestrzeni między drzewami, przyczynia się do systematycznej degradacji zieleni w ul. 10KDD stanowiącej drogę wewnętrzną
- Zastawione samochodami chodniki
- Brak pierzei ulic
- Brak ścieżek rowerowych
- Na drodze wewnętrznej kierowcy mają trudności z bezpiecznym mijaniem się
- Substandardowa, chaotyczna i niezagospodarowana zielen
- Brak miejsc parkingowych podziemnych
- Przestrzeń niefunkcjonalna, pozbawiona wartości urbanistycznej
- Miejsce gdzie do tej pory potrzeby mieszkańców nie były brane pod uwagę



Założenia zgodne z ideą miasta 15-minutowego

- **Wielej relacji sąsiedzkich i silna wspólnota** – brak ogrodzeń, dziedziniec, przestrzenie wspólne wewnątrz kwartału, plac zabaw
- **Codzienne potrzeby w zasięgu ręki** – lokale o pełnym wachlarzu usług
- **Priorytet dla pieszych i rowerzystów** – parkingi podziemne, zadaszone miejsca rowerowe (również dla cargo), przejście bramne do Al. Stanów Zjednoczonych
- **Komfort i nowoczesność** – estetyczna, minimalistyczna elewacja nawiązująca do najbliższej okolicy, uporządkowanie i uspokojenie układu urbanistycznego
- **Poprawa infrastruktury miejskiej** – wybudowanie drogi dojazdowej 10KDD, chodniki i ścieżki
- **Dostępność transportowa** – bliskość przystanków komunikacji publicznej
- **Zrównoważony rozwój i ekologia** – więcej zieleni wysokiej jakości, zielone dachy, ogólnodostępne tereny wypoczynkowo-rekreacyjne

O projekcie

Najważniejsze parametry inwestycji

3 860 m²

powierzchnia działki

216

max. liczba mieszkań

8 250 m²

max. powierzchnia
użytkowa mieszkań

1 250 m²

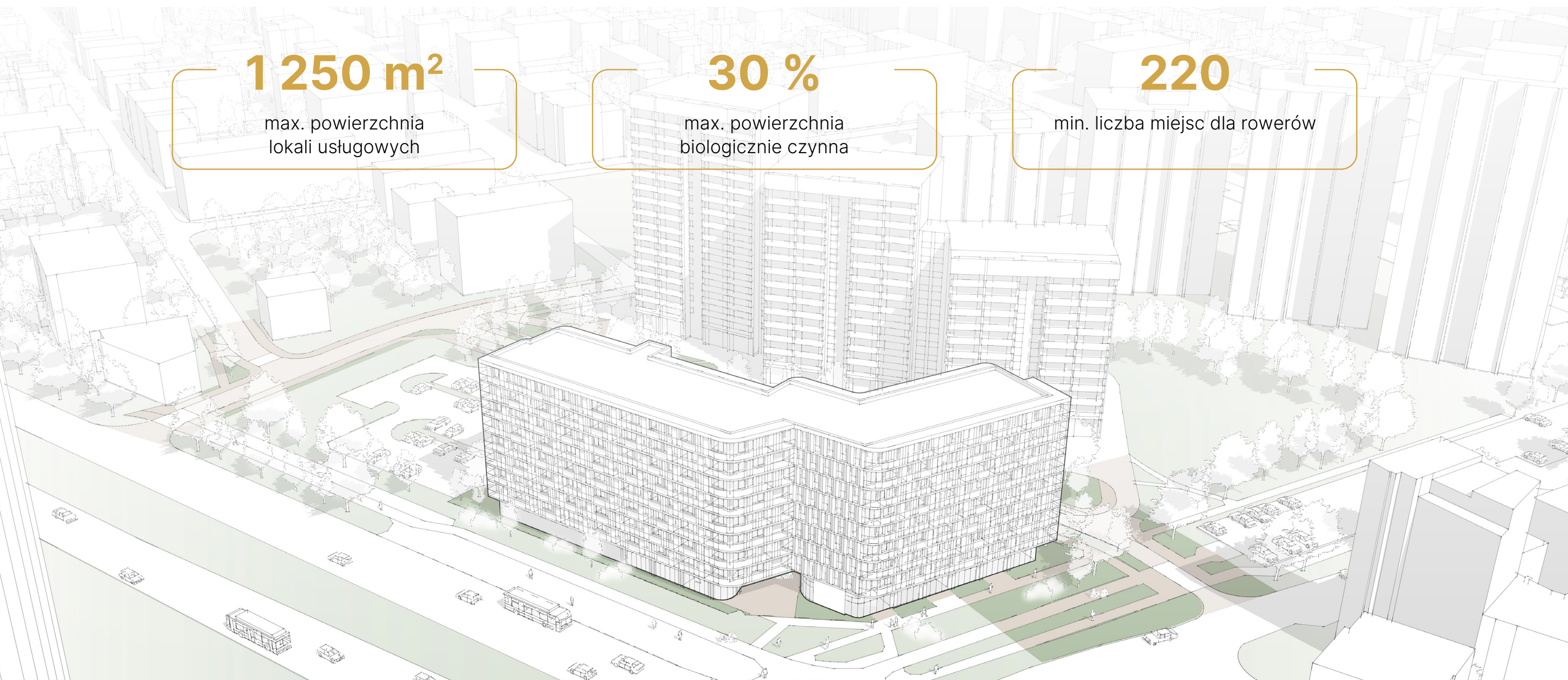
max. powierzchnia
lokalu usługowych

30 %

max. powierzchnia
biologicznie czynna

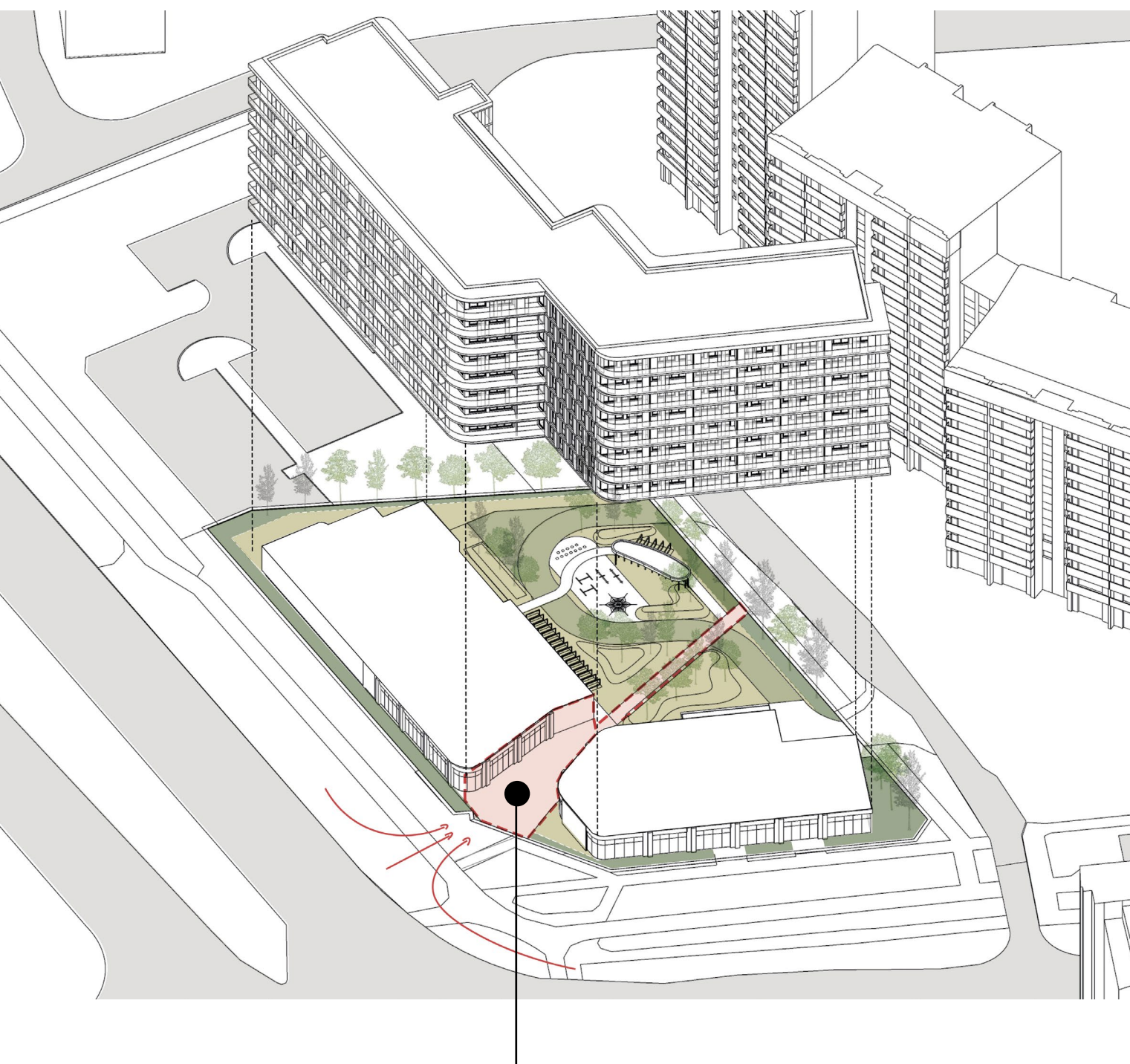
220

min. liczba miejsc dla rowerów

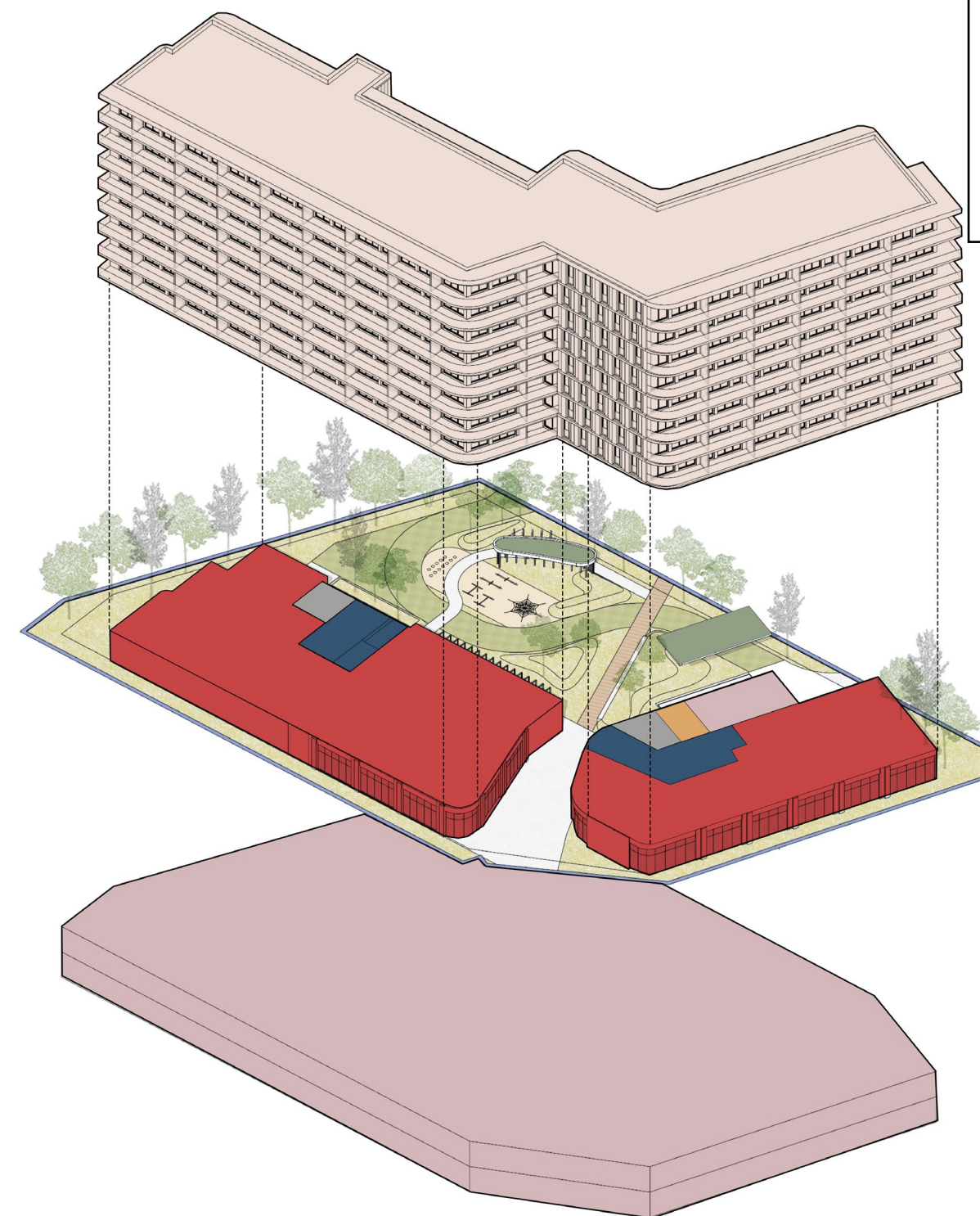


O projekcie

Inwestycja mieszkaniowa - przekrój



Schemat ukazujący przejście bramne
łączące al. Stanów Zjednoczonych z wnętrzem кварталу



LEGENDA:

