



WVAA

**Raport z przeprowadzonego
Dialogu o inwestycji dla projektu
mieszkaniowego położonego
przy ul. Postępu 4 w Warszawie**



PODSTAWY FORMALNE, CELE DIALOGU

- ✓ Inwestycja przy ul. Postępu 4 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.).
- ✓ 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.
- ✓ Przeprowadzenie Dialogu nie jest obowiązkowe i odbywa się z inicjatywy oraz na koszt inwestora.
- ✓ Dialog miał na celu poinformowanie opinii publicznej o planowanej inwestycji, jak również przeprowadzenie rozmów na jej temat oraz poznanie potrzeb lokalnej społeczności. Dialog społeczny traktujemy jako element procesu, który pomoże nam stworzyć inwestycję, która będzie odpowiadała na realne potrzeby zarówno mieszkańców jak i innych użytkowników inwestycji poprzez odpowiednie wykorzystanie wiedzy i sugestii uczestników dialogu. Zebrane informacje będą pomocne we wszystkich fazach realizacji inwestycji – od planowania po projektowanie, od budowy po użytkowanie.
- ✓ Dialog skierowany był w szczególności do mieszkańców okolicy, w której zlokalizowana jest inwestycja, radnych m.st. Warszawy oraz Dzielnicy Mokotów, Zarządu Dzielnicy Mokotów, organizacji społecznych.
- ✓ W celu prezentacji projektu oraz przeprowadzenia dyskusji zorganizowane zostały dwa spotkania:
 - 20 kwietnia 2022 r. (środa) o godz. 17:30 spotkanie online w aplikacji MS Teams,
 - 27 kwietnia 2022 r. (środa) o godz. 17:30 spotkanie w budynku hotelu Vienna House przy ul. Postępu 4 w Warszawie wraz z wizytą w terenie.
- ✓ Zbieranie uwag i opinii do projektu zakończyło się dnia 29 kwietnia 2022 r.
- ✓ Opinie zostały zgromadzone podczas w/w spotkań, drogą mailową, kontakt telefoniczny, ankietę zamieszczoną na stronie internetowej, komentarze pod artykułami/postami w mediach społecznościowych, otrzymane od lokalnej organizacji społecznej.

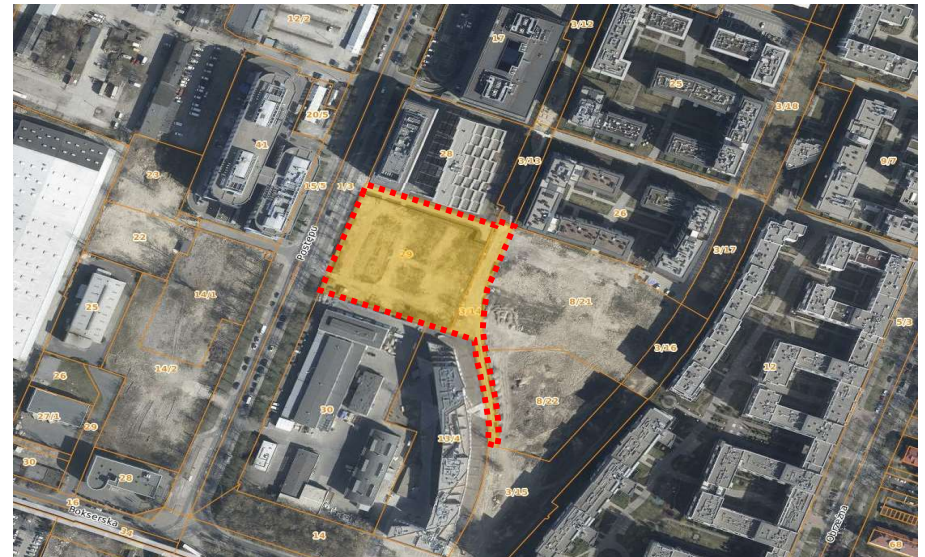
PRZEDMIOT ROZMÓW

- ✓ Proponowana inwestycja w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na nieruchomości, która zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ul. Cybernetyki część I przewiduje dla terenu funkcje usług, administracji, zdrowia oraz turystyki.
- ✓ Podczas spotkań zaprezentowany został materiał opisujący lokalizację, otoczenie inwestycji, kształtowanie kompozycji urbanistycznej oraz gabarytów proponowanej zabudowy, parametry inwestycji, plan zagospodarowania terenu, tereny rekreacji i wypoczynku, zapewnienie wymagań oświatowych.
- ✓ Główne założenia projektu:
 - projektowany budynek mieszkalny w kształcie litery C z wewnętrznym zielonym dziedzińcem tworzącym starannie zagospodarowaną przestrzeń dla mieszkańców,
 - budynek swoją najwyższą, 8-9 kondygnacyjną częścią stanowi pierzeję ul. Postępu, natomiast od strony istniejących osiedli oraz terenów zielonych stanowi kameralną część i jest obniżony do wysokości 4-6 kondygnacji,
 - od strony wschodniej budynku znajdował się będzie ogólnodostępny teren zielony stanowiący uzupełnienie kształtującego się parku liniowego; przestrzeń ta będzie służyć lokalnej społeczności, zrealizowany zostanie plac zabaw oraz urządzenia do rekreacji,
 - teren inwestycji nie zostanie ogrodzony, a mieszkańcy sąsiednich osiedli uzyskają możliwość swobodnego przemieszczania się pomiędzy kwartałem ulic Postępu-Bokserska-Obrzeżna-Cybernetyki,
 - na parterze, od strony ul. Postępu, znajdą się lokale usługowe, które wzbogacą ofertę handlowo-usługową w okolicy,
 - architektura budynku nawiązywać będzie do przemysłowego dziedzictwa okolicy,
 - budynek będzie spełniał standardy budownictwa ekologicznego,
 - projektowana zabudowa będzie znacząco mniej intensywna niż dopuszczona w mpzp oraz zapewni dużo wyższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - w garażu podziemnym zlokalizowane zostaną miejsca parkingowe ogólnodostępne z wygodną komunikacją do wyjścia z budynku przy lokalach usługowych,
 - miejsca ogólnodostępne rowerowe (oraz towarowe) zlokalizowane w różnych częściach terenu w zależności od potrzeb osób odwiedzających inwestycję,
 - zmodernizowana zostanie szkoła podstawowa w okolicy nieruchomości.

