



# RAPORT

Z PRZEBIEGU DIALOGU O INWESTYCJI  
PRZY ULICY OMULEWSKIEJ 24

## O koncepcji

Przy skrzyżowaniu ulic Omulewskiej i Sulejowskiej na Grochowie Południowym w Warszawie chcemy stworzyć miejsce dobre do życia.

Proponowany przez nas nowoczesny budynek ma składać się z czterech brył połączonych wspólnym garażem podziemnym, w których ma powstać 251 mieszkań. Koncepcja przewiduje stworzenie dziedzińca urządzonego małą architekturą i wysoką zielenią, dostępnego dla lokalnej społeczności. Pomiędzy budynkami planowane są nasadzenia zróżnicowanej roślinności, która stworzy mikroklimat i podkreśli zaciszny charakter miejsca.

Chcielibyśmy, by powstały tu również lokale usługowo-handlowe przydatne wszystkim mieszkańcom na co dzień.



## Stan obecny



Obecnie teren zabudowany jest wielokondygnacyjnym budynkiem hotelu Felix, który powstał w latach 70. XX wieku w wielopłytyowym systemie szczecińskim. Przy budynku mieści się duży plac parkingowy, a cały teren jest ogrodzony.

Obecny budynek nie tworzy pierzei ulicznej i stanowi wyrwę w zagospodarowaniu okolicy pomiędzy ulicą Omulewską i Sulejowską.

Przeprowadzone badania konstrukcji i stanu obiektu wykazały, że instalacje w budynku nie spełniają aktualnych wymogów technicznych, a przegrody pionowe i poziome nie spełniają aktualnych norm akustycznych. Dodatkowo wysokość kondygnacji oraz układ korytarzowy uniemożliwiają przystosowanie go do funkcji mieszkaniowej, na którą w obecnych czasach jest większe zapotrzebowanie w lokalizacji takiej, jak teren przy ul. Omulewskiej 24. Stąd plany zastąpienia go niższą, dopasowaną do otoczenia, nowoczesną zabudową mieszkaniową z usługami o charakterze lokalnym.

# Studium a koncepcja



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

Obszar, w którym znajduje się działka, oznaczony jest symbolem U.30 – czyli są to tereny usług, dla których Studium dopuszcza lokalizowanie funkcji mieszkaniowej.

Koncepcja zaprezentowana podczas dialogu jest niesprzeczna ze Studium.

## Plan miejscowy a koncepcja

Inwestycja mieszkaniowa przy ul. Omulewskiej 24 objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego część I z 30.01.2014.

Planowana inwestycja leży na terenie oznaczonym w planie symbolem A5.1 UT, dla którego głównym przeznaczeniem (funkcją) są usługi turystyki, mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli, centra informacji turystycznej.

Jedyną istotną różnicą, jaka występuje między ustaleniami planu a prezentowaną koncepcją, jest przeznaczenie (funkcja) terenu: z usług turystyki / hoteli na funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

- Inwestycja mieszkaniowa będzie miała mniejszą intensywność, czyli stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, niż ta, która jest określona w planie dla zabudowy hotelowej (2,65 zamiast 3,0).
- Zmniejszeniu ulegnie także maksymalna powierzchnia zabudowy (40,2% zamiast 60%). Powierzchnia biologicznie czynna pozostanie na tym samym poziomie (30%).
- Max. wysokość zabudowy mieszkaniowej od strony ul. Omulewskiej będzie wynosiła 27 m, czyli o 2 m wyżej niż określa plan miejscowy.
- Max. wysokość zabudowy mieszkaniowej od strony ulicy Sulejowskiej będzie wynosiła 21 m, czyli o 3 m wyżej niż określa plan miejscowy.

## Podstawy formalne i cele dialogu

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

# Specustawa mieszkaniowa – Lex deweloper



- Ustawa pozwala, by inwestycja mieszkaniowa była realizowana w miejscu, gdzie plan miejscowy przewiduje inne przeznaczenie. Taka inwestycja nie może być sprzeczna ze studium.
- 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, czy dostęp do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.
- Po zakończeniu dialogu z lokalną społecznością, inwestor aktualizuje koncepcję i składa wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej.
- 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.