- MIESZKANIA
- LOKALE USŁUGOWE
- GARAŻ
- KOMUNIKACJA
- STACJA TRAFO
- ŚMIETNIK
- WIATA

O projekcie

Inwestycja towarzysząca

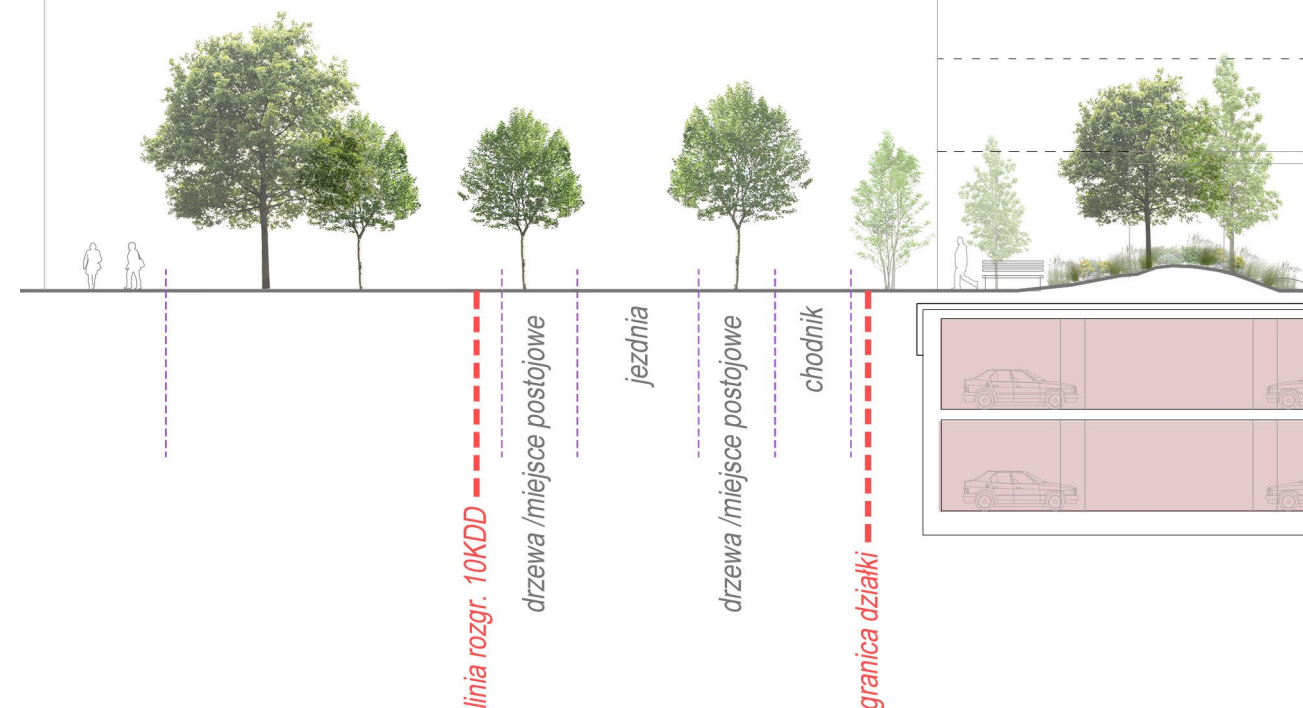
W ramach inwestycji towarzyszącej:

- zostanie wybudowana ul. 10KDD - jako droga gminna dojazdowa, pomiędzy ul. Grenadierów a Stocką
- przebudowany zostanie fragment istniejącej ul. Stockiej na działkach o numerach ewid. 2/1 (cz.), 3/2 (cz.) 3/3, 3/7, 3/10 (cz.), 3/13, 3/15(cz), 4/1, 6/1(cz.), 6/3, 6/4, 7/2, 8/3 ob. 3-05-06 oraz nr 1/4(cz.), 7/1, 30/8(cz.), 31/4 ob. 3-05-04 w Warszawie,

Zapewni to:

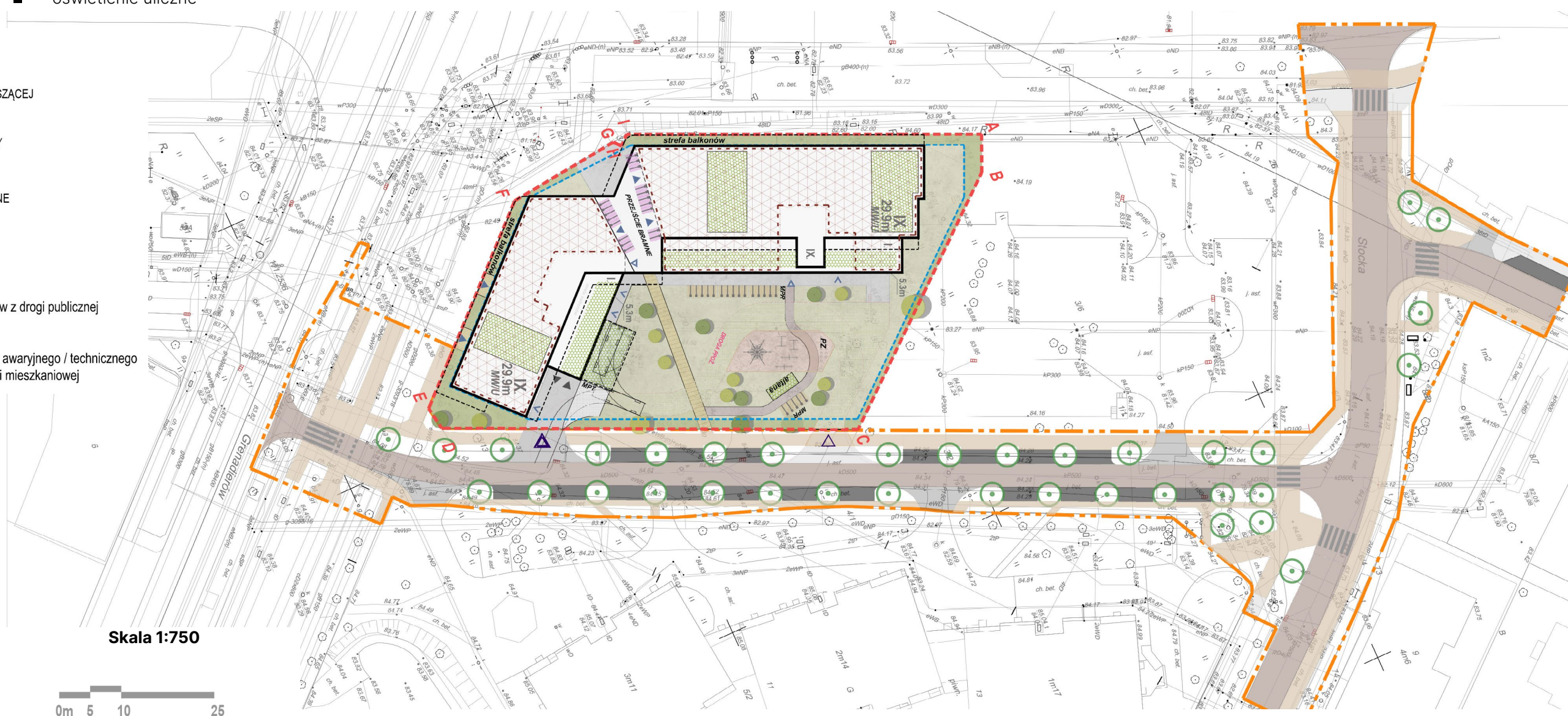
- nową nawierzchnię wraz z odwodnieniem
- ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wygodnych
- zatokach parkingowych,
- obustronne chodniki
- elementy małej architektury
- oświetlenie uliczne

Schemat ulicy 10 KDD



LEGENDA

-  TEREN INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
-  DRZEWOSTAN PROJEKTOWANY
-  MIEJSCA POSTOJOWE NAZIEMNE
-  NAWIERZCHNIE UTWARDZONE
-  Orientacyjna lokalizacja zjazdów z drogi publicznej dla inwestycji mieszkaniowej
-  Orientacyjna lokalizacja zjazdu awaryjnego / technicznego z drogi publicznej dla inwestycji mieszkaniowej



O projekcie

Ostateczny kształt planowanej zabudowy (w tym m.in. gabaryty, rozwiązania architektoniczne, funkcje budynków) może ulec zmianie na skutek uzgodnień formalnych i decyzji projektowych.

Wizualizacje



O projekcie

Ostateczny kształt planowanej zabudowy (w tym m.in. gabaryty, rozwiązania architektoniczne, funkcje budynków) może ulec zmianie na skutek uzgodnień formalnych i decyzji projektowych.



O projekcie

Ostateczny kształt planowanej zabudowy (w tym m.in. gabaryty, rozwiązania architektoniczne, funkcje budynków) może ulec zmianie na skutek uzgodnień formalnych i decyzji projektowych.



O projekcie

Ostateczny kształt planowanej zabudowy (w tym m.in. gabaryty, rozwiązania architektoniczne, funkcje budynków) może ulec zmianie na skutek uzgodnień formalnych i decyzji projektowych.



O projekcie

Ostateczny kształt planowanej zabudowy (w tym m.in. gabaryty, rozwiązania architektoniczne, funkcje budynków) może ulec zmianie na skutek uzgodnień formalnych i decyzji projektowych.



Harmonogram spotkań

■ 18.11.2025

Informacja o rozpoczęciu dialogu

- w Interencje, na social mediach, w klatkach schodowych okolicznych bloków m.in. os. Majdańska, lokalnej kawiarni

■ 28.11.2025

Rozpoczęcie dialogu o inwestycji

- publikacja strony internetowej dedykowanej projektowi, wraz z publikacją ankiety dla mieszkańców i informacjami o projekcie

Spotkanie informacyjne (online)

- **2.12.2025**, godz. 15:00 - 16:00
- **10.12.2025**, godz. 10:00 - 11:00

Dodatkowe spotkanie informacyjne (stacjonarne)

- **19.12.2025**, godz. 14:00 - 18:00

Dyżur Architekta (telefoniczny, online)

- **3.12.2025**, godz. 10:00 - 11:00
- **11.12.2025**, godz. 15:00 - 16:00

Indywidualne rozmowy

- różne terminy, uzgadniane z mieszkańcami, którzy zadeklarowali chęć rozmowy

- **19.12.2025**, godz. 23:59

Zakończenie dialogu o inwestycji

Przebieg dialogu

Przedstawiciele Inwestora uczestniczyli w zaplanowanych spotkaniach informacyjnych prowadzonych w formule online, architekci pełnili dyżury w wyznaczonych terminach (spotkania online oraz rozmowy telefoniczne), pozostając do dyspozycji mieszkańców. Dodatkowo, na prośbę mieszkańców, przeprowadzono rozmowy telefoniczne oraz wideorozmowy w terminach dodatkowych, ustalanych indywidualnie z każdą zainteresowaną osobą. Ponadto udzielane zostały na bieżąco odpowiedzi oraz wyjaśnienia napływające drogą mailową na adres Dialogu.

Plakaty informujące o dialogu dotyczącym inwestycji zostały rozwieszone na klatkach schodowych w okolicznych budynkach. W związku z sygnałami od mieszkańców dotyczącymi ich usuwania przez firmę sprząającą klatki schodowe, plakaty zostały ponownie wywieszone przez pracowników SBM „Grenadierów”. Zgodnie ze zgłoszonymi uwagami dotyczącymi czytelności materiałów (w szczególności z perspektywy osób starszych), wprowadzono zmiany w projekcie graficznym, poprawiające widoczność i czytelność informacji.

W okresie od 28 listopada 2025 r. do 19 grudnia 2025 r. na stronie internetowej www.nowygrochow.pl dostępna była ankieta dla mieszkańców. Wpłynęło ponad 80 wypełnionych ankiet.

W trakcie dialogu mieszkańcy zgłosili potrzebę zorganizowania spotkania stacjonarnego, m.in. ze względu na osoby starsze, dla których spotkania online mogłyby ograniczać udział w dialogu. Przedstawiciele Inwestora niezwłocznie podjęli działania organizacyjne, w wyniku których odbyło się dodatkowe spotkanie stacjonarne w sali konferencyjnej budynku SBM „Grenadierów” w dniu 19 grudnia 2025 r. Spotkanie trwało ponad 3 godziny.

Do udziału w spotkaniu Przedstawiciel Inwestora zaprosił **mgr inż. Jana Jakiela**, eksperta, który zajmuje się badaniami i analizami ruchu, bezpieczeństwem ruchu drogowego, projektowaniem, budową i utrzymaniem infrastruktury transportowej. Brał udział w opracowaniu kilkudziesięciu analiz transportowych dla inwestycji drogowo-budowlanych, mieszkaniowych oraz projektów zagospodarowania zlokalizowanych w dużych miastach i aglomeracjach w Polsce.



Dialog o inwestycji mieszkaniowej

projekt **Nowy Grochów**

ul. Grenadierów / Al. Stanów Zjednoczonych



Spotkanie informacyjne
online

2 grudnia 15⁰⁰ - 16⁰⁰

10 grudnia 10⁰⁰ - 11⁰⁰



Dyżur Architekta
online

3 grudnia 10⁰⁰ - 11⁰⁰

11 grudnia 15⁰⁰ - 16⁰⁰

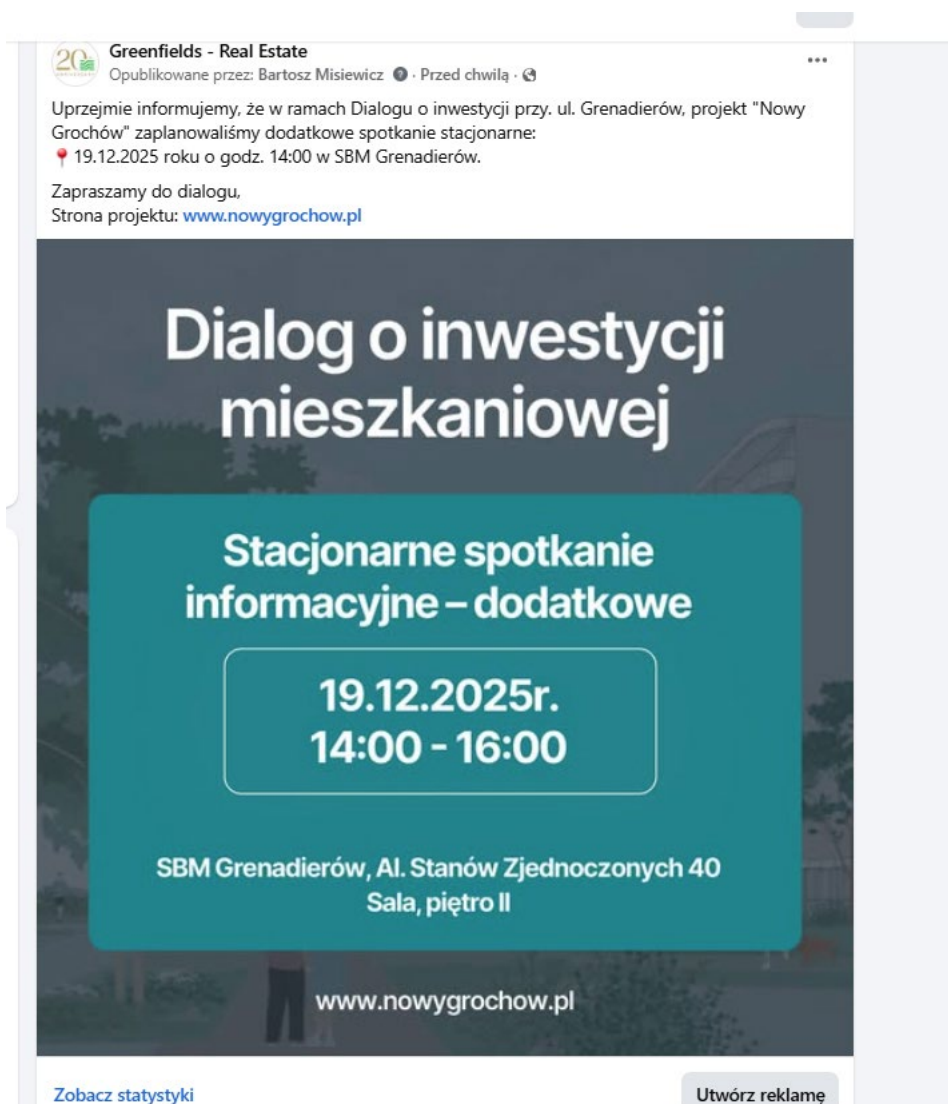
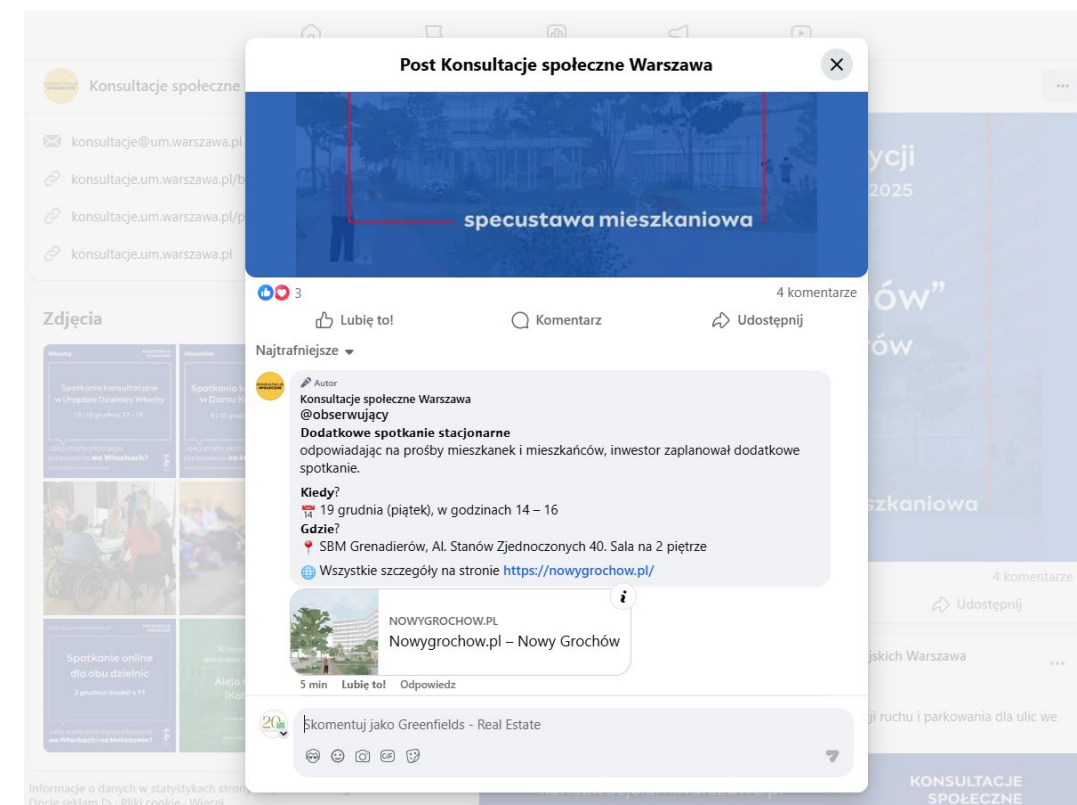
Wymagane zapisy: dialog@nowygrochow.pl