PRZEDMIOT ROZMÓW

✓ Zakres konsultacji

- Zidentyfikowanie potrzeb mieszkańców okolicy związanych z dostępnością:
 - lokalnych miejsc spotkań i centrów aktywności,
 - obszarów zielonych, miejsc rekreacji i wypoczynku,
 - placów zabaw dla dzieci,
- Rozpoznanie kierunków pozytywnego wpływu inwestycji na lokalne aktywności i potrzeby,
- Zielona infrastruktura - zwiększenie liczby i jakości ogólnodostępnych terenów zielonych,
- Zapotrzebowanie na infrastrukturę społeczną i oświatową– szkoły, przedszkola itp.,
- Potrzeby komunikacyjne,
- Lokalne zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe,
- Rozpoznanie potrzeb parkingowych,
- Rozpoznanie charakteru lokalnej architektury i dopasowanie do niej projektu



KAMPANIA INFORMACYJNA WRAZ Z HARMONOGRAMEM DZIAŁAŃ

- ✓ Naszym założeniem było dotarcie do jak największej ilości osób zamieszkujących okolice inwestycji, poznanie opinii oraz przeprowadzenie rozmów w celu dostosowania projektu do oczekiwań mieszkańców.
- ✓ Dialog społeczny trwał od dnia 28 marca 2022 r. do dnia 29 kwietnia 2022 r.
- ✓ Dnia 28 marca 2022 r. uruchomiona została strona internetowa zawierająca informacje o planowanej inwestycji: <https://inwestycjapostepu.pl/> oraz ankietę, którą prezentujemy poniżej wraz z wynikami głosowania:

1.	Czy w okolicach ul. Postępu powinno powstać więcej zabudowy mieszkaniowej?	72%	☐	TAK	28%	☐	NIE				
2.	Czy ważnym aspektem projektowanej inwestycji jest zielen?	98%	☐	TAK	2%	☐	NIE				
3.	Czy projektowana inwestycja powinna umożliwiać swobodne przejścia pomiędzy sąsiadującymi budynkami?	93%	☐	TAK	7%	☐	NIE				
4.	Czy w ramach inwestycji deweloper powinien polepszyć standard szkoły w najbliższej okolicy?	77%	☐	TAK	23%	☐	NIE				
5.	Czy w budynku inwestycji powinny powstać punkty usługowe - restauracja, sklep itp.	96%	☐	TAK	4%	☐	NIE				
6.	Czy ważnym elementem projektowania inwestycji są konsultacje z mieszkańcami i lokalnymi organizacjami pozarządowymi?	93%	☐	TAK	7%	☐	NIE				
7.	Wybierz preferowany przez Ciebie sposób zagospodarowania nieruchomości:										
	a) budynek biurowy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	☐	14%								
	b) budynek mieszkalny wraz z terenami rekreacji	☐	86%								
8.	Wskaż w kolejności od najbardziej preferowanego urządzenia do rekreacji, które chciałbyś aby zostały zamontowane na terenie zielonym:										
Kolejność wg najbardziej preferowanych		najmniej preferowane najbardziej preferowane									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6	a) Tyrolka	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4	b) Siłownia plenerowa	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8	c) Pieńki do przeskoków	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3	d) Pomost ruchomy z podwieszaną kładką	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1	e) Ławki	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5	f) Belki - równoważenie	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7	g) Stoliki i siedzenia do gry w szachy	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2	h) Tor przeszkód	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.	Twoje sugestie na temat projektu										

KAMPANIA INFORMACYJNA WRAZ Z HARMONOGRAMEM DZIAŁAŃ

- ✓ Informacje na temat inwestycji oraz dialogu zostały zamieszczone w mediach społecznościowych, na stronie Centrum Komunikacji Społecznej Urzędu m.st Warszawy, organizacji Lepszy Służewiec, przekazane do Rady oraz Zarządu Dzielnicy Mokotów:

<https://www.facebook.com/konsultacjespoleczewarszawa/posts/4819328738116969>

<https://www.facebook.com/lepszysluzewiec/posts/3629948140615969>

<https://www.facebook.com/lepszysluzewiec/posts/3642799045997545>

Konsultacje społeczne Warszawa
★ Ulubione · 30 marca ·

Uwaga Służewiec!

W ramach specustawy mieszkaniowej może powstać nowy budynek mieszkalny przy ulicy Postępu 4. Deweloper rozmawia z okolicznymi mieszkańcami o kształcie tej inwestycji (zieleni, punktach usługowych, rekreacji)! Sprawdźcie!