# Kalendarz dialogu o inwestycji



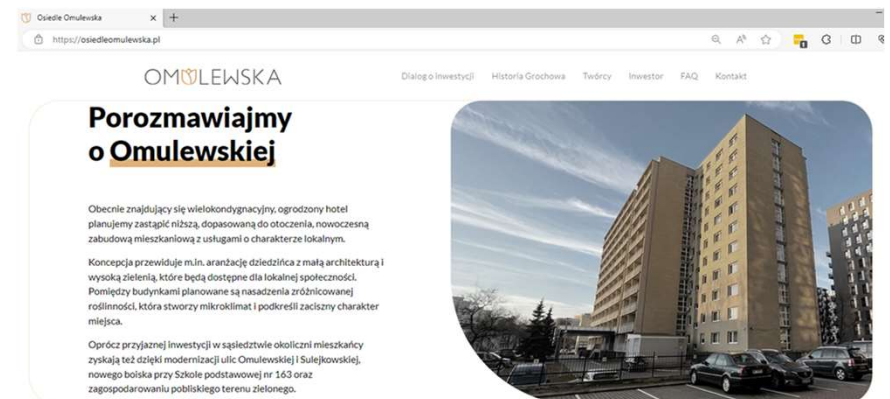
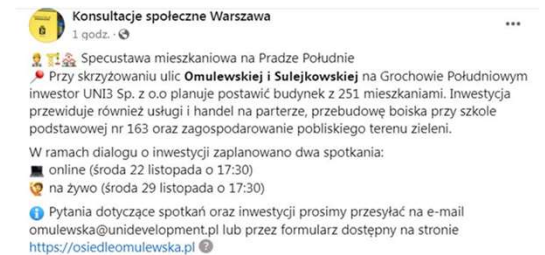
© 2006 The Authors  
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

- 



# Akcja informacyjna

- Utworzyliśmy stronę internetową [osiedlemulewska.pl](https://osiedlemulewska.pl)
- Ogłoszenie o dialogu zostało opublikowane na profilu FB i portalu informacyjnym miejskich konsultacji społecznych.
- Plakaty informujące o dialogu zostały rozwieszone w rejonie inwestycji, w okolicy ulic: Grochowska – Zamieniecka – Bełżecka – Igańska – Majdańska oraz w wybranych urzędach, m.in. - Urząd Dzielnicy Praga Południe, Urząd Pracy m.st. Warszawy, Wydział Działalności Gospodarczej i Zezwoleń



# Co usłyszeliśmy 1

## Głosy ogólne

Ogólnie uczestnicy dialogu pozytywnie oceniali inwestycję. Zaznaczano, że charakteryzuje się ona stonowanym podejściem, co odróżnia ją od innych projektów prowadzonych w ramach procedury Lex deweloper. Podkreślano pozytywne elementy, takie jak zrównoważoną koncepcję zieleni, usługi w parterach budynku oraz otwarty charakter osiedla.

## Parametry nowej zabudowy

W trakcie dialogu poruszane były kwestie związane z dostosowaniem nowej zabudowy do otoczenia, w tym wpływu na estetykę okolicy. Proponowano utrzymanie harmonii z otaczającą zabudową poprzez dostosowanie parametrów budynków do istniejącej tkanki miejskiej.

Często podkreślano obawy o wpływ inwestycji na komfort życia mieszkańców okolicznych budynków. Mieszkańcy apelowali o rozważenie ich uwag i troskę o zachowanie jakości życia oraz wartości ich nieruchomości w świetle planowanej inwestycji.

Uczestnicy dialogu wskazywali, że obniżenie planowanej zabudowy, zwłaszcza bloku znajdującego się najbliżej ul. Omulewskiej 26, wpłynęłoby pozytywnie na wpisanie się nowej zabudowy w otoczenie. Duża część osób sprzeciwiała się inwestycji wyższej niż 20 metrów, argumentując, że teren ten nie powinien być traktowany jako strefa śródmiejska z jej zapisami dotyczącymi dostępu do słońca. Inni mieszkańcy postulowali utrzymanie wysokości budynków A i B zgodnej z obowiązującym planem miejscowym, to jest 25 m.

*\*Szczegółowe odpowiedzi na uwagi zgłoszone w dialogu zostały umieszczone w załączniku 1*

## Co usłyszeliśmy 2

### Parametry nowej zabudowy

Głosy dotyczące odległości między planowaną inwestycją a istniejącymi budynkami były zróżnicowane. Wiele osób sugerowało odsunięcie nowego budynku od granicy działki przy ul. Omulewskiej 26, co miałoby w ich opinii zwiększyć nasłonecznienie sąsiednich budynków. Niektórzy mieszkańcy wyrażali obawy, że planowana odległość nowego budynku od istniejących (19 metrów) mogłaby skutkować utratą słońca w mieszkaniach, które mają okna tylko na tę stronę oraz na patio, co wpłynęłoby negatywnie na korzystanie z przestrzeni wspólnej. Wobec tego proponowano zwiększenie odległości do przynajmniej 20 metrów, a pojawiały się też głosy mówiące o 25 metrach.