Głos mieszkańców ma dla nas znaczenie, dlatego chcemy poznać Państwa opinie.



Dialog o inwestycji trwa od 28 listopada do 19 grudnia 2025

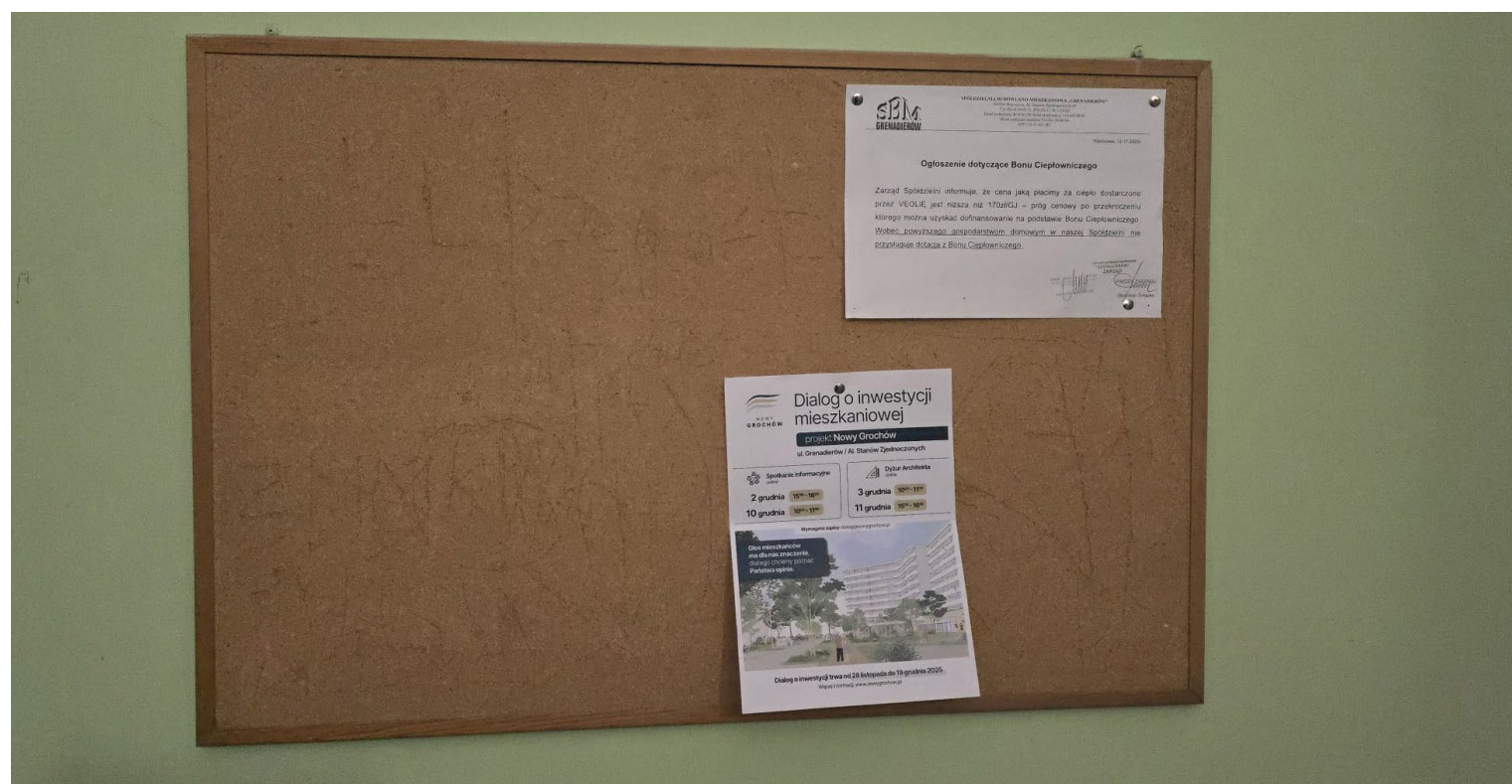
Więcej informacji: www.nowygrochow.pl



Plakat zawieszony przez SBM Grenadierów



Plakat zawieszony przez Inwestora



Plakat zawieszony przez Inwestora

Przebieg dialogu

Informacje o projekcie mieszkaniowym i dialogu o inwestycji pojawiły się m.in. na następujących stronach internetowych:

www.propertynews.pl

www.rdc.pl

www.twoja-praga.pl

www.greenfields.pl

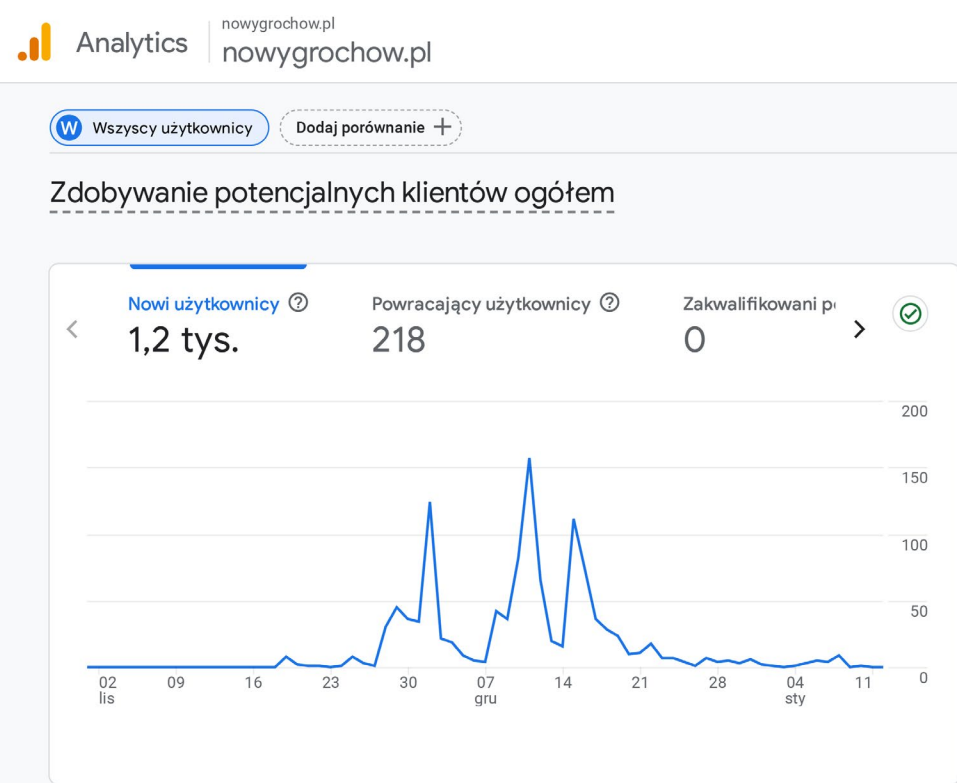
www.facebook.com

www.sbm-grenadierow.com.pl



www.krakowskiryneknieuchomosci.pl

Statystyki wejść - Google Analytics



11 grudnia o g. 15:00 na platformie Facebook, na stronie grupy publicznej „Nasz Grochów ”: pojawił się post (utworzony przez jednego z mieszkańców) informujący o projekcie

źródło: <https://www.facebook.com/groups/1670009529771825>

Nasz Grochów · Dołącz

21 godz. ·

Drodzy sąsiedzi!

Szukamy mieszkańców zaniepokojonych nową inwestycją na rogu Aleja Stanów Zjednoczonych / Grenadierów!

Deweloper przedstawił projekt budowy nowego bloku z 216 mieszkaniami.

Statystycznie w Polsce na jedno mieszkanie przypada 2,35 osoby, więc szacunkowo nowy budynek

Jako mieszkańcy okolicznych budynków jesteśmy poważnie zaniepokojeni skutkami tej inwestycji:

- 1. Drastyczne zmniejszenie liczby miejsc parkingowych**
 - Deweloper po ustaleniu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Grenadierów” deklaruje jedynie 18 miejsc parkingowych na remontowanej ulicy.
 - To ponad połowa mniej niż obecnie mieści się na tej ulicy.
 - Dodatkowo inwestycja powstaje na miejscu istniejącego płatnego parkingu, z którego korzysta wielu mieszkańców Majdańskiej i sąsiednich bloków.
 - Te samochody też będą musiały gdzieś parkować.
 - Mieszkańcy nowego bloku również będą parkować na okolicznych ulicach, które już dziś są przepełnione.
 - Spółdzielnia twierdzi, że pobliski teren jest przeznaczony pod wielopoziomowy parking, jednak nie znaleźliśmy żadnych potwierdzonych informacji o planowaniu ani finansowaniu takiej inwestycji.
- 2. Zasłonięcie światła i widoku blokom przy Majdańskiej 9, 11 i 13**

Nowy budynek stanie bezpośrednio obok dwóch istniejących wysokich bloków.

Praga-Południe już jest jedną z najbardziej zaludnionych dzielnic Warszawy na km².

Według wcześniejszych zapisów planu zagospodarowania, w tym miejscu miał powstać biurowiec — a nie kolejny blok mieszkalny.

Pytamy więc: czy naprawdę potrzebny jest kolejny blok, który pogorszy warunki życia mieszkańców okolicznych budynków ale też nie będzie przyjaznym miejscem do mieszkania dla nowych?
- 3. Brak przygotowania ulicy Grenadierów na większy ruch**

Ulica Grenadierów już dziś jest zakorkowana w godzinach szczytu.

Nowe 500+ osób oznacza kolejne auta i dodatkowe utrudnienia na dojeździe do Alei Stanów Zjednoczonych dla wszystkich okolicznych osiedli.
- 4. Brak przygotowania komunikacji miejskiej**

Pytamy:

Czy deweloper lub miasto przewidują zwiększenie liczby kursów autobusów / tramwajów, dostosowanych do dodatkowych kilkuset mieszkańców?

Jeśli również uważasz, że ta inwestycja w obecnym kształcie jest szkodliwa — daj znać!

Szukamy mieszkańców, którzy chcą:

 - wyrazić sprzeciw na konsultacjach z Deweloperem (żądamy ponownienia konsultacji z odpowiednim poinformowaniem mieszkańców)
 - podpisać wspólne pisma do Radnych Miasta Warszawy, Radnych dzielnicy Pragi Południe, Dewelopera, SBM Grenadierów -o wsparcie mieszkańców.
 - działać razem na konsultacjach, w spółdzielni i w kontaktach z radnymi.

Im nas więcej, tym większa siła i szansa na realny wpływ!

Napisz komentarz lub wiadomość prywatną

Przebieg dialogu (Spotkania online)



TO NIE JEST REKLAMA
INFORMACJA
DLA MIESZKAŃCÓW

DIALOG O INWESTYCJI „NOWY GROCHÓW”
STACJONARNE SPOTKANIE INFORMACYJNE

19.12.2025 o godz. 14:00

SBM Grenadierów
Al. Stanów Zjednoczonych 40
Sala, piętro II

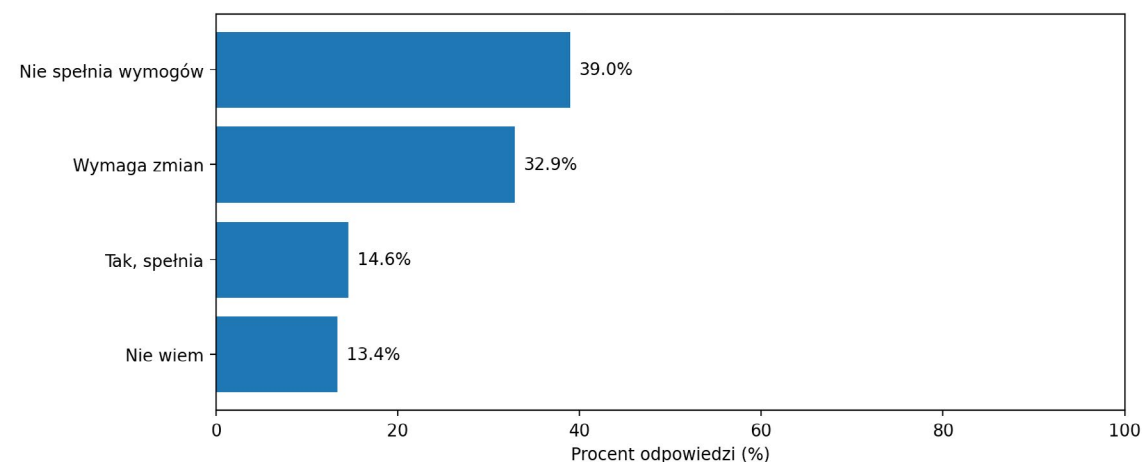
Udział w spotkaniu stacjonarnym jest równoznaczny z akceptacją regulaminu spotkania
który dostępny jest na stronie www.nowygrochow.pl oraz dostępny będzie przed wejściem na spotkanie stacjonarne.