<https://inwestycjapostepu.pl> w zakładce "dialog społeczny"



Lepsi Służewiec
14 kwietnia ·

Drodzy Służewianie,

przypominamy, że w przyszłym tygodniu odbędą się konsultacje online ws inwestycji przy ulicy Postępu 4. Jeśli mieszkacie w okolicy i chcielibyście dowiedzieć się więcej oraz zgłosić swoje propozycje, zapraszamy. Szczegóły poniżej:

1. Spotkanie w formule online na platformie Teams dnia 20.04.2022 (środa) o godzinie 17:30
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_N2U1NmM4ZWMTZjFkZS00Yzc0LWE4ZDMtNjE0YmVkYTU2Nzg2%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22b09bb212-1d52-4034-9932-80250f2c7815%22%2c%22Oid%22%3a%223317a147-38fa-4dbb-9c71-946b790e7c94%22%7d
2. osobiście w dniu 27.04.2022 (środa) o godzinie 17:30 w budynku hotelu Vienna House przy ul. Postępu 4.

Czekamy na Państwa komentarze do dnia 28.04.2022. Po dodatkowe informacje na temat projektu zapraszamy na stronę: <https://inwestycjapostepu.pl/>
Zapraszamy do kontaktu: postepu@yareal.com

INWESTYCJAPOSTEPU.PL

Postępu 4

Budynek oraz przestrzeń użytkowa wokół zostaną zaprojektowane tak, by zapewnić mieszkańcom maksymalny komfort użytkowania.

Lepsi Służewiec
30 marca ·

Drodzy Służewianie,

Rozwój i zmiana Służewca z monokultury biurowej w przyjazną dzielnicę o zrównoważonych funkcjach biurowo-usługowo-mieszkaniowych jest priorytetem w działaniach naszego Stowarzyszenia. W związku z nowym projektem mieszkaniowym przy ulicy Postępu 4, do którego zostaliśmy zaangażowani jako strona społeczna, pragniemy zaprosić Państwa do dialogu z przedstawicielami inwestora – firmy Yareal. Podczas spotkania chcielibyśmy porozmawiać o Państwa oczekiwaniach, potrzebach i propozycjach dotyczących nowej inwestycji. Osiedle będzie ważnym elementem miastotwórczym dla okolicy, m. in. za sprawą nowych przejść do ulicy Postępu oraz Bokserskiej. Inwestycja będzie miała charakter otwarty oraz dodatkowo teren zielony służący rekreacji na świeżym powietrzu.

Chcielibyśmy wspólnie z Państwem zastanowić się jak maksymalnie wykorzystać ten potencjał.

Spotkanie będzie okazją do poznania szczegółów projektu i bezpośredniej rozmowy z przedstawicielami inwestora.

Dialog z lokalną społecznością jest dla nas szczególnie ważny, dlatego też zapraszamy do wzięcia udziału w spotkaniach:

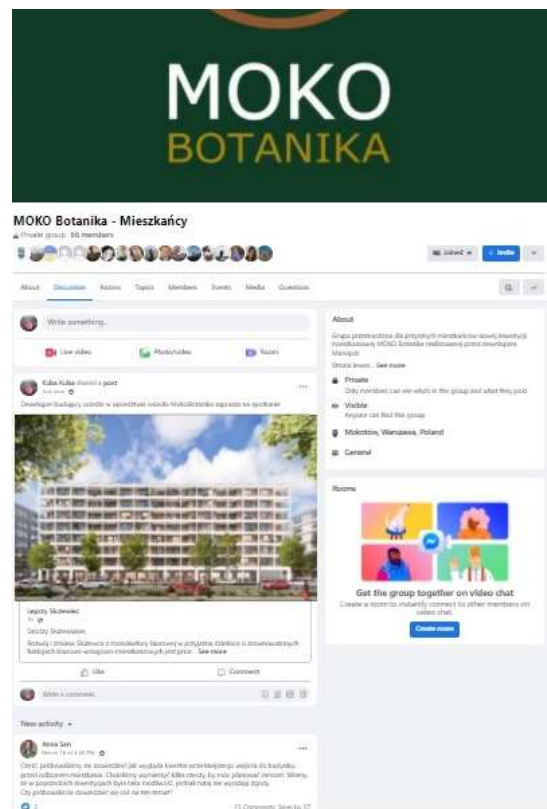
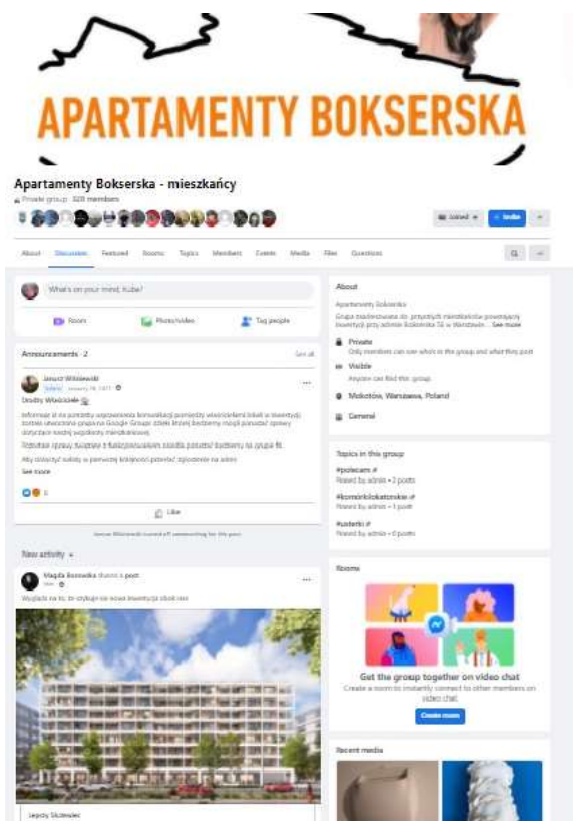
1. w formule online na platformie Teams dnia 20.04.2022 (środa) o godzinie 17:30
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_N2U1NmM4ZWMTZjFkZS00Yzc0LWE4ZDMtNjE0YmVkYTU2Nzg2%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22b09bb212-1d52-4034-9932-80250f2c7815%22%2c%22Oid%22%3a%223317a147-38fa-4dbb-9c71-946b790e7c94%22%7d
2. osobiście w dniu 27.04.2022 (środa) o godzinie 17:30 w budynku hotelu Vienna House przy ul. Postępu 4.