Mieszkańcy ul. Omulewskiej 26 wyrażali opinię, że mieszkania z widokiem na hotel Felix były traktowane jako bardziej prestiżowe, co miało wpływ na ich wartość rynkową przy zakupie. Prosili oni o projektowanie nowych budynków z myślą o minimalizowaniu pogorszenia warunków nasłonecznienia.

Proponowano także zmiany w układzie budynków, takie jak zwiększenie odległości między nimi, połączenie brył budynków i odsunięcie budynku A od ulicy Omulewskiej. Pojawiła się też propozycja przesunięcia całej bryły inwestycji w kierunku ul. Sulejowskiej.

## Co usłyszeliśmy 3

### Parametry nowej zabudowy

Wyrażono też obawę o to, że dźwięk będzie odbijał się od elewacji nowych budynków, co może generować hałas.

Pojawiła się wątpliwość, czy planowana inwestycja jest zgodna z przepisami dotyczącymi nasłonecznienia, to jest zapewnieniem co najmniej 3 godzin nasłonecznienia dla zabudowy poza obszarem śródmiejskim.

Pojawiały się pytania o odstępstwa od MPZP, zarówno pod względem funkcji, jak i parametrów inwestycji.

### Mobilność

Mieszkańcy wyrażali obawy o dostępność miejsc parkingowych i zwiększenie ruchu ulicznego w związku z wprowadzeniem się nowych mieszkańców. Obawy te związane były z brakiem informacji na temat analizy ruchu w stanie istniejącym i po zakończeniu inwestycji. Pytano o liczbę ogólnodostępnych miejsc parkingowych przed i po zrealizowaniu inwestycji. Sugerowano zwiększenie liczby miejsc parkingowych, zwłaszcza w kontekście dużego popytu wynikającego z planowanych lokali usługowych, a także by ograniczyć parkowanie na chodnikach.

Wskazano również na potrzebę uwzględnienia bezpieczeństwa pieszych, zwłaszcza przy szkołach i na chodnikach. Pojawiły się sugestie zmniejszenia powierzchni parkingu i zwiększenia liczby miejsc ogólnodostępnych.

## Co usłyszeliśmy 4

---

### Lokale usługowe

Uczestnicy dialogu pytali o plany dotyczące rodzaju usług handlowo-usługowych i wielkość lokali planowanych w parterach budynków. Wyrażano troskę o to, aby przestrzeń ta była atrakcyjna i odpowiadała na konkretne potrzeby lokalnej społeczności, zarówno poprzez usługi dedykowane mieszkańcom, jak

i wspieranie lokalnych przedsiębiorców. Podkreślano potrzebę stworzenia większych lokali usługowych na parterze, zaznaczając, że proponowane małe lokale mogą ograniczać możliwość otwarcia różnorodnych usług, takich jak apteka, piekarnia, przychodnia czy gastronomia. Wyrażono opinię, że wejścia do lokali od strony ul. Omulewskiej 26 mogą być uciążliwe dla mieszkańców tego budynku.

Pozytywnie oceniono projekt przestrzeni wspólnej dla mieszkańców (lokal w parterze) i pytano o konkretne plany wobec jej zagospodarowania.

Pojawiło się pytanie o liczbę kondygnacji podziemnych, o to czy przewidziano otwarty zbiornik retencyjny, czy budynki będą podłączone do ogrzewania miejskiego oraz wyposażone w instalację fotowoltaiczną. Pytano też o konkretne aspekty projektowe, np. dlaczego budynki od strony ul. Sulejowskiej nie posiadają kątów prostych, co może utrudniać umeblowanie powierzchni mieszkalnej.

## Co usłyszeliśmy 5



### Zagospodarowanie terenu

W trakcie dialogu o inwestycji mieszkańcy sugerowali wprowadzenie takich udogodnień, jak plac zabaw, siłownię plenerową, wybieg dla psów, więcej zieleni (w tym drzew), które w ich opinii lepiej służyłyby lokalnej społeczności. Proszono również o pozostawienie drzew od strony ulicy Omulewskiej oraz sugerowano zagospodarowanie terenu na skrzyżowaniu ulic Bełżeckiej i Zamienieckiej jako zielonej przestrzeni z drzewami.