Głos mieszkańców
ma dla nas znaczenie,
dlatego chcemy poznać
Państwa opinie

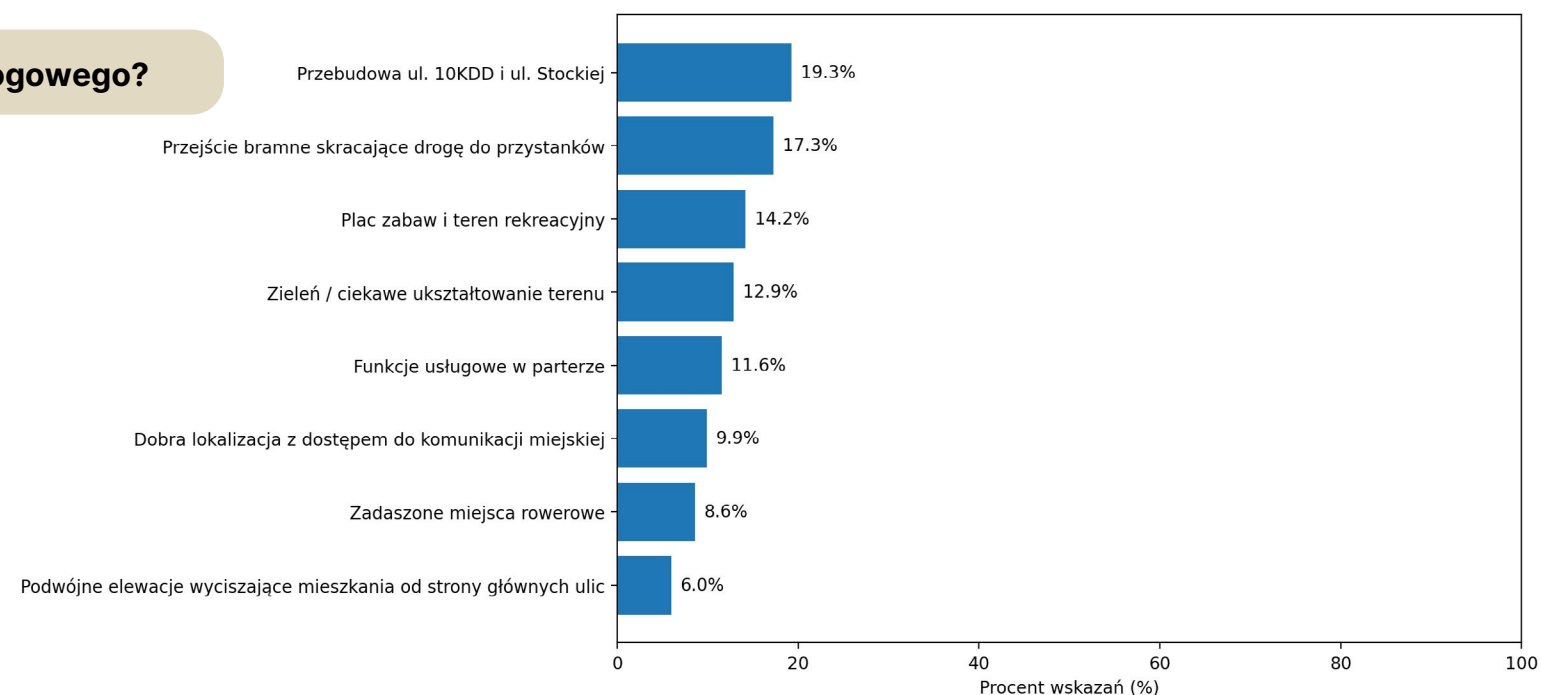


Ankieta

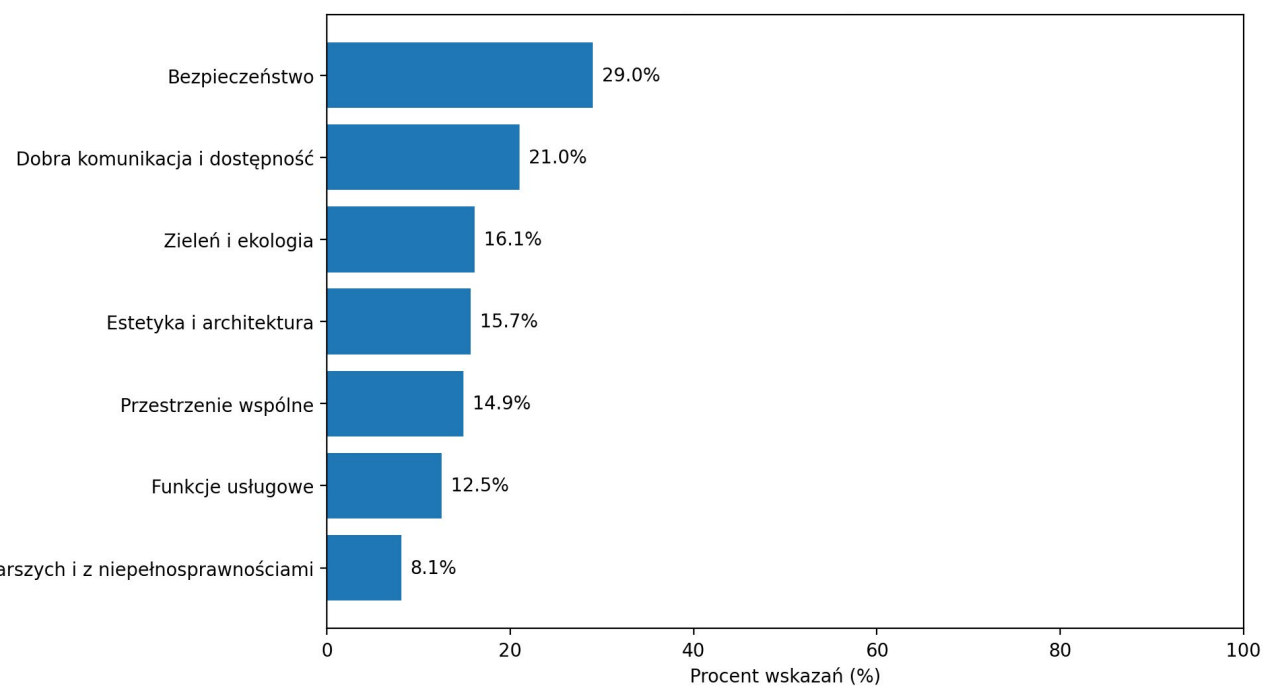
Czy droga 10KDD spełnia wymogi bezpieczeństwa pożarowego i drogowego?



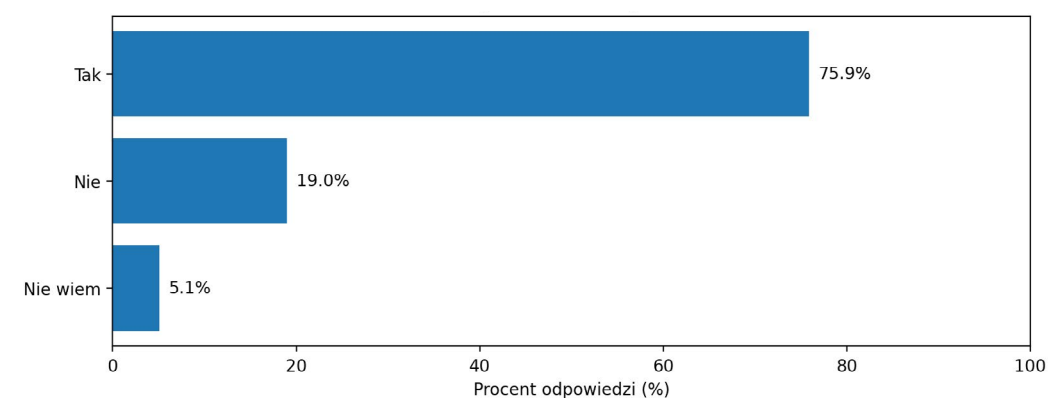
Najważniejsze elementy inwestycji przy ul. Grenadierów (wielokrotny wybór)



Co jest najważniejsze w planowaniu nowej inwestycji? (wielokrotny wybór)

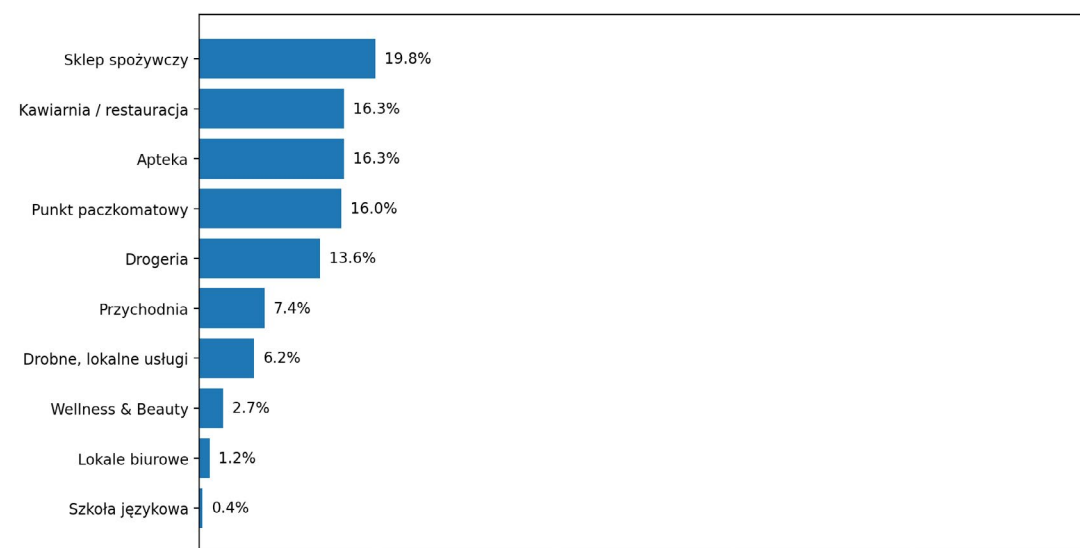


Czy ogólnodostępna i nieogrodzona strefa wypoczynkowa / plac zabaw to dobre rozwiązanie?

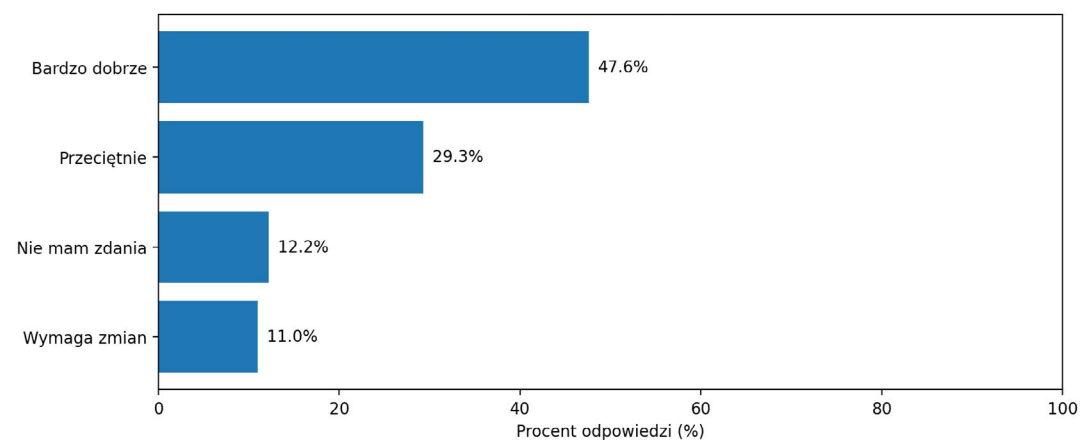


Ankieta

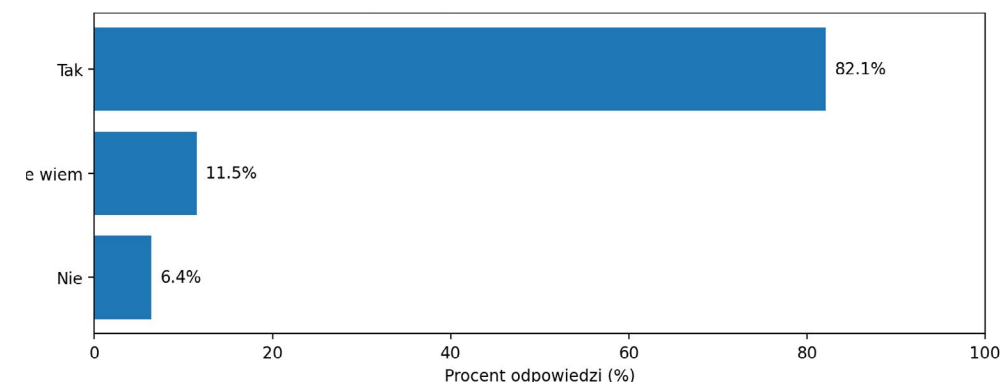
Jakie funkcje w parterach budynków (lokale usługowe)? (odpowiedzi otwarte – kategorie)



Ocena projektu budynku (odpowiedź jednokrotna)



Czy droga publiczna 10KDD i ul. Stocka wymagają remontu/przebudowy?



Co mogłoby sprawić, że inwestycja lepiej wpisze się w potrzeby społeczności? (otwarte – kategorie)

Najmocniejszym wątkiem jest ogólnodostępny parking

Pomysły/uwagi: czego brakuje i co wymaga zmian? (otwarte – kategorie)

Tu również dominuje parkowanie.

- Więcej miejsc postojowych
- Sprzeciw wobec parkingu wielopoziomowego
- Szersza krytyka inwestycji/procesu

Ankieta - podsumowanie

Analiza ankiet dotyczących inwestycji Nowy Grochów ujawnia kilka kluczowych tematów i silnych opinii wśród respondentów.