Czekamy na Państwa komentarze do dnia 28.04.2022. Po dodatkowe informacje na temat projektu zapraszamy na stronę: <https://inwestycjapostepu.pl/>
Zapraszamy do kontaktu: postepu@yareal.com



KAMPANIA INFORMACYJNA WRAZ Z HARMONOGRAMEM DZIAŁAŃ

- ✓ Zamieszczono informacje na grupach wspólnot: Bokserska, Moko Botanika, grupa Obrzeźna po godzinach:

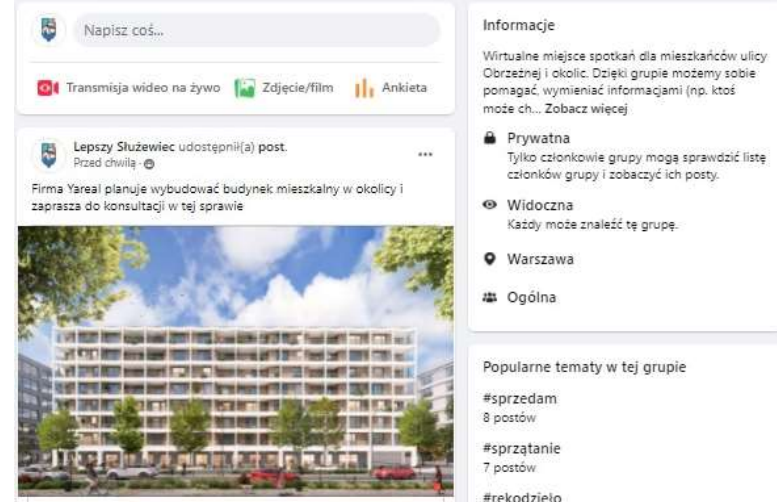


Obrzeźna po godzinach

Grupa Prywatna · 3,8 tys. członków



Informacje Dyskusja Tematy Członkowie Wydarzenia Multimedia Pliki Pytania



KAMPANIA INFORMACYJNA WRAZ Z HARMONOGRAMEM DZIAŁAŃ

- ✓ Dostarczono wydrukowane egzemplarze informacji do wspólnot: Bokserska, Hubertus, Mozaika, Galeria Park, Postępu 10, bloki „Starego Służewca”, Dom Kultury Kadr.



KAMPANIA INFORMACYJNA WRAZ Z HARMONOGRAMEM DZIAŁAŃ

✓ Projekt był przedmiotem informacji w mediach:

- o <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,28281279,lex-deweloper-w-mordorze-zamiast-biur-maja-byc-mieszkania.html?disableRedirects=true>

„Znów lex deweloper w Mordorze i mieszkania zamiast biur. Służewiec zacznie żyć także po 17?”

Kwartał bloków o wysokości od trzech do ośmiu pięter chce zbudować na Służewcu deweloper. Inwestycję chce przeprowadzić w trybie tzw. ustawy lex deweloper, pozwalającej łamać plan zagospodarowania. Zaczyna od konsultacji z mieszkańcami. Przymierzana przez firmę Yareal inwestycja miałaby powstać przy ul. Postępu, obok zbudowanego w 2019 roku charakterystycznego hotelu Vienna House, który wygląda, jakby zbudowano go z betonowych prefabrykatów. To ma być kwartał domów z zielonym dziedzińcem. Zaprojektowała je pracownia WWAA. Od strony ul. Postępu miałaby dochodzić do wysokości ośmiu pięter, w głębi działki - do trzech, czterech. Mieszkania zamiast biur na Służewcu. Wbrew planowi zagospodarowania.

Taka wysokość zabudowy mieści się w zapisach obowiązującego w tym miejscu planu zagospodarowania, który dopuszcza nawet wyższy, 30-metrowy budynek. Sęk w tym, że nie pozwala na budowę mieszkań, a jedynie biur, hotelu lub obiektu z usługami zdrowia. - Zmiany planów trwają długo. Poza tym blokuje je studium: możliwość zwiększania proporcji mieszkaniówki do usług na tym terenie już właściwie jest wyczerpana - mówi Jan Ozimek, wiceburmistrz Mokotowa. - Zmiany tych dokumentów są czasochłonne. Zostaje tryb ustawy lex deweloper, która pozwala łamać zapisy planu, o ile zgodzi się na to samorząd. Działa to jak szybka korekta. Jesienią 2021 r. Rada Warszawy zgodziła się na budowę największej inwestycji w tym trybie – osiedla na aż 1,6 tys. mieszkań przy ul. Wołoskiej, niemal naprzeciwko Galerii Mokotów. Z racji rozmiarów planowanego osiedla inwestor musiał zadeklarować, że na własny koszt zbuduje przy ul. Konstruktorskiej nową publiczną podstawówkę i przekaże ją stołecznemu samorządowi. Inwestycja planowana przez firmę Yareal jest mniejsza - to tylko ok. 200 mieszkań. - Inwestor zadeklarował, że jest gotowy sfinansować remont i rozbudowę jednej z naszych podstawówek - mówi wiceburmistrz Ozimek. Deweloper obiecuje też urządzić na tyłach swojej inwestycji przedłużenie parku linearnego, ciągnącego się od ul. Bokerskiej.