Z jednej strony doceniano, że teren ma być otwarty i wyrażano obawę, czy teren ogólnodostępny nie zostanie zamknięty po zawiązaniu wspólnoty. Z drugiej strony padła propozycja ogrodzenia działki w celu zapewnienia większego poczucia bezpieczeństwa i ochrony dzieci na patio. Pojawiło się też pytanie, czy zostaną podjęte lub czy są planowane konsultacje z otaczającymi wspólnotami w celu likwidacji istniejących płotów.

Padła propozycja zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 35 - 40% w celu zmniejszenia miejskiej wyspy ciepła oraz potrzebę gromadzenia wody opadowej.

Pytano, czy są o plany uporządkowania i zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami przy ul. Omulewskiej 24 a planowaną inwestycją. Sugerowano zagospodarowanie tego terenu np. poprzez nasadzenie drzew i zadbanie o ogólnodostępne przestrzenie, takie jak plac zabaw czy siłownia, co bardziej odpowiadałoby potrzebom mieszkańców lokalnej społeczności niż przedstawione obecnie i planowane inwestycje towarzyszące.

## Co usłyszeliśmy 6

### **Inwestycje towarzyszące**

W trakcie dialogu mieszkańcy proponowali alternatywne wobec proponowanych rozwiązania inwestycji towarzyszących, argumentując to troską o to, aby inwestycje towarzyszące były zlokalizowane blisko planowanej inwestycji i aby służyły mieszkańcom najbliższej położonych budynków.

Między innymi pojawiła się prośba o utworzenie i wspieranie jednostek edukacyjnych, na przykład żłobka, w bliskiej odległości od inwestycji i istniejących już budynków, aby wszystkie dzieci miały łatwy dostęp. Padła propozycja, aby usytuować go przy SP 246.

Wiele osób zwracało uwagę na potrzebę jak najszybszej modernizacji boiska SP 163. Część mieszkańców wyrażała opinię, że jako inwestycje towarzyszące służące lokalnej społeczności lepiej byłoby zmodernizować np. plac zabaw w Parku Znicza lub SP 401.

### **Kwestie formalne**

Uczestnicy dialogu pytali, czy inwestor jest już formalnie właścicielem nieruchomości i czy istnieją ewentualne plany w przypadku braku zgody na inwestycję mieszkaniową. Pojawiła się też prośba o informację o spółce realizującej projekt i zakres jej odpowiedzialności również po zakończeniu inwestycji.

### **Procedura dialogu**

Uczestnicy dialogu apelowali o pełną i rzetelną informację na temat dialogu o inwestycji, zawartych umów i podjętych decyzji. Pytano o dostępność i możliwość udostępnienia dokumentów podpisanych z jednostkami miejskimi i dzielnicowymi oraz o możliwość publikacji tych dokumentów na stronie internetowej projektu. Mieszkańcy apelowali również o analizę i uwzględnienie ich postulatów. Pojawiły się wątpliwości co do uczestnictwa mieszkańców bez dostępu do Internetu, sugerując, że wszyscy powinni mieć równe szanse do wypowiedzenia się.

## Co usłyszeliśmy 7

### Realizacja inwestycji

Pojawiły się pytania o przewidywane terminy rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych, a także ewentualne etapowanie tych prac. Pytano o plany demontażu istniejącego budynku hotelowego Felix, w tym

o zabezpieczenie elewacji budynków sąsiednich przed pyłem czy kurzem. Zwracano na przykład uwagę na praktyczną potrzebę mycia okien w budynkach sąsiednich po zakończeniu prac.

W trakcie dialogu oczekiwano informacji na temat planów i zabezpieczeń na wypadek ewentualnych szkód, np. w elewacji lub nawierzchni ulic. Pojawiały się również pytania dotyczące zabezpieczeń przed drganiami podczas prac budowlanych, a także