- Najważniejszym i najczęściej podnoszonym problemem jest występujący aktualnie **brak miejsc parkingowych**. W ocenie wielu respondentów nowa inwestycja, może pogorszyć już trudną sytuację ze znalezieniem miejsca do zaparkowania. Respondenci domagają się zaproponowania przez inwestora rozwiązań przede wszystkim w zakresie stworzenia nieodpłatnych miejsc parkingowych dla istniejących budynków mieszkalnych, zrealizowanych bez wymaganej liczby miejsc parkingowych. Jest to zarówno kluczowy postulat (więcej miejsc / łatwość parkowania) oraz jak i oś sporu (sprzeciw wobec parkingu wielopoziomowego).
- Kwestia parkowania jest najbardziej „emocjonalnym” i najczęściej wracającym wątkiem. Zwiększenie liczby miejsc parkingowych to kluczowy obszar do wypracowania z mieszkańcami.
- Mieszkańcy w większości zgadzają się, że droga publiczna 10KDD oraz ul. Stocka wymagają remontu i przebudowy. Ponad 80% respondentów, którzy wyrazili opinię, wskazuje na potrzebę remontu obu tych dróg. Jednocześnie opinie dotyczące spełniania przez drogę 10KDD wymogów bezpieczeństwa są podzielone: część ankietowanych ocenia, że droga „wymaga zmian” lub „nie spełnia wymogów”, natomiast inni uznają, że „spełnia wymogi”
- Inwestycja zyskuje na elementach poprawiających codzienną funkcjonalność: lepsze dojścia do transportu, przebudowa układu drogowego, otwarta rekreacja, oraz usługi pierwszej potrzeby w parterach.
- Wśród pożądanых elementów nowej inwestycji najczęściej wymieniane są: sklep spożywczy (część mieszkańców wskazywała nawet na „duży sklep spożywczy”), paczkomat, kawiarnie/restauracje i apteka. Dominują potrzeby „codzienne” a funkcje biurowe są praktycznie bez znaczenia.
- Ogólnodostępna, nieogrodzona strefa wypoczynkowa/plac zabaw ma wyraźną akceptację mieszkańców.
- Ogólny odbiór projektu wydaje się pozytywny, ale część respondentów widzi przestrzeń do poprawek. Projekt architektoniczny budynków jest oceniany w większości pozytywnie lub neutralnie, choć pojawiają się głosy domagające się zmian. Jednocześnie, znacząca część respondentów wyraża obawy związane z zagęszczaniem zabudowy, wysokością budynku i utratą dotychczasowych widoków z okna.

Opinie i uwagi lokalnej społeczności

■ 1. Brak realnego dialogu

Jednym z pierwszych zgłaszanych zastrzeżeń mieszkańców był brak — w ich ocenie — realnego dialogu w sprawie inwestycji.

Wybrane cytaty:

„państwa komunikaty nie są czytelne dla seniorów”

„(...)Tylko przez maila i forma spotkania online też nie jest dostępna dla seniorów, którzy są bardzo liczną grupą na tym osiedlu, co jest też bardzo nieprofesjonalne i bardzo wykluczające. I proszę to odnotować (...)”

„Uważamy, że komunikacja była nieefektywna i niemiarodajna”

„Pragnę tylko zaznaczyć, że nie widzę również nigdzie informacji, że jest to spotkanie 1 × 1 to takie-go linku prawdopodobnie nie otrzymałem. Także proszę, żeby informacje z tej transkrypcji zostały zawarte w podsumowaniu”.

■ 2. Miejsca parkingowe

Problem braku nieodpłatnych miejsc parkingowych dla istniejącej już zabudowy jest najczęściej i najbardziej stanowczo podnoszoną kwestią. Respondenci jednoznacznie wskazują, że jest to fundamentalny problem okolicy.

Wielokrotnie pojawiają się postulaty dotyczące budowy parkingu wielopoziomowego, ogólnodostępnego, który miałyby obsłużyć potrzeby obecnych mieszkańców. Pojawiły się również głosy sprzeciwu wobec budowy takiego parkingu wynikające z obaw, że inwestycja spowoduje zakorkowanie wjazdu z ul. 10KDD

Inwestycja jest krytykowana za potencjalne pogorszenie sytuacji parkingowej w ulicy 10KDD. Pojawiają się oskarżenia o „zabieranie parkingów” i obawy, że nowe budynki pogłębią już istniejący chaos.

Ze strony jednej z mieszanek zasygnalizowana została potrzeba wyznaczenia miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych na ul. 10 KDD.

Wybrane cytaty:

„Kategoryczny sprzeciw przeciw budowie wielopoziomowego parkingu przy Stockiej. Zablockowane ulice!!!”

„Brakuje parkingu dla mieszkańców z bloków przy ul. Majdańskiej 1, 3, 7, 9, 11, 13.”

„Przeście zabierać parkingi. Mieszkańcy mający samochody którymi dojeżdżają do pracy a obecny parking jest jedynym miejscem gdzie mogą zaparkować.”

„Budowa wielopoziomowego parkingu przy Stockiej.”

„Więcej miejsc postojowych dla wszystkich.”

„Nierealizowanie jej, stworzenie zamiast niej parkingu piętrowego - to jest ewidentna potrzeba lokalnej społeczności.”

„minimum 2 miejsca parkingowe na każdego mieszkańca”

To proszę się w te miejsca doposażyć skoro są tak ważne. Przecież skoro ma się mieszkanie w bloku bez garażu podziemnego to jak można narzekać na brak miejsca? Wystarczy kupić mieszkanie w bloku z garażem podziemnym, ot chociażby takim jak ten co tu ma być zbudowany. Dwa poziomy garażu podziemnego na 200 miejsc parkingowych.

źródło: Facebook

Do biurowca, który wg autora wpisu, miał pierwotnie stanąć w tym miejscu, też musieliby codziennie dojeżdżać pracujący tam ludzie - albo komunikacją miejską albo parkować przy pobliskich ulicach swoje auta, więc nie widzę różnicy. Sami macie gdzie mieszkać - i nie przeszkadzała Wam szpetota wieżowców przy Majdąńskiej ani to, jak będąc mieszkańcami tego bloku, zabieracie miejsca parkingowe ludziom, którzy mieszkali w mniejszych budynkach obok o wiele dłużej niż wy w „pekinie”.

źródło: Facebook

■ 3. Konieczność modernizacji infrastruktury drogowej

Mieszkańcy w większości zgadzają się, że droga publiczna 10KDD i ulica Stocka wymagają remontu i przebudowy. Zdecydowana większość (ponad 80% respondentów, którzy wyrazili opinię) uważa, że drogi 10KDD i Stocka wymagają remontu. Opinie na temat spełniania przez drogę 10KDD wymogów bezpieczeństwa są podzielone. Część respondentów uważa, że droga „wymaga zmian” lub „nie spełnia wymogów”, podczas gdy inni twierdzą, że „tak, spełnia”.

Wybrane cytaty:

„drogi to nam najmniej potrzebne”

„my drogę mamy...nas to nie interesuje”

„nie, droga jest ważna”

„zrobią jezdnię kosztem mieszkańców”

„Grenadierów jest wąskim gardłem”

„szczytem bezczelności i hipokryzji są zdjęcia dziur w jezdni, których używacie jako argumentu w Waszej sprawie”

■ 4. Kondygnacje, wysokość budynku, nasłonecznienie

W trakcie dialogu mieszkańcy wskazywali, że planowana wysokość budynku jest - w ich ocenie - zbyt duża i nieakceptowalna. Mieszkańcy wskazywali na ryzyko ograniczenia dostępu światła dziennego w mieszkaniach, w szczególności w lokalach zlokalizowanych od strony planowanej inwestycji. Ze strony mieszkańców padł postulat obniżenia budynku do 12 m.

Wybrane cytaty:

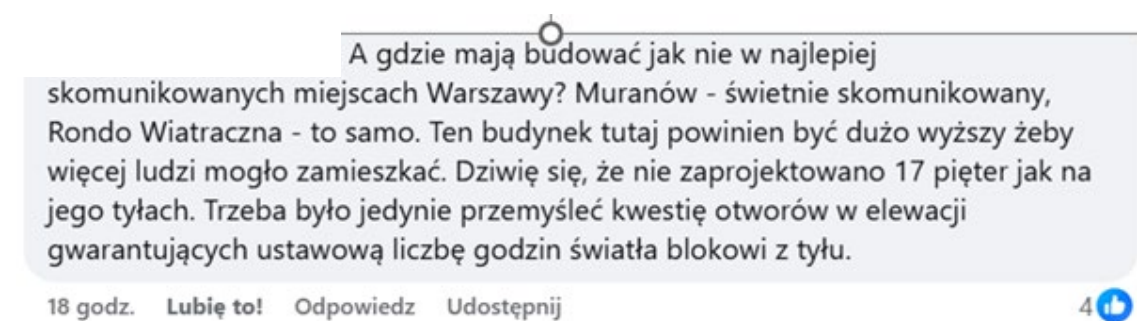
„prośba o zmniejszenie ilości kondygnacji”

„sąsiad będzie na odległość sznurka z praniem”

„Zmniejszyć ilość pięter tak aby nie zasłaniać mieszkańcom z Majdańskiej 9,11 i 13 oświetlenia i widoczności”

„Planowana inwestycja, nie dając żadnych korzyści w istotny sposób powoduje pogorszenie jakości zamieszkiwania obecnych mieszkańców „Osiedla Majdańska”, z uwagi na: (...) zwartą, masywną zabudowę dużej powierzchni terenu, ponad 200 mieszkań, znaczną wysokość bryły, przysłonięcie budynków „Osiedla Majdańska”, pogorszenie warunków cyrkulacji powietrza, nasłonecznienia i oświetlenia”

„(...) planowana inwestycja, nie dając żadnych korzyści, w istotny sposób powoduje pogorszenie jakości zamieszkiwania obecnych mieszkańców „Osiedla Majdańska” z uwagi na: (...) zwartą, masywną zabudowę dużej powierzchni terenu, ponad 200 mieszkań, znaczną wysokość bryły, przysłonięcie budynków „Osiedla Majdańska”, pogorszenie warunków cyrkulacji powietrza, nasłonecznienia i oświetlenia.”



źródło: Facebook

■ 5. Planowanie przestrzenne tej okolicy

Mieszkańcy postrzegają planowaną budowę nie jako odizolowane przedsięwzięcie, ale jako element, który wpłynie na istniejący i już teraz problematyczny układ komunikacyjny.

Część mieszkańców oczekuje, że realizacja nowego projektu deweloperskiego stanie się impulsem do kompleksowej modernizacji otaczającej infrastruktury.

Wybrane cytaty:

„Nie mamy nic przeciwko inwestycji...chodzi o ilość mieszkań...wysokość budynku”

„Ulica Grenadierów też się cała korkuje, ponieważ nie tylko naszego osiedla wyjeżdżają ludzie, ale wyjeżdżają też z osiedli dalej za nami i ona jest cała zakorkowana z rana.

My musimy się tam wciskać to teraz jak dodajmy jeszcze jeden budynek to ci wszyscy ludzie się wciskają razem z nami, dlatego ja nie mówię, że biurowiec byłby lepszy, tylko ja mówię, że każda budowla, którą tutaj powstanie mocno obniżona jakość życia, jeżeli chodzi o transport, transport publiczny, to jaki mamy widok z okna”

„Brak zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (usługi, parking), co nie gwarantuje harmonijnego rozwoju dzielnicy i podnoszenia jakości zamieszkiwania mieszkańców”

„Teren już dawno wymagał przekształceń”

„brakuje uporządkowania bałaganu w okolicy – dzikich parkingów, nieestetycznych dużych parkingów na działkach przy Alei Stanów Zjednoczonych.”

Dialog o inwestycji mieszkaniowej

Nie jestem zwolennikiem budowania w tym miejscu kolejnego budynku mieszkalnego, ale jednak warto pamiętać, że w planie zagospodarowania przestrzennego dla tego miejsca wpisany jest budynek usługowy, który może mieć (zgodnie z tymże planem) takie same gabaryty w tym wysokość. Wybudowanie tam czegokolwiek oznacza oczywiście likwidację tej części parkingu i wcześniej czy później to nastąpi, bo nie po to ktoś nabył działkę za kilkanaście milionów, żeby trzymać na niej dziado-parking. Natomiast jeśli jesteśmy przy MPZP to na działce obok omawianej i należącej do miasta jest wpisany jako podstawowa funkcja terenu parking wielopoziomowy na mapie jest tam bodajże zapis o 440 miejscach. Oczywiście, żadna władza miejska czy dzielnicowa nie może pozwolić sobie na wydanie 25-30 milionów na budowę parkingu, który de facto obsługiwałby jedno osiedle. Nic jednak nie stoi na przeszkodzie, żeby w taką inwestycję weszła spółdzielnia mieszkaniowa dokonując odpowiedniego zwiększenia czynszu swoim mieszkańcom by móc działkę wykupić i zbudować na niej parking.

źródło: Facebook

■ 6. Oczekiwania wobec elementów inwestycji

Wśród proponowanych elementów inwestycji przy ul. Grenadierów, respondenci najwyżej cenią te, które bezpośrednio poprawiają jakość życia i funkcjonalność otoczenia.

Najważniejsze elementy:

- Przebudowa ul. 10KDD i ul. Stockiej - najczęściej wskazywany element
- Przejście bramne skracające drogę do przystanków - drugie pod względem popularności

Kolejno:

- Plac zabaw i teren rekreacyjny
- Zieleń, ciekawe ukształtowanie terenu
- Funkcje usługowe w parterze dające nowe miejsca pracy
- Dobra lokalizacja z dostępem do komunikacji miejskiej
- Zadaszone miejsca rowerowe
- Podwójne elewacje wyciszające mieszkania

Wybrane cytaty:

„dobrym pomysłem jest otwarty teren zielony z placem zabaw”

„miejsca dla rowerów dostępne dla wszystkich”

■ 7. Usługi w parterach budynku

Istnieje silne i spójne zapotrzebowanie na konkretne typy lokali usługowych w parterze nowego budynku m.in. : apteka, drogeria, przychodnia, kawiarnia, restauracja, sklep spożywczy, paczkomat

■ 8. Tereny zielone

Zdecydowana większość respondentów popiera ideę ogólnodostępnej i nieogrodzonej strefy wypoczynkowej oraz placu zabaw. Ponad 75% respondentów, którzy odpowiedzieli na pytanie, uważa otwartą strefę rekreacyjną za dobre rozwiązanie.

■ 9. Ocena Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej

Ocena projektu budynku (jasne kolory, prostota, minimalizm) jest zróżnicowana, ale z przewagą opinii pozytywnych. Około połowa respondentów ocenia projekt bardzo pozytywnie, znacząca grupa ocenia projekt jako przeciętny. Część respondentów uważa, że projekt wymaga zmian, wskazując m.in. na „zbyt jasne kolory elewacji”. Spora grupa nie ma zdania na ten temat.

Wybrane cytaty:

„Może i teraz ten plac nie jest najpiękniejszy na świecie, ale deweloperskie byle co nie poprawi estetyki.”