Deweloper zaczyna budowę na Służewcu od konsultacji z mieszkańcami.

Władze Mokotowa pozytywnie oceniają wstępne rozmowy i deklaracje dewelopera. Przyznają, że mieszkania pomagają ożywić Służewiec, który w części zdominowanej przez biurowce pustoszeje po godz 17. Mokotów na tej inwestycji Yareala zyskałby więcej niż na budowie po drugiej stronie ul. Postępu. 450 mieszkań planuje tam fundusz Heimstaden Bostad. Tam też plan zagospodarowania nie dopuszcza mieszkań, tylko usługi. Inwestor obszedł ten zapis dzięki temu, że zbuduje mieszkania tylko na wynajem. Nie musi przez to dokładać się do budowy ani remontów szkół.”

KAMPANIA INFORMACYJNA WRAZ Z HARMONOGRAMEM DZIAŁAŃ

- o https://tustolica.pl/chca-zbudowac-blok-na-mocy-specustawy-plan-miejscowy-przewiduje-co-innego_87884

„Chcą zbudować blok na mocy specustawy. Plan miejscowy przewiduje co innego Yareal przymierza się do zagospodarowania poprzemysłowej działki przy ul. Postępu. Dzięki specustawie mieszkaniowej inwestycja ruszy przy ograniczonej biurokracji.

Dziwny plan miejscowy - Biorąc pod uwagę usługowo-mieszkaniowe sąsiedztwo i zauważalny kierunek przekształceń terenów poprzemysłowych na tereny mieszkaniowe, najwłaściwsza dla tej lokalizacji jest realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parterem usługowym - pisze Yareal, który chce na mocy specustawy złamać zapisy planu i zbudować blok. Jak zauważa deweloper, południowa część dawnego Służewca Przemysłowego wciąż stanowi monokulturę, przez co wyludnia się po godzinach pracy i w weekendy. Inwestor chciałby uzupełnić wyrwę w zabudowie przy ul. Postępu i zbudować mieszkania, przez co okolica by odżyła. Co ciekawe, działka zostałaby zabudowana w mniejszym stopniu, niż przewiduje plan zagospodarowania. Więcej powierzchni zajęłyby ogólnodostępne tereny zielone. Nowe mieszkania na Służewcu- W ramach inwestycji przy Postępu zaprojektowany zostanie budynek mieszkalny na planie kwadratu w kształcie litery C z wewnętrznym zielonym dziedzińcem tworzącym półpubliczną, starannie zagospodarowaną przestrzeń dla mieszkańców - informuje Yareal. Budynek miałby osiem pięter od strony Postępu i pięć od strony istniejących bloków oraz terenów zielonych. Architekturą nawiązywałby do przemysłowego dziedzictwa okolicy. W ramach "dobrej współpracy z warszawskim samorządem" Yareal obiecuje zapłacić za remont i powiększenie jednej z placówek oświatowych na terenie Mokotowa. Powstałyby w niej dodatkowe sale lekcyjne a koszty eksploatacji spadły dzięki wymianie instalacji elektrycznej oraz wykonaniu termoizolacji. Trwają konsultacje.

Budowa bloku nie jest jeszcze przesądzona. Ostateczną decyzję o wydaniu zgody na inwestycję podejmie Rada Warszawy. Na razie Yareal zaprasza mieszkańców Służewca na spotkanie konsultacyjne, które odbędzie się w hotelu Vienna House przy Postępu 4.”

- o <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,28417887,ponad-600-mieszkan-powstanie-w-czesci-sluzewca-w-ktorej-plan.html>

„Inną drogą postanowiła pójść firma Yareal, która przy ul. Postępu, obok hotelu Vienna House, chce budować mieszkania na działce przeznaczonej przez plan pod biura. Ona nie chce budować mieszkań na wynajem, złożyła wniosek o przełamanie zapisów planu w trybie tzw. ustawy lex deweloper, deklarując gotowość dołożenia się do remontu lub rozbudowy pobliskiej podstawówki.”

✓ Zorganizowane zostały dwa spotkania z lokalną społecznością:

- o 20 kwietnia 2022 r. (środa) o godz. 17:30 spotkanie online w aplikacji MS Teams,
- o 27 kwietnia 2022 r. (środa) o godz. 17:30 spotkanie w budynku hotelu Vienna House przy ul. Postępu 4 w Warszawie wraz z wizytą w terenie.



TEMATYKA PORUSZONA PODCZAS DIALOGU

- ✓ Poniżej prezentujemy kwestie, które zostały poruszone podczas dialogu - zarówno podczas spotkania online, spotkania bezpośredniego, otrzymanych maili, uwag wynikających z ankiety oraz komentarzy pod publikacjami prasowymi i postami w mediach społecznościowych. Zagadnienia zostały zgrupowane w tematy w kolejności od najczęściej poruszanych przez lokalną społeczność.