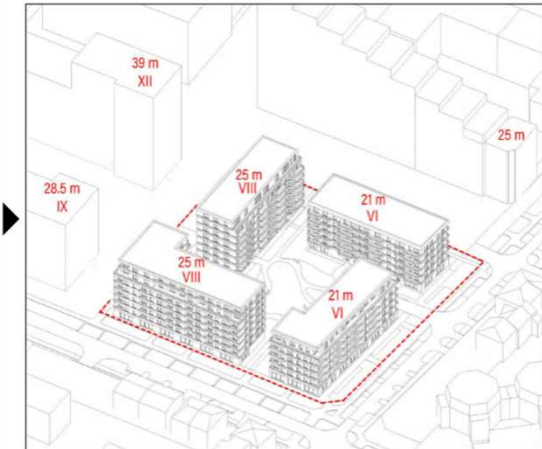
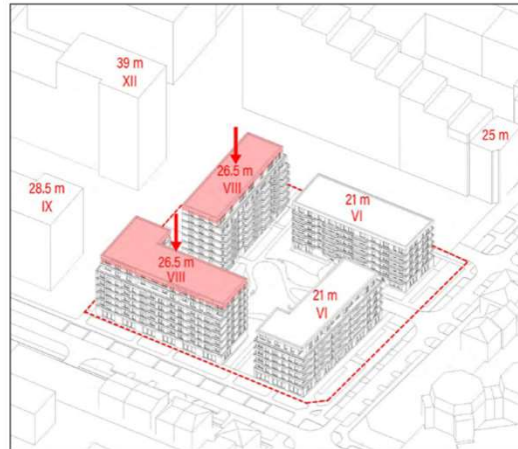
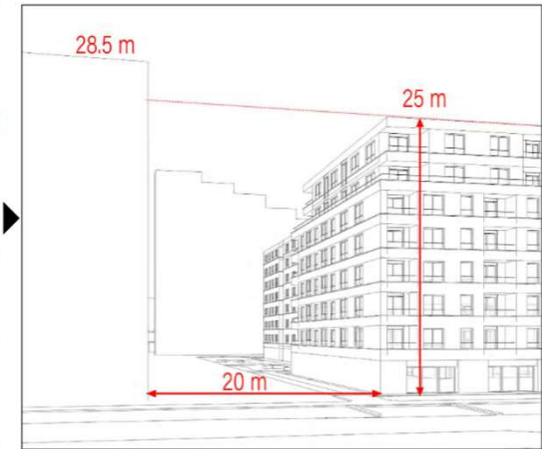
o ewentualne szkody w konstrukcjach budynków w wyniku drgań i wibracji. Pytano też o ewentualne odszkodowania lub rekompensaty dla mieszkańców w przypadku szkód lub utraty komfortu wynikające z realizacji inwestycji. Pytano także o organizację ruchu w trakcie budowy, w tym wjazd ciężkich pojazdów oraz zabezpieczenia przed utrudnieniami dla mieszkańców.

### Zakup mieszkań

Jak w przypadku wielu inwestycji pojawiły się pytania o to, kiedy i w jaki sposób będzie można nabyć mieszkania. Zastanawiano się, czy przewidziane są zniżki dla mieszkańców przy ul. Omulewskiej 26 i czy istnieje możliwość uzyskania zniżek w rekompensacie za ewentualne pogorszenie komfortu życia mieszkańców.

## Co dalej

- Wstuchując się w opinie mieszkańców, inwestor postanowił:
  - obniżyć planowaną zabudowę mieszkaniową budynku A i B, to jest od strony ulicy Omulewskiej zabudowa zostanie obniżona z 26,5 m do 25 m (zgodnie z mpzp),
  - odsunąć planowaną zabudowę mieszkaniową budynku A od istniejącego budynku zlokalizowanego przy ul. Omulewskiej 26 z 19 m na 20 m.



## Co dalej

---

- W lutym 2024 roku inwestor planuje złożyć wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej uwzględniający uzupełnioną koncepcję.
- We wniosku będzie przedstawiona zaktualizowana koncepcja inwestycji, uzupełniona o zmiany wprowadzone w wyniku dialogu o inwestycji i uzgodnień z miejskimi jednostkami.
- Wniosek zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej i będzie można wnieść do niego uwagi za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.
- Następnie nad wnioskiem głosować będą radni m. st. Warszawy.

# Dziękujemy



Prowadząc dialog o inwestycji, zależało nam na poznaniu opinii okolicznych mieszkańców za co serdecznie dziękujemy.

Dziękujemy również wszystkim tym, którzy znaleźli czas aby wyrazić swoje sugestie i zgłosić uwagi – zarówno pozytywne, jak i te negatywne.

Jesteśmy przekonani, iż docelowy projekt oraz zmiany, które mogliśmy wprowadzić poprzez odbyty dialog będą stanowiły pozytywną odpowiedź na potrzeby mieszkańców i sąsiedztwa.

Dziękujemy!

Zespół Unidevelopment

# Omulewska 24, Warszawa – Praga Południe

---

**Inwestor**  
**Unidevelopment**

**Pracownia architektoniczna**  
**WWAA**

**Koordinacja dialogu**  
**Mediatorzy.pl**

**Publikacja raportu**  
**Styczeń 2024 r.**