„poprzedni projekt mając teraz porównanie pod względem ilości pięter był bardziej dostępny ponieważ jedna część była wyższa od strony ulicy Stockiej i niższa od Grenadierów (...)

„moim zdaniem w Państwa koncepcji wszystko jest ok, jedynie kolory elewacji są jak dla mnie zbyt jasne”

■ 10. Gęstość zabudowy

W wielu odpowiedziach, szczególnie w pytaniach otwartych, wybrzmiewa silny sprzeciw wobec dalszego zagęszczania dzielnicy. Respondenci czują, że Grochów jest już przeludniony, a nowe inwestycje mieszkaniowe tylko pogarszają sytuację, nie oferując w zamian odpowiedniej infrastruktury. Powtarzają się opinie, że „na osiedlu jest już wszystko”, a brakuje jedynie parkingów. Mieszkańcy zaproponowali zmniejszenie liczby mieszkań o 75% tj. z 216 na 54 mieszkania

Wybrane cytaty:

„Ta inwestycja była planowana x lat temu. Teraz nie ma sensu, bo powstało w koło dużo nowych osiedli.

Dzielnica się już maksymalnie zagęściła”

„Wpływ na przestrzeń wspólną i komfort życia (...) zabudowa w proponowanej formie ogranicza otwartość przestrzeni, pogarsza przewietrzanie terenu oraz zwiększa uciążliwości związane z ruchem i hałasem.”

Zawsze mnie to ciekawi....jak zabudowywano tutaj tereny paskudnymi blokami, to było ok...jak zalewano trawniki asfaltem pod okropne parkingi...to było ok...a teraz awantura, że miasto dogęszczają w dobrze skomunikowanej dzielnicy...

18 godz. Lubię to! Odpowiedz Udostępnij

6

źródło: Facebook

■ 11. Stanowisko mieszkańców

Stanowisko mieszkańców dotyczące planowanej inwestycji zostało wyrażone na spotkaniu online, stacjonarnym, w formie mailowej oraz pisemnej. Pod pismem podpisało się ponad 30 mieszkańców co stanowi 4-5% wszystkich członków osiedla Majdańska.

Mieszkańcy zaproponowali następujące kierunki zmian projektu:

1. „Obniżenie maksymalnej wysokości budynku do 12m
2. Zmniejszenie liczby mieszkań o 75% czyli max. 54 mieszkania
3. Efektywne wsparcie miasta w budowie parkingu wielopoziomowego na działce 3/15/30506 lub wybudowanie ww. parkingu
4. Zapewnienie adekwatnej do potrzeb nowego osiedla i osiedla Majdańska liczby miejsc parkingowych (minimum) 1 miejsce parkingowe na nowe mieszkania i minimum 50 miejsc parkingowych przy obecnej drodze na działce 4/1/30506.”

Odpowiedź Inwestora na opinie i uwagi mieszkańców

1. Dialog o inwestycji

Niniejszy raport dokumentuje sposoby informowania o rozpoczynającym się dialogu oraz jego przebieg. **Mieszkańcy aktywnie uczestniczyli we wszystkich zaproponowanych formach spotkań.** Przedstawiciele Inwestora na bieżąco udzielali odpowiedzi na korespondencję mailową, a także prowadzili indywidualne rozmowy telefoniczne i wideorozmowy z zainteresowanymi osobami. Najdłuższa z przeprowadzonych rozmów trwała ok. 1 godziny. Przez cały okres prowadzenia Dialogu o inwestycji wpływały odpowiedzi do Ankiety.

Informacja opublikowana przez jednego z mieszkańców na publicznej grupie „Nasz Grochów” (46 tys. członków) spotkała się z dużym odzewem — post uzyskał 117 komentarzy oraz 119 reakcji i 5 udostępnień. 16 grudnia 2025 r. na tej samej grupie udostępniony został post strony „Twoja Praga” opisujący inwestycję mieszkaniową a 17 grudnia 2025 r. ponownie został opublikowany post jednego z mieszkańców. Publikacja otrzymała 19 reakcji i 8 komentarzy.

W spotkaniu stacjonarnym, zorganizowanym w budynku SBM „Grenadierów” udział wzięło ponad 50 osób.

Mieszkańcy zgłosili uwagi dotyczące doboru czcionki i kolorystyki plakatów informujących o dialogu o inwestycji - w szczególności w kontekście ich czytelności dla osób starszych. Zgłoszenia zostały uwzględnione, a materiały skorygowano w celu poprawy czytelności (m.in. z myślą o seniorach). Warto zaznaczyć, że już od startu dialogu pojawiały się zgłoszenia od osób starszych, co potwierdza, że komunikacja była skuteczna i efektywna. Przedstawione na wcześniejszych stronach: harmonogram i przebieg dialogu, zdjęcia oraz wyniki ankiety dokumentują szereg działań podjętych przez przedstawicieli Inwestora w ramach dialogu o inwestycji.

2. Miejsce parkingowe

Aktualnie teren Inwestora częściowo wykorzystywany jest jako parking komercyjny. Wynajętych jest max. **30 miejsc** dla samochodów osobowych i najemca sukcesywnie zmniejsza ilość wynajętych miejsc. Inwestor w związku z planowanymi działaniami inwestycyjnymi (zarówno w przypadku zmiany funkcji na mieszkaniową jak i zachowaniem funkcji usługowej) nie planuje kontynuować funkcjonowania parkingu.

Na sąsiedniej działce ewidencyjnej nr. 3/15, dzierżawionej od m. st. Warszawy a zarządzanej przez U.S. Uniwersum prowadzona jest działalność polegająca na wynajmie miejsc parkingowych.

Nieruchomość w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (UCHWAŁA NR XCIV/2413/2014 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ronda Wiatraczna – część I) jest oznaczona E12.2KD-GW/U czyli **tereny garaży wielopoziomowych z dopuszczeniem usług.**

Mieszkańcy okolicznych budynków mieszkalnych wielorodzinnych parkują swoje samochody osobowe, zarówno prywatne jak i służbowe, wzdłuż ul. 10 KDD po obu stronach jezdni na terenach utwardzonych, a także nieformalnie na terenach zielonych, pomiędzy drzewami na działce Inwestora. Dodatkowym obciążeniem parkingowym są pracownicy okolicznych inwestycji biurowych oraz mieszkańcy innych dzielnic, którzy parkują samochody i przesiadają się do transportu publicznego, żeby dojechać do ścisłego centrum. Parkowanie „na dziko” w miejscach do tego niewyznaczonych, zastawianie dróg pożarowych oraz ograniczanie przejścia na chodnikach jest niedopuszczalne z uwagi na bezpieczeństwo i porządek komunikacyjny oraz obowiązujące przepisy.

17 grudnia 2025 o 17:02 · 🌐

Drodzy Sąsiedzi!

W najbliższych dniach odbędą się stacjonarne konsultacje społeczne dotyczące nowej inwestycji deweloperskiej planowanej na rogu Al. Stanów Zjednoczonych i ul. Grenadierów.

Data i Miejsce:
19 grudnia 2025 (piątek)
godz. 14:00
SBM Grenadierów, Al. Stanów Zjednoczonych 40
Sala, II piętro

Jako mieszkaniec tej okolicy jestem poważnie zaniepokojony skalą i skutkami tej inwestycji — mówimy o kolejnym dużym bloku, który może oznaczać:

- jeszcze mniej miejsc parkingowych,
- większy ruch i korki na już przeciążonej Grenadierów,
- pogorszenie dostępu do światła i przestrzeni dla istniejących budynków,
- brak jasnych deklaracji dot. komunikacji miejskiej i infrastruktury.

Projekt dla tego miejsca zgłoszony rok temu nie został zaakceptowany i nie wszedł nawet pod obrady Komisji Ładu Przestrzennego również dzięki sprzeciwowi mieszkańców! (informacja z dokumentacji Rady Warszawy Poniżej):

nawet pod obrady Komisji Ładu Przestrzennego również dzięki sprzeciwowi mieszkańców! (informacja z dokumentacji Rady Warszawy Poniżej):

Wniosek został złożony w dniu 11 czerwca 2024 r., uzupełniony w dniach 1 i 10 lipca 2024 r., uznany za kompletny i opublikowany w dniu 15 lipca 2024 r. w Biuletynie Informacji Publicznej z informacją o możliwości składania uwag do wniosku w terminie 21 dni od daty publikacji, tj. do 05.08.2024 r.

We wskazanym terminie wpłynęło 99 uwag, o których mowa w art. 7 ust 10 ustawy, w tym 1 uwaga z listą podpisów. Przeważająca część uwag odnosiła się negatywnie do zaproponowanej we wniosku inwestycji. Prezydent m.st. Warszawy wystąpił o ustawowe opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 7 ust. 12 i 14 ustawy. W wyznaczonym terminie wpłynęła negatywna opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i negatywne uzgodnienie zarządcy drogi.

To spotkanie to ostatnia szansa (**Przed formalnym procesem zgłaszania uwag do Wydziału Architektury**), żeby:

zadać pytania deweloperowi i wyrazić swój sprzeciw

Warto pokazać, że mieszkańcy chcą być realnie wysłuchani
Im nas będzie więcej, tym trudniej będzie zignorować głos mieszkańców.

Przekażcie dalej sąsiadom i przyjdźcie, jeśli macie taką możliwość.

To dotyczy nas wszystkich obecnych i przyszłych mieszkańców tej okolicy.

Jeśli jesteście zaniepokojony lub nie zgadzasz się na inwestycję, w takiej formie. Odezwiw się w komentarzu lub na priv.

źródło: Facebook

Dialog o inwestycji mieszkaniowej

Poniżej przedstawiamy opłaty za wynajęcie miejsca parkingowe na sąsiedniej działce.

U.S. UNIWERSUM

01-106 WARSZAWA

ul. Nakielska 3

tel. 22 571 26 81

TRADYCJA I PROFESJONALIZM

W OCHRONIE OSÓB I MIENIA

P

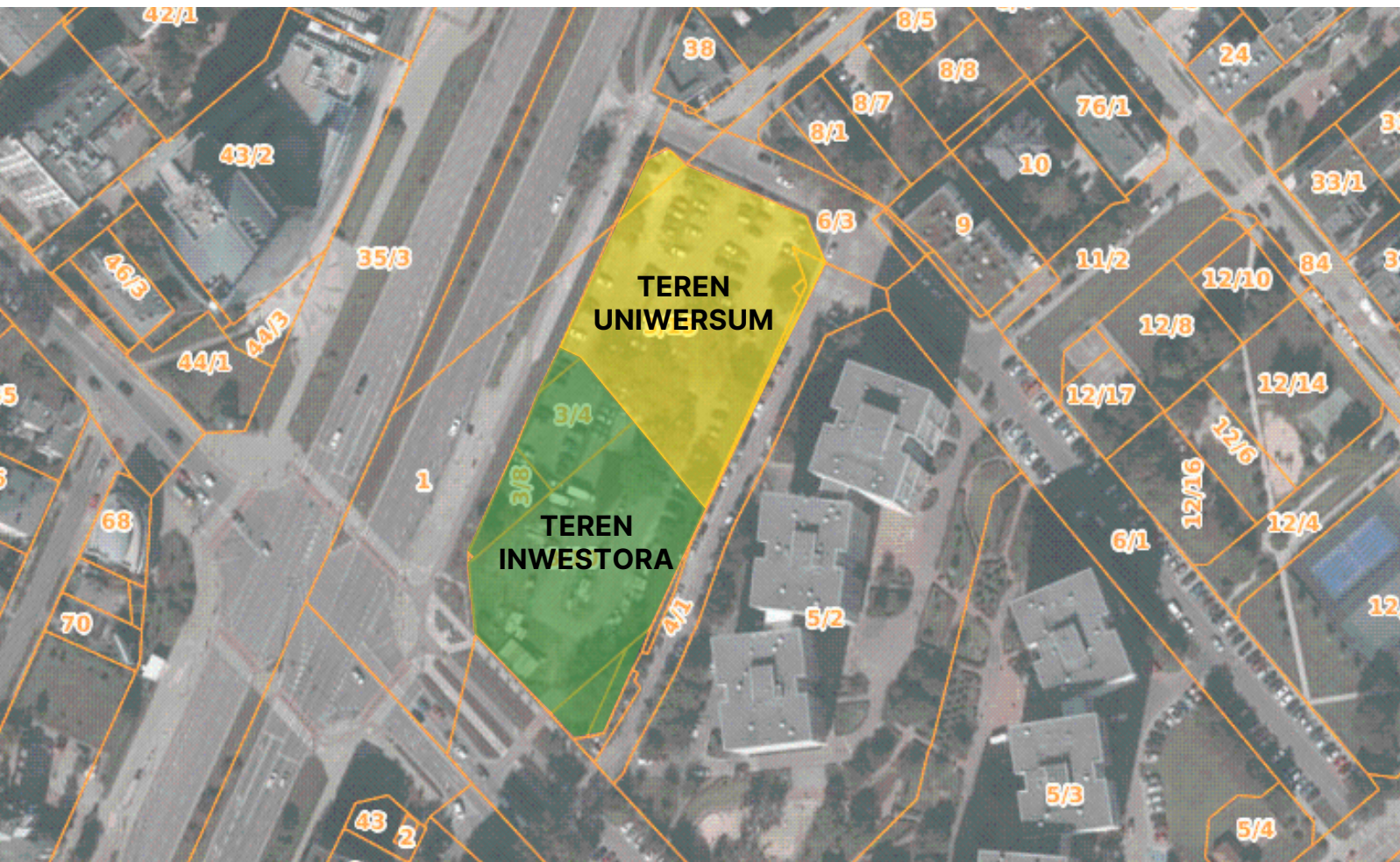
CENNIK OPŁAT GODZINOWYCH I ABONAMENTOWYCH

P- 72 MAJDAŃSKA

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Opłata za czas parkowania od 0 do 3 godz. za każdą rozp. godz.	Opłata za czas parkowania od 3 do 6 godz. za każdą rozp. godz.	Opłata za każdą następną rozp. godzinę parkowania	Opłata ABONAMENTOWA płatna do 10 każdego miesiąca	OPŁATA ABONAMENTOWA płatna po 10 każdego miesiąca
1	Przyczepy towarowe do 700 kg, przyczepy camp., motocykle, samochody osobowe do 5 osób.	3,00 zł	2,00 zł	0,50 zł	275,00 zł	295,00 zł
2	Pojazdy osobowe do 5 do 6 osób. Pojazdy dostawcze o ładowności do 1t..	4,00 zł	2,00 zł	1,00 zł	335,00 zł	355,00 zł
3	Pojazdy ciężarowe od 1 do 3,5 tony	5,00 zł	3,00 zł	2,00 zł	455,00 zł	475,00 zł