I	Teren rekreacji i wypoczynku	Tereny zielone oraz zapewnienie swobodnego przejścia pomiędzy osiedlami było najczęściej poruszaną podczas dialogu kwestią.
1	zapewnienie przejścia pomiędzy osiedlami; swobodny dostęp do ul. Postępu i Boksterskiej	Nieruchomość, na której realizowana będzie inwestycja (dz. 29) nie zostanie ogrodzona. Wzdłuż północnej granicy działki oraz istniejącej drogi pożarowej zlokalizowane zostanie przejście, które połączy ul. Postępu oraz tereny zielone. Tereny zielone od strony wschodniej (dz. 3/14 i 3/20) również nie zostaną ogrodzone, zostaną wyposażone w chodniki i tym samym zostanie umożliwiony swobodny dostęp do ul. Boksterskiej.
2	otwarcie furtek i przejść w sąsiadujących wspólnotach; blokowanie otwarcia dojścia przez jedną ze wspólnot; kwestia współfinansowania przebudowy przejścia	Teren zielony jest częścią wyznaczonego w MPZP ciągu pieszego ogólnodostępnego przebiegającego w kierunku północnym przez teren sąsiadującej wspólnoty oraz dalej w kierunku wschodnim aż do ul. Obrzeżnej. W obecnym stanie swobodne przejście nie jest możliwe z uwagi na istniejące w terenie furtki, ogrodzenia i szlabany oraz blokowanie przejścia przez członka jednej ze wspólnot. Otwarcie przejść które umożliwią swobodną komunikację pomiędzy osiedlami w kwartale ul. Postępu/Boksterska/Obrzeżna/Cybernetyki jest najważniejszą i najbardziej istotną kwestią, z którą borykają się mieszkańcy. Uzgodniono, iż organizacja Lepszy Służewiec zorganizuje spotkanie członków wszystkich sąsiadujących wspólnot w celu wypracowania porozumienia i zrealizowania postulatu, na którym zależy lokalnej społeczności.
3	ogrodzenie terenu zielonego przez wspólnotę	Działki, na których znajdują się tereny zielone oznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 13i ZP i określone są jako tereny zieleni urządzonej wraz z ciągiem pieszym ogólnodostępnym, co wyłącza możliwość ogrodzenia terenu zarówno przez inwestora jak i wspólnotę, która zawiąże się na nieruchomości.
4	urządzenia służące do rekreacji	Na stronie internetowej została zamieszczona ankieta, w której pytaliśmy o najbardziej pożądane urządzenia. W wyniku ankiety najwięcej punktów zdobyły w kolejności: 1. ławki, 2. tor przeszkód, 3. Pomost ruchomy z podwieszaną kładką, 4. Siłownia plenerowa, 5. Belki – równoważnie, 6. Tyrolka, 7. Stoliki i siedzenia do gry w szachy, 8. Pieńki do przeskoków. Obecnie przygotowujemy koncepcję zagospodarowania terenu zielonego z uwzględnieniem preferencji wynikających z ankiety.

TEMATYKA PORUSZONA PODCZAS DIALOGU

5	ogrodzenie placu zabaw	Plac zabaw dla małych dzieci zostanie wygrodzony zarówno ze względów bezpieczeństwa jak i higienicznych. Wygrodzenie to nie będzie wysokie, zostanie wkomponowane w otaczającą przestrzeń.
6	przejęcie terenu zielonego przez m.st. Warszawa - nie ma uzasadnienia do utrzymywania przez mieszkańców budynku planowanej inwestycji terenów, z których mogą korzystać inne osoby; Miasto powinno takie tereny wyznaczać, zwłaszcza na Służewcu, który niegdyś jako dzielnica przemysłowa, później biurowa nie ma w planie zagospodarowania terenu takich miejsc - parki, parki linearne, parki kieszonkowe; wysiłkiem mieszkańców powstają one w ramach budżetu obywatelskiego	Kwestia przejęcia terenu leży w gestii Miasta i zostanie poruszona po zakończeniu inwestycji.
7	utrzymanie terenu zielonego - kto będzie płacił za pielęgnację terenu oraz urządzeń	Teren zielony będzie utrzymywany przez wspólnotę mieszkaniową, ewentualnie przez Miasto w przypadku przejęcia terenu.
8	tereny rekreacji i wypoczynku na działce inwestora	Tereny zielone zostaną zrealizowane na działkach będących w użytkowaniu wieczystym, zarówno na tych oznaczonych w mpzp jako tereny zieleni urządzonej, jak i na części działki inwestora. Nie będą realizowane na działkach miejskich.
II Miejsca parkingowe		
1	miejsca ogólnodostępne; dostęp do nich, koszty utrzymania, przypadkowe osoby przemieszczające się w garażu	Miejsca parkingowe ogólnodostępne zostaną zlokalizowane w części kondygnacji podziemnej -1 przy zjeździe z rampy, w części wydzielonej od miejsc przeznaczonych dla mieszkańców, co uniemożliwi osobom postronnym dostęp do części garażu przeznaczonej dla mieszkańców. Dla części ogólnodostępnej przewidziana została oddzielna klatka schodowa oraz winda, która wyprowadza ruch pieszny na poziom parteru, a następnie korytarzem na zewnątrz budynku od strony ulicy Postępu i lokali usługowych. Koszty utrzymania tych miejsc będą ponoszone przez wspólnotę mieszkaniową.
2	brak miejsc postojowych przed lokalami usługowymi	Nie ma możliwości zlokalizowania miejsc bezpośrednio przed lokalami usługowymi z uwagi na rosnące bezpośrednio przy granicy działki, w pasie chodnika, drzewa. Możliwość usytuowania dodatkowych miejsc parkingowych w pasie drogowym ul. Postępu będzie przedmiotem rozmów z Dzielnicą Mokotów.
3	brak zewnętrznego miejsca dla dostawców; blokowanie ruchu, parkowanie w niedozwolonych miejscach	Obsługa serwisowa inwestycji, w tym wywóz śmieci oraz dostawy realizowane będą za pomocą drogi wewnętrznej zlokalizowanej na terenie inwestycji wzdłuż północnej granicy działki oraz wyznaczonych miejsc serwisowych zlokalizowanych w jej sąsiedztwie.