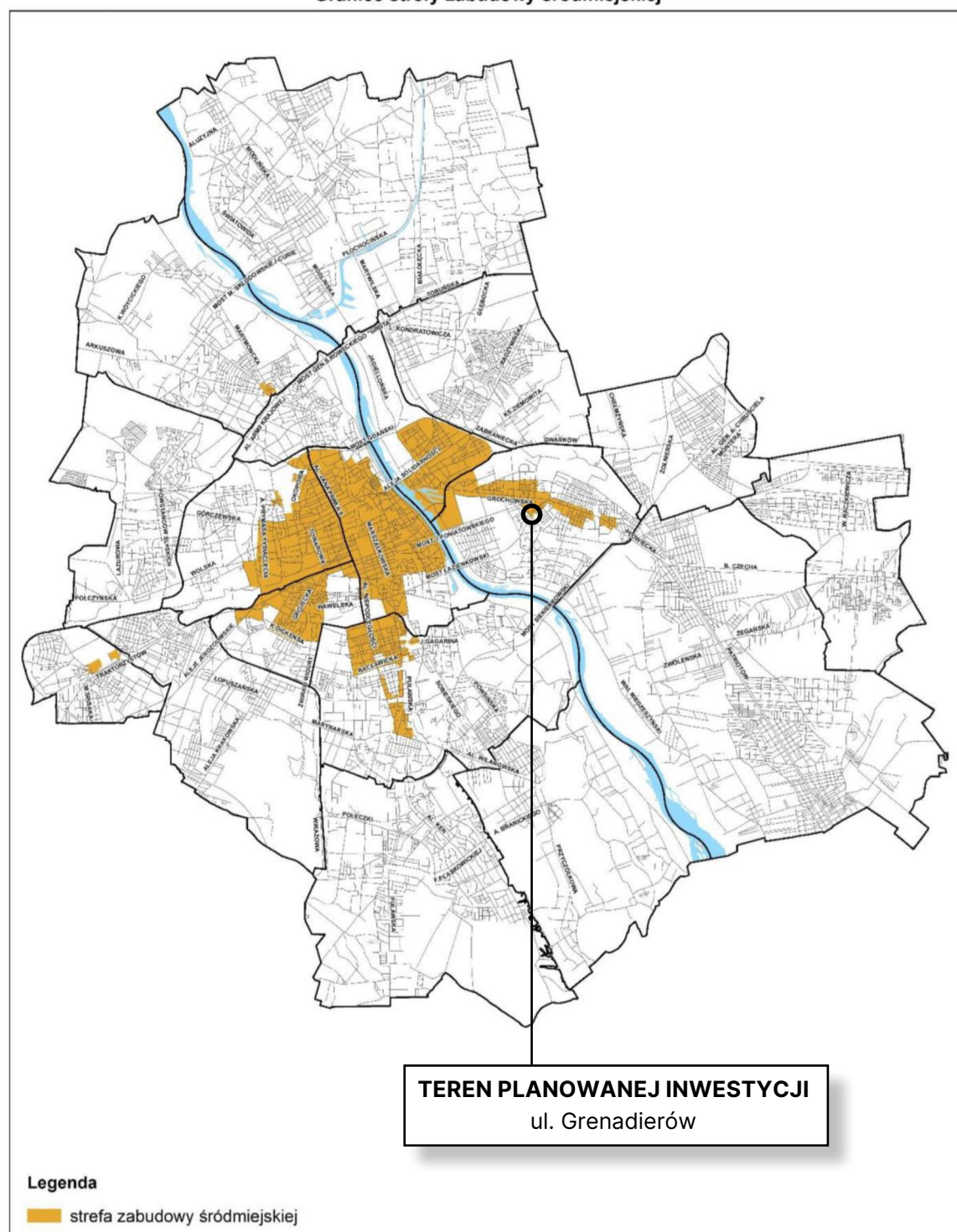
1. Powyższe ceny zawierają podatek VAT.

źródło: <https://www.uniwersum.pl/uslugi/obsługa-parkingow>



**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVII/1145/2020
Rady m.st. Warszawy
z dnia 24 września 2020 r.**

Granice strefy zabudowy śródmiejskiej



**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVII/1145/2020
Rady m.st. Warszawy
z dnia 24 września 2020 r.**

Rodzaj strefy lub podstrefy miasta	Rodzaj inwestycji mieszkaniowej lub położenie terenu inwestycji mieszkaniowej	Wskaźnik miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny [mp]		Wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów na lokal mieszkalny niezbędnych do obsługi inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej [mp]	Wskaźnik miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową [mp]	Wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową [mp]
		Na terenach innych niż wymienione w art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2020 poz. 219)	Na terenach wymienionych w art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2020 poz. 219)			
1	2	3	4	5	6	7
Podstrefy Ia i Ib strefy śródmiejskiej funkcjonalnego	1. Inwestycja mieszkaniowa realizowana jako zabudowa plombowa**	0 – 0,5 mp	0 – 0,5 mp	1 mp na każde rozpoczęte 40 m ² p.u.*	nie więcej niż 1 mp na 100 m ² p.u.*	nie mniej niż 1 stojak na 100 m ² p.u.*, nie mniej jednak niż 1 stojak na 1 lokal usługowy lub handlowy oraz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla roweru towarowego na każde rozpoczęte 200 m ² p.u.*
	2. Pozostałe inwestycje mieszkaniowe	0,3 – 0,7 mp	0,3 – 0,7 mp			
Strefa śródmiejska funkcjonalnego poza strefami Ia i Ib	1. Inwestycja mieszkaniowa, polegająca na budowie lokali mieszkalnych do miejskiego zasobu mieszkaniowego, a także realizowana w ramach rządowych lub samorządowych programów wspomagania budownictwa mieszkaniowego, lokalizowana w odległości nie większej niż 800 m od istniejącego przystanku komunikacyjnego na linii metra, linii tramwajowej lub linii kolejowej przy czym częstotliwość odjazdów pociągów metra, tramwaju lub kolei z tego przystanku w kierunku centrum, musi wynosić co najmniej 18 pociągów w ciągu 2 kolejnych godzin szczytu porannego pomiędzy 6 ⁰⁰ i 9 ⁰⁰	0,3 – 1 mp	0,3 – 1 mp	1 mp na każde rozpoczęte 40 m ² p.u.*	nie więcej niż 1,5 mp na 100 m ² p.u.* tych funkcji	nie mniej niż 1 stojak na 100 m ² p.u.*, nie mniej jednak niż 1 stojak na 1 lokal usługowy lub handlowy oraz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla roweru towarowego na każde rozpoczęte 200 m ² p.u.*
	2. Pozostałe inwestycje mieszkaniowe	1 mp	0,8 - 1 mp			
Strefa miejska	1. Inwestycja mieszkaniowa realizowana w odległości nie większej niż 800 m od istniejącego lub projektowanego przystanku komunikacyjnego na linii metra, linii tramwajowej lub linii kolejowej przy czym częstotliwość odjazdów pociągów metra, tramwaju lub kolei z tego przystanku w kierunku centrum, musi wynosić co najmniej 18 pociągów w ciągu 2 kolejnych godzin szczytu porannego pomiędzy 6 ⁰⁰ i 9 ⁰⁰	1 mp, na lokal do 60 m ² p.u.; dla lokalu od 60 m ² p.u. do 120 m ² p.u. 1 mp na 60 m ² p.u.; dla lokalu powyżej 120 m ² 2 mp na lokal***	0,8 - 1 mp	1 mp na każde rozpoczęte 30 m ² p.u.*	nie więcej niż 2,5 mp na 100 m ² p.u.*	nie mniej niż 1 stojak na 100 m ² p.u.*, nie mniej jednak niż 1 stojak na 1 lokal usługowy lub handlowy oraz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla roweru towarowego na każde rozpoczęte 200 m ² p.u.*

W ramach określania liczby miejsc postojowych dla niniejszej inwestycji przygotowywanej w oparciu o specustawę o Ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących obowiązują LOKALNE STANDARDY URBANISTYCZNE (LSU) określone w Uchwale Nr LXXIII/1973/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy (wraz z późn. zmianami).

Zgodnie z załącznikiem do LSU -§1 ust. 4 LSU: Granice strefy zabudowy śródmiejskiej, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, przedstawia załącznik nr 3 do niniejszej uchwały”;

Wg. §1 ust. 1 pkt 6 lit. c LSU: określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji lokalizowanej w strefie śródmieścia funkcjonalnego poza podstrefami Ia i Ib : **1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny.**

Zaprojektowano 216 mieszkań, zgodnie z LSU Inwestor ma więc obowiązek zapewnić 216 miejsc postojowych dla mieszkań i tyle też zaprojektowano.

§1 ust. 1 pkt 8 lit. b LSU określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - dla inwestycji lokalizowanej w strefie śródmieścia funkcjonalnego poza podstrefami Ia i Ib – **nie więcej niż 1,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji,**

Zaprojektowano maks. 1250 m² pow. użytkowej usług, zgodnie z LSU Inwestor ograniczony jest do liczby miejsc postojowych nie więcej niż 1,5 na każde 100m² pow. użytkowej usług.

Zaprojektowano 6 miejsc postojowych na potrzeby lokali usługowych.

Dla porównania, w przypadku realizacji inwestycji obecnie na przedmiotowym terenie zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, tj. – dla inwestycji o funkcji biurowej, bądź usługowej w tym m.in. lokalami na wynajem krótkoterminowy, liczba miejsc postojowych to ok. 350, tylko na potrzeby nowo projektowanego budynku.

Zgodnie z Planem Zrównoważonej Mobilności Miejskiej dla metropolii warszawskiej 2030+ działania miasta obejmują m.in.:

- zapobieganie parkowaniu na obszarach nieprzekształconych (głównie zielonych),
- zapobieganie parkowaniu na chodnikach, gdy ogranicza przestrzeń pieszą (np. bariery fizyczne, zmiany organizacji ruchu),

- porządkowanie parkowania, a przy deficycie — czasem zmiany organizacji ruchu (np. ulice jedno kierunkowe i wydzielenie pasa na legalne parkowanie),
- rozwój parkingów typu P+R (Parkuj i Jedź) i B+R (Rower i Jedź)

Dla zainteresowanych, będzie możliwość parkowania rowerów na wyznaczonych miejscach naziemnych, ogólnodostępnych w ramach projektowanej Inwestycji.

Polityka transportowa m.st. Warszawy to dziś przede wszystkim polityka zrównoważonej mobilności z priorytetem dla transportu publicznego, ruchu pieszego i rowerowego.

3. Kondygnacje, wysokość budynku, nasłonecznienie

Przeprowadzone zostały analizy zgodnie z zapisami par. 13 (naturalne oświetlenie pomieszczeń) i par. 60 (czas nasłonecznienia pomieszczeń) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT), tj.:

- analiza przesłaniania (par. 13 WT) - zapewnienie niezastłoniętego widoku z istniejących okien Osiedla Majdańska (z okien, w ramionach kąta 60o, biorąc pod uwagę wysokość przesłaniającego budynku zgodnie z zapisami WT) – warunek jest spełniony
- analiza nasłonecznienia (par. 60 WT) tj. zapewnienie wymaganego przepisami czasu padania promieni słonecznych na okno mieszkania w dniach równonocy – warunek jest spełniony.

Postulowane obniżenie wysokości budynku do 12m skutkować będzie możliwością zaprojektowania jedynie 3 kondygnacji - parter usługowy, oraz dwie dodatkowe mieszkalne w sumie z ok. 50 mieszkań. Powierzchnia użytkowa (razem usług i mieszkań) wyniosłaby ok. 2250m².

Pomijając fakt, iż bryła o takich gabarytach nie znajduje uzasadnienia przestrzennego w tak ważnym urbanistycznie narożniku oraz w ciągu istotnej w kontekście urbanistycznym pierzei miejskiej wzdłuż ważnej arterii komunikacyjnej, realizacja inwestycji o takich parametrach nie ma uzasadnienia ekonomicznego.

4. Planowanie przestrzenne tej okolicy

Tworzenie i uzupełnianie spójnej pierzei Alei Stanów Zjednoczonych stanowi kluczowy element porządkujący strukturę urbanistyczną tego fragmentu miasta oraz wzmacniający jego miejski charakter. W przypadku arterii o znaczeniu ponadlokalnym, jaką jest Aleja Stanów Zjednoczonych, czytelnie ukształtowana pierzeja pełni rolę nie tylko kompozycyjną, lecz również funkcjonalną – definiuje przestrzeń publiczną oraz podnosi jakość odbioru ulicy w skali człowieka.

Istotnym aspektem proponowanego rozwiązania jest również wyraźne ukształtowanie narożnika urbanistycznego w rejonie skrzyżowania Alei Stanów Zjednoczonych z ul. 3Grenadierów. Skrzyżowania ulic o takiej randze pełnią funkcję naturalnych dominant przestrzennych i punktów orientacyjnych w strukturze miasta, wymagających jednoznacznego podkreślenia kompozycyjnego. Odpowiednio uformowany narożnik zabudowy wzmacnia czytelność układu drogowego, porządkuje przestrzeń publiczną oraz buduje wyrazistą „bramę” i adresowość miejsca, poprawiając jego rozpoznawalność i odbiór w skali zarówno lokalnej, jak i miejskiej.

Realizacja pierzei w tym miejscu ma szczególne znaczenie w kontekście istniejącego rozproszenia i niejednorodności zabudowy, które powodują wrażenie przypadkowości i braku ciągłości urbanistycznej. Uzupełnienie zabudowy wzdłuż Alei prowadzi do uzupełnienia / domknięcia kompozycji ulicy, wzmocnienia jej reprezentacyjnego charakteru oraz nadania przestrzeni uporządkowanej i czytelnej formy, odpowiadającej randze tej osi w strukturze Warszawy.

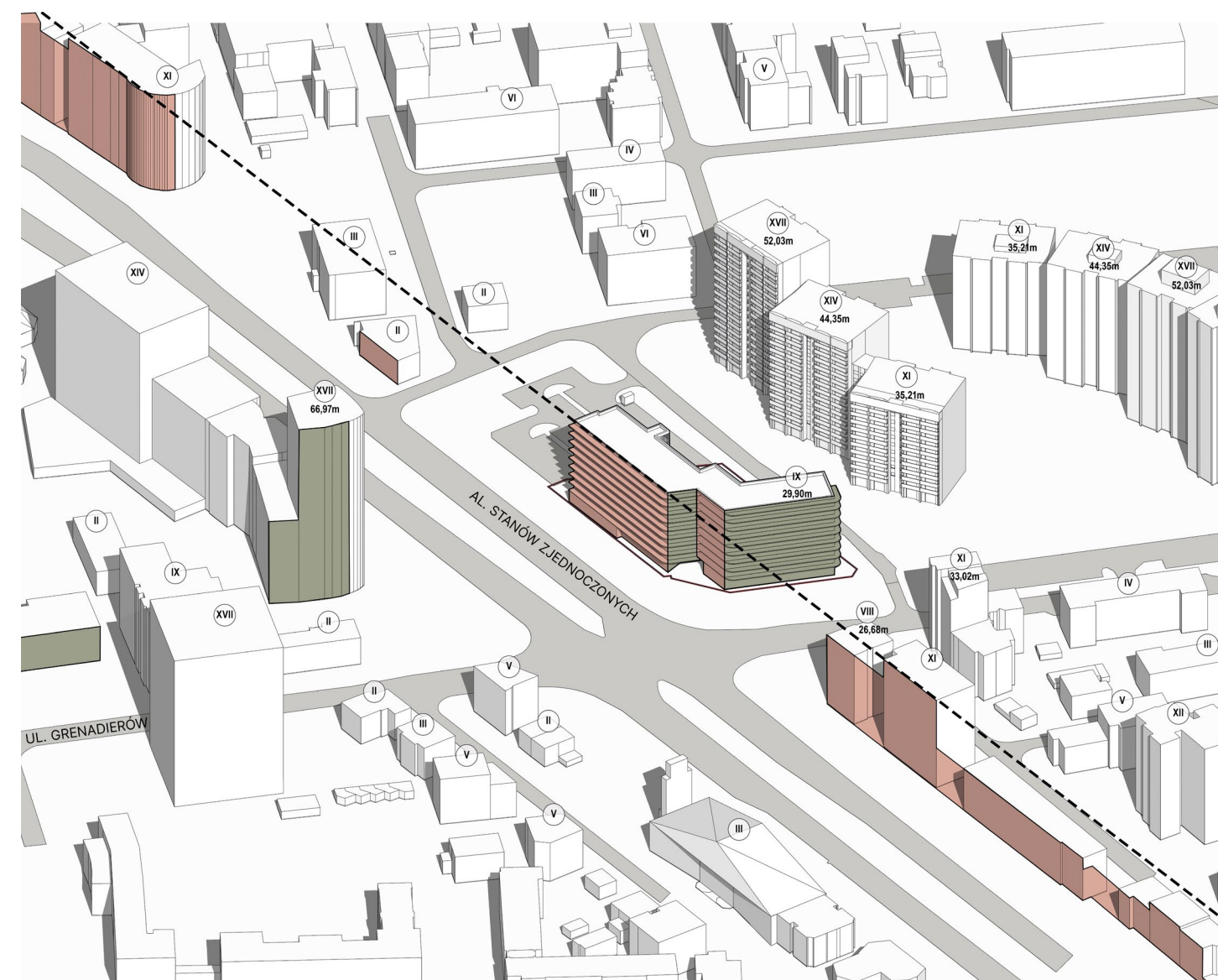
Proponowane ukształtowanie zabudowy przyczynia się również do:

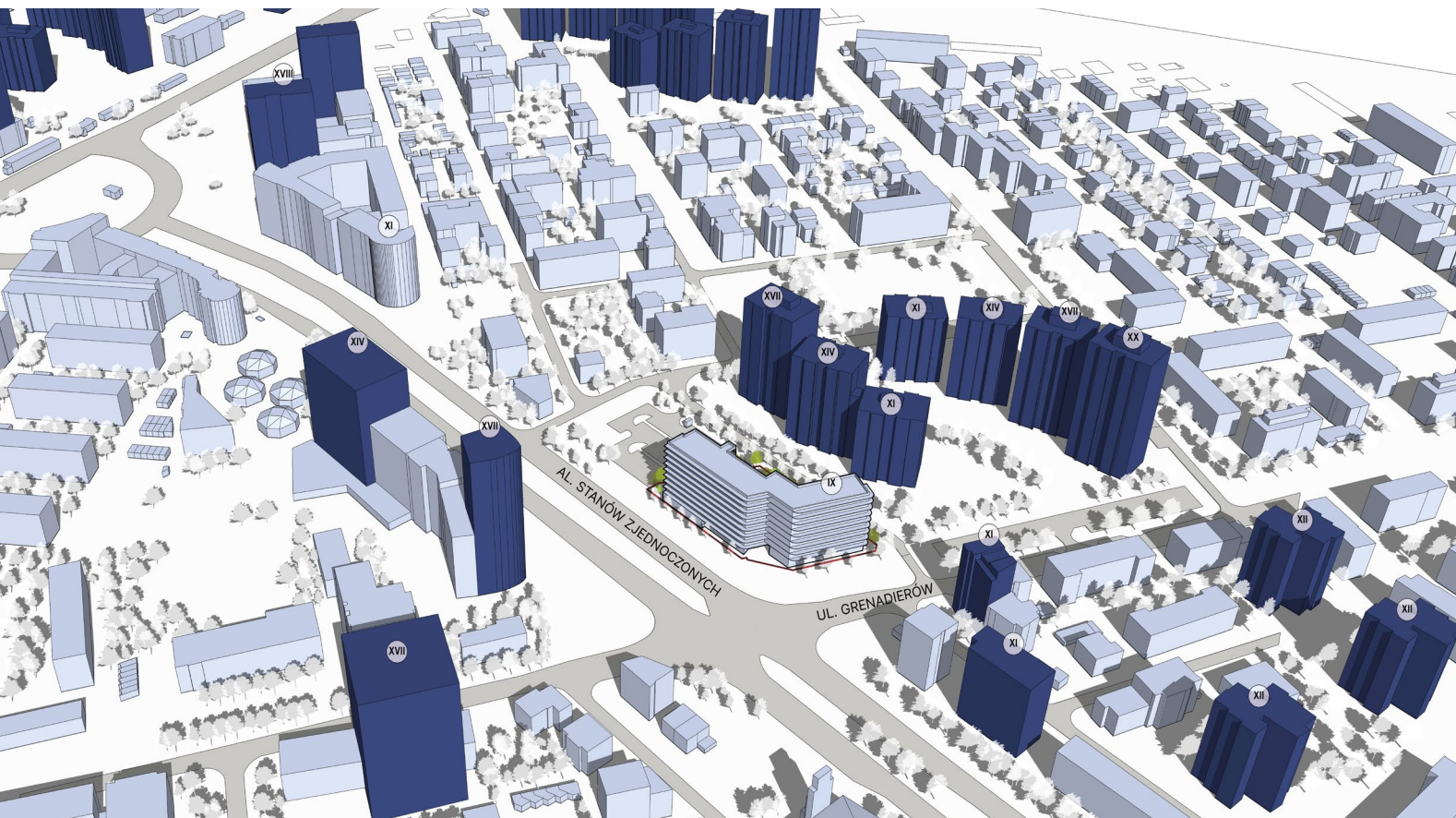
- poprawy ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie jednoznacznej i czytelnej linii zabudowy (wyznaczonej jak „obowiązująca” w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego)
- lepszego powiązania planowanej inwestycji z istniejącą tkanką miejską oraz kierunkami jej przekształceń,
- wzmocnienia miejskiego charakteru parterów i warunków dla aktywizacji przestrzeni wzdłuż ulicy (w szczególności w zakresie funkcji usługowych),
- ograniczenia ekspozycji nieuporządkowanych przestrzeni zaplecza i terenów przypadkowych, co wpływa korzystnie na estetykę i odbiór przestrzeni publicznej,
- poprawy warunków akustycznych i komfortu użytkowania terenów położonych w głębi кварталу poprzez wytworzenie bardziej zwartej struktury zabudowy.

Dokładnie taki kierunek kształtowania przestrzeni w tym rejonie Warszawy (w tym na terenie będącym przedmiotem niniejszego projektu) znajduje potwierdzenie w obowiązujących i projektowanych dokumentach strategicznych oraz planistycznych m.st. Warszawy, w szczególności:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla m.st. Warszawy z 2006 r.,
- Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego rejonu Ronda Wiatraczna – część I z 2014 r.,
- projekcie Planu Ogólnego dla m.st. Warszawy z 2025 r.,
- projekcie Strategii #Warszawa2040+.

Ponadto zaprojektowana forma i kształt budynku stanowią wynik wytycznych oraz konsultacji z Biurem Architektury i Planowania Przestrzennego, a także uwzględniają wytyczne i opinie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, co potwierdza zgodność przyjętych rozwiązań z kierunkami polityki przestrzennej miasta oraz zasadami kształtowania ładu urbanistycznego w skali lokalnej i ponadlokalnej.





5. Inwestycja towarzysząca - ulica 10KDD – możliwe rozwiązania

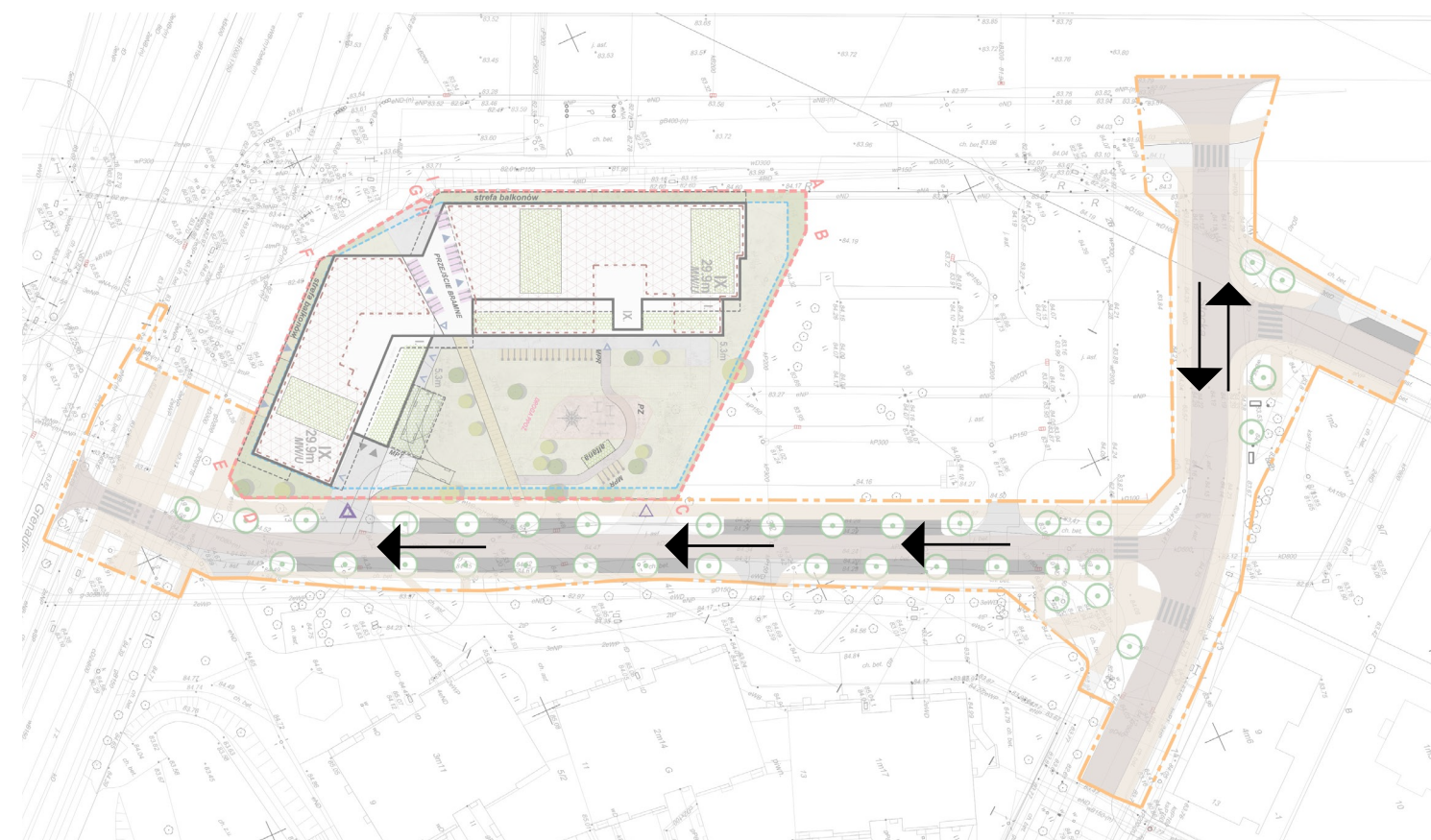
Kształt i zakres drogi 10KDD w ramach Inwestycji Towarzyszącej został zaprojektowany zgodnie z wytycznymi miejskich jednostek m.in. ZDM (Zarząd Dróg Miejskich) i BZRD (Biuro Zarządzania Ruchem Drogowym) i finalnie zatwierdzony przez Zespół Konsultacyjno-Negocjacyjny, w którego skład wchodzi:

- Zarząd Dróg Miejskich
- Urząd Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy
- Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
- Biuro Zarządzania Ruchem Drogowym
- Biuro Infrastruktury
- Biuro Funduszy Europejskich i Polityki Rozwoju
- Zarząd Transportu Miejskiego m.st. Warszawy
- Zarząd Zieleni m.st. Warszawy.

Jednokierunkowość, obsługa komunikacyjna projektowanej Inwestycji, liczba i kształt ogólnodostępnych miejsc postojowych jest więc wynikiem powyższych ustaleń i zgodności z obowiązującymi przepisami.

W kwestii miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych:

- Na dalszym etapie projektowym tj. opracowywanie projektu budowlanego (m.in. przebudowy drogi 10KDD zostanie wyznaczone miejsce dla osób niepełnosprawnych w ramach zaprojektowanych ogólnodostępnych miejsc postojowych. Niemniej wyznaczenie takiego miejsca powinno zostać poprzedzone formalnym wnioskiem mieszkańców do zarządcy drogi (ZDM), bądź zarządcy ruchem (Biuro Zarządzania Ruchem Drogowym).



6. Pismo od mieszkańców – stanowisko

Każdy głos jest dla nas ważny. Doceniamy zaangażowanie mieszkańców w dialog oraz fakt, że zdecydowali się podzielić swoją perspektywę i zgłosić uwagi dotyczące planowanej inwestycji. Jednocześnie zwracamy też uwagę, na fakt iż SBM „Grenadierów” liczy 5 146 członków, a na osiedlu Majdańska mieszka 846 członków. Pod stanowiskiem mieszkańców podpisało się ponad 30 osób co stanowi ok. 5% mieszkańców osiedla Majdańska

Dalsze kroki

Po zakończeniu Dialogu Przedstawiciele Inwestora podjęli rozmowy z Zarządem Dzielnicy oraz Zarządem Dróg Miejskich celem ewentualnej możliwości zwiększenia liczby ogólnodostępnych miejsc postojowych w projektowanej ulicy 10KDD, kosztem nowych nasadzeń drzew i ilości terenów zielonych.

Potencjalna możliwa liczba miejsc postojowych do uzyskania: 22.

Zakończenie

Inwestor spełnił wszystkie warunki w ramach procedowania specustawy mieszkaniowej. Wszystkie założenia projektowe są zgodne z obowiązującym prawem i uzgodnione z odpowiednimi Urzędami. Mając na uwadze zgłoszone uwagi mieszkańców, kontynuowane będą prace nad projektem we współpracy z właściwymi Urzędami.