TEMATYKA PORUSZONA PODCZAS DIALOGU

III Infrastruktura		
1	brak ścieżek rowerowych w okolicy oraz miejsc do parkowania dla rowerów	Podjęliśmy rozmowy z Dzielnicą Mokotów w temacie budowy ścieżki rowerowej łączącej odcinki planowane przez innych inwestorów w ul. Postępu (od Cybernetyki) do ul. Boksterskiej (wjazd na osiedla Moko Botanika). Została opracowana koncepcja która jest w trakcie uzgodnień z Urzędem Dzielnicy. Na terenie działki, w różnych jej miejscach, zostanie zlokalizowanych ponad 200 miejsc parkingowych dla rowerów, z których będą mogli korzystać np. klienci punktów usługowych, gastronomii, użytkownicy placu zabaw i terenu rekreacyjnego.
2	remont ul. Postępu, m.in. wymiana asfaltu	Jesteśmy w trakcie rozmów z Urzędem Dzielnicy na temat istniejących potrzeb w zakresie remontów dróg.
3	koordynacja wykonania inwestycji z przyszłymi inwestycjami w sąsiedztwie (np. w zakresie remontu dróg etc.)	Nie posiadamy wiedzy na temat terminów rozpoczęcia inwestycji w okolicy - dla niektórych z nich zostały już wydane pozwolenia na budowę, więc rozpoczęcie budowy może nastąpić wkrótce. Rozpoczęcie budowy naszej inwestycji jest planowane ok. III kwartału 2023 roku i wtedy będziemy mogli ocenić czy prace można skoordynować z innymi inwestycjami.
4	wyznaczenie nowych przejść dla pieszych w ul. Postępu - po drugiej stronie ulicy jest przestrzeń gastronomiczna i paczkomat	Zagadnienie do rozpatrzenia przez Urząd Dzielnicy wraz z kwestią remontu dróg.
5	duże natężenie ruchu samochodowego w okolicy, korki, propozycja rozwiązań w zakresie poprawy układu drogowego, przebudowa ul. Komputerowej	Infrastruktura drogowa określona w mpzp nie przewiduje budowy nowych szerokich arterii w okolicy inwestycji. Poprawa komunikacji w obszarze może obejmować przebudowę istniejących dróg, budowę ścieżek rowerowych, remont nawierzchni, nowe chodniki, usprawnienie komunikacji miejskiej. Przebudowa ul. Komputerowej powinna należeć do inwestora, który planuje budowę ok. 600 lokali na wynajem. Jak wspomniano w pkt. 2 prowadzimy rozmowy w zakresie remontu dróg.
IV Inwestycja mieszkaniowa		
1	ogrodzenie osiedla	Inwestycja nie zostanie ogrodzona.
2	lokale usługowe, ich przeznaczenie, zapotrzebowanie na duży sklep spożywczy	Planowanych jest ok. 10 lokali usługowych zlokalizowanych na parterze budynku od strony ul. Postępu oraz w północno-zachodniej części budynku, żaden z nich nie będzie wielkościowo ani technicznie przystosowany do funkcjonowania jako market spożywczy typu LIDL czy Biedronka.
3	lokal gastronomiczny	Jeden z lokali będzie przeznaczony pod funkcję gastronomiczną z możliwością funkcjonowania ogródka.
4	terminy realizacji inwestycji	Planowane rozpoczęcie budowy nastąpi ok. III kwartału 2023 r., zakończenie planowane jest w połowie 2025 r.

TEMATYKA PORUSZONA PODCZAS DIALOGU

5	czy uzyskanie pozytywnej decyzji Rady m.st. Warszawy w sprawie budowy jest jednoznaczne z rozpoczęciem budowy, czy budowa jest uzależniona od sytuacji gospodarczej i dostępności materiałów/ekip w momencie uzyskania decyzji	Po uzyskaniu pozytywnej Uchwały konieczne jest jeszcze uzyskanie pozwolenia na budowę. Harmonogram inwestycji na dzień dzisiejszy zakłada rozpoczęcie budowy ok. III kwartału 2023 r. W obecnej sytuacji geopolitycznej i ekonomicznej nie jesteśmy w stanie ocenić czy harmonogram nie zostanie delikatnie zmodyfikowany, jednakże celem jest realizacja inwestycji w zakładanym okresie.
6	zabudowa w kształcie „studni” może być lokalną wyspą ciepła – na dziedzińcu nie będzie przewiewu	Ukształtowanie zabudowy w postaci zabudowy kwartałowej z wewnętrznym zielonym dziedzińcem zostało tak zaprojektowane aby: - zabudowa od strony wschodniej, południowej i zachodniej zacieniała różne części dziedzińca w różnych okresach dnia - otwarcie zabudowy od strony północnej oraz zmienna wysokość zabudowy od 4 do 9 kondygnacji ułatwi przewietrzanie i cyrkulację powietrza - wysokie drzewa w centralnej części dziedzińca będą chronić jego przestrzeń przed nadmiernym nagrzaniem - duża ilość różnorodnych nasadzeń przeciwdziała nagrzewaniu się powierzchni dziedzińca
7	wyznaczenie na okres budowy osoby do kontaktu dla mieszkańców na wypadek konieczności zgłaszania uciążliwości budowy wykraczających poza normalne granice, światło, hałas, śmieci, smród spalin	Na każdym terenie budowy naszych inwestycji znajduję się księga wniosków i uwag, w której można zamieścić informacje wymagające interwencji.
8	zakup lokalu	Nie ma możliwości rezerwacji lokalu, sprzedaż rozpocznie się po uzyskaniu pozwolenia na budowę.
9	lokalizacja zaplecza budowy - czy planowane jest na terenie własnej działki czy np. na niezabudowanej działkach przy ul. Postępu 1A, 1B	Na dzień dzisiejszy nie możemy określić, czy dodatkowy teren będzie niezbędny, taka potrzeba wyniknie z projektu budowlanego oraz technologii budowy.
10	oświetlenie terenu podczas budowy - czy będą używane silne lampy mające wpływ na sąsiednie mieszkania; hałas podczas prac budowlanych	Dla budynku planowane jest uzyskanie certyfikatu BREEAM na poziomie Very Good. Certyfikacja BREEAM narzuca na Generalnego Wykonawcę wymogi, które muszą zostać spełnione również na etapie budowy inwestycji. Do tych wymogów należy m.in.: - konieczność osłaniania lamp na budowie, w taki sposób aby światło nie padało na okna sąsiadów, - konieczność dostosowania czasu pracy, szczególnie czasu, w którym generowany będzie uciążliwy hałas do charakteru otaczającego terenu i budynków., - konieczność wdrożenia wewnętrznej procedury zakazującej zbyt głośnego i uciążliwego dla otoczenia słuchania radia lub całkowicie wykluczającej możliwość korzystania na terenie ze sprzętu radiowego do celów nie związanych z budową. Niezależnie od powyższego, należy mieć na uwadze fakt, że technologia niektórych procesów budowlanych wymaga wielogodzinnej pracy bez przerw, co może wpłynąć negatywnie na komfort otoczenia. O każdym takim zdarzeniu będziemy informować użytkowników sąsiadujących budynków.

TEMATYKA PORUSZONA PODCZAS DIALOGU

11	zarządca wspólnoty (zarząd powierzony) nie jest w interesie mieszkańców, lepszym rozwiązaniem byłoby zdaniem mieszkańców powołanie zarządu właścicielskiego	Kwestia dotycząca zarządu przyszłej wspólnoty będzie analizowana na etapie uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji.
12	kubatura budynku do ponownego przeanalizowania	Kubatura budynku jest wynikiem dogłębnej analizy urbanistycznej okolicy i nawiązuje do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. Parametry budynku są dużo mniejsze niż możliwe do realizacji zgodnie z obowiązującym mpzp (np. intensywność zabudowy to ok. 2,4 w porównaniu do 4,0 dopuszczalnym w mpzp, powierzchnia zabudowy to ok. 0,41 w porównaniu do 0,6 według mpzp).
V	Modernizacja szkoły	
1	kwota przeznaczona przez Inwestora	Porozumienie dotyczące modernizacji jest w trakcie negocjacji, kwota to kilka milionów złotych.
2	zapotrzebowanie na nowe miejsca dla uczniów	Prace wykonywane w budynku szkoły obejmują przebudowę i zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń, które obecnie nie są wykorzystywane na cele szkolne. Dzięki temu powstanie nowa powierzchnia przeznaczona na sale lekcyjne dla uczniów.

PODSUMOWANIE

- ✓ Chcielibyśmy podziękować za udział w dialogu wszystkim, którzy znaleźli czas aby wyrazić swoją opinię. Z naszej perspektywy najbardziej konstruktywną formą okazało się bezpośrednie spotkanie z Państwem, na którym mogliśmy swobodnie dyskutować o najbardziej istotnych dla lokalnej społeczności kwestiach. Interesujące były informacje uzyskane w sprawach wszystkich poruszonych tematów, przekazane spostrzeżenia, propozycje zmian jak również obawy i wątpliwości. Spotkanie umożliwiło uczestnikom spotkania skonfrontowanie potrzeb i pomysłów, a także lepsze zrozumienie punktu widzenia pozostałych osób.
- ✓ Dziękujemy za sugestie, pytania i opinie – zarówno pozytywne, jak i te negatywne, dotyczące zarówno samej inwestycji jak i ogólne spostrzeżenia w zakresie pewnych obszarów, na które nie mamy bezpośrednio wpływu.
- ✓ Część poruszonych zagadnień jest już na etapie wprowadzania oraz konsultacji z Urzędem Miasta. Pozostałe kwestie ze względu na proces planistyczny będziemy starali się uwzględniać na późniejszych etapach realizacji inwestycji.
- ✓ Informacja zwrotna, którą otrzymaliśmy podczas dialogu potwierdza, iż kierunek przekształcenia terenu z usługowego na mieszkaniowy jest słuszny, a mieszkańcy okolicy zdecydowanie preferują inwestycję mieszkaniową z terenami zieleni od zabudowy biurowej.
- ✓ Jesteśmy przekonani, iż docelowy projekt oraz zmiany, które spowoduje w okolicy będą stanowiły pozytywną odpowiedź na potrzeby mieszkańców sąsiedztwa.

Dziękujemy!

Zespół Yareal

Warszawa, 23 maja 2022 r.

