



LIBRO MOKOTÓW

Tu zaczniesz nowy rozdział

Raport z przeprowadzonego Dialogu o inwestycji dla projektu mieszkaniowego Libro Mokotów

20 października 2025 r.



LIBRO MOKOTÓW



Spis treści

Podstawa prawna	4
Wprowadzenie – miejsce planowanej inwestycji	6
Wprowadzenie	
• Teren aktualnie	8
• Projekt Libro Mokotów	10
• Planowana zabudowa działki	13
• Libro Mokotów w liczbach	16
Kampania informacyjna	18
Zbieranie opinii o inwestycji	20
Uczestnicy spotkań oraz statystyki	22
Formy zbierania opinii	
• Spotkanie online	24
• Spotkanie na żywo	26
• Kontakt mailowy	28
• Formularz opinii	30
Podsumowanie opinii	32
Wnioski i rekomendacje	41
Dalsze kroki	45
Podsumowanie	47





Podstawa prawna



LIBRO MOKOTÓW

Podstawa prawna

Kluczowe wytyczne:

1. Realizacja inwestycji przy ul. Postępu 12 w oparciu o:
 - Przepisy Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
 - Założenia Lokalnych Standardów Urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy, określonych 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.).
2. Dialog o inwestycji przeprowadziliśmy według wytycznych określonych w 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.

Dialog o inwestycji skierowaliśmy do mieszkańców okolicy inwestycji, radnych m.st. Warszawy, radnych Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, organizacji społecznych, lokalnych działaczy oraz mediów.

Dialog przeprowadziliśmy z własnej inicjatywy i na nasz koszt.

Jego celem było **poinformowanie opinii publicznej o planowanej inwestycji, stworzenie przestrzeni do dyskusji oraz rozpoznanie potrzeb lokalnej społeczności**. Proces dialogu postrzegamy jako kluczowy element, pozwalający transparentnie przedstawić nasze intencje i wartości oraz umożliwiając lepsze poznanie perspektywy okolicznych mieszkańców. Traktujemy go jako integralną część procedury, która ma pomóc w zaprojektowaniu inwestycji.



Wprowadzenie – miejsce planowanej inwestycji



LIBRO MOKOTÓW

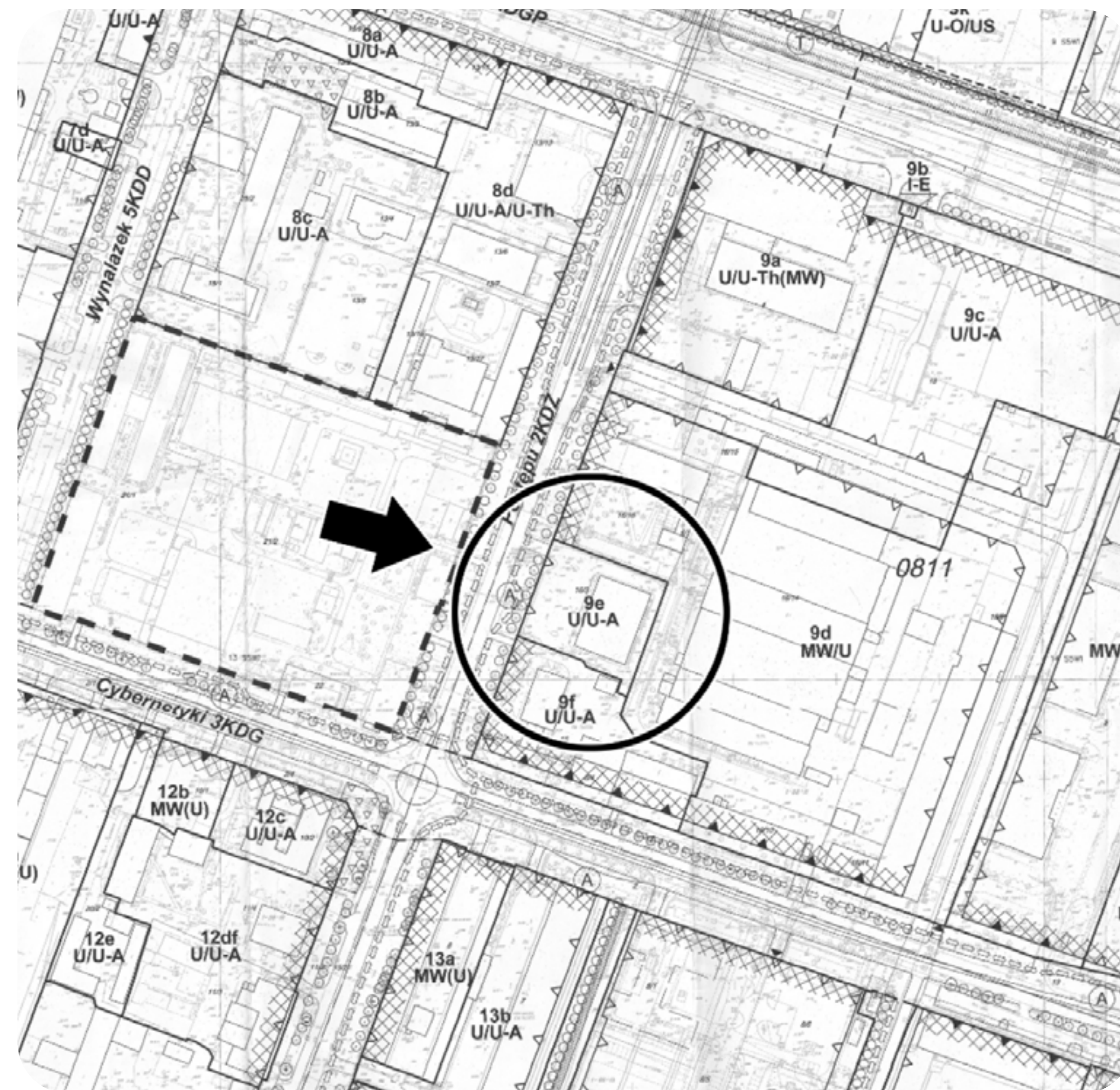
Miejsce planowanej inwestycji

Działka położona jest w południowo-zachodniej części Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, na osiedlu Służewiec przy ul. Postępu 12 w Warszawie (działka ew.nr 16/3, obręb 10811).

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) znajduje się na terenie 9e U-U/A z przeznaczeniem na tereny usług i administracji publicznej.

Parametry techniczne wskazane w MPZP:

- Wysokość zabudowy: 16-26,5 m,
- Maksymalna intensywność zabudowy: 2,5,
- Minimalny udział PBC: 15%.





Wprowadzenie – teren aktualnie



LIBRO MOKOTÓW

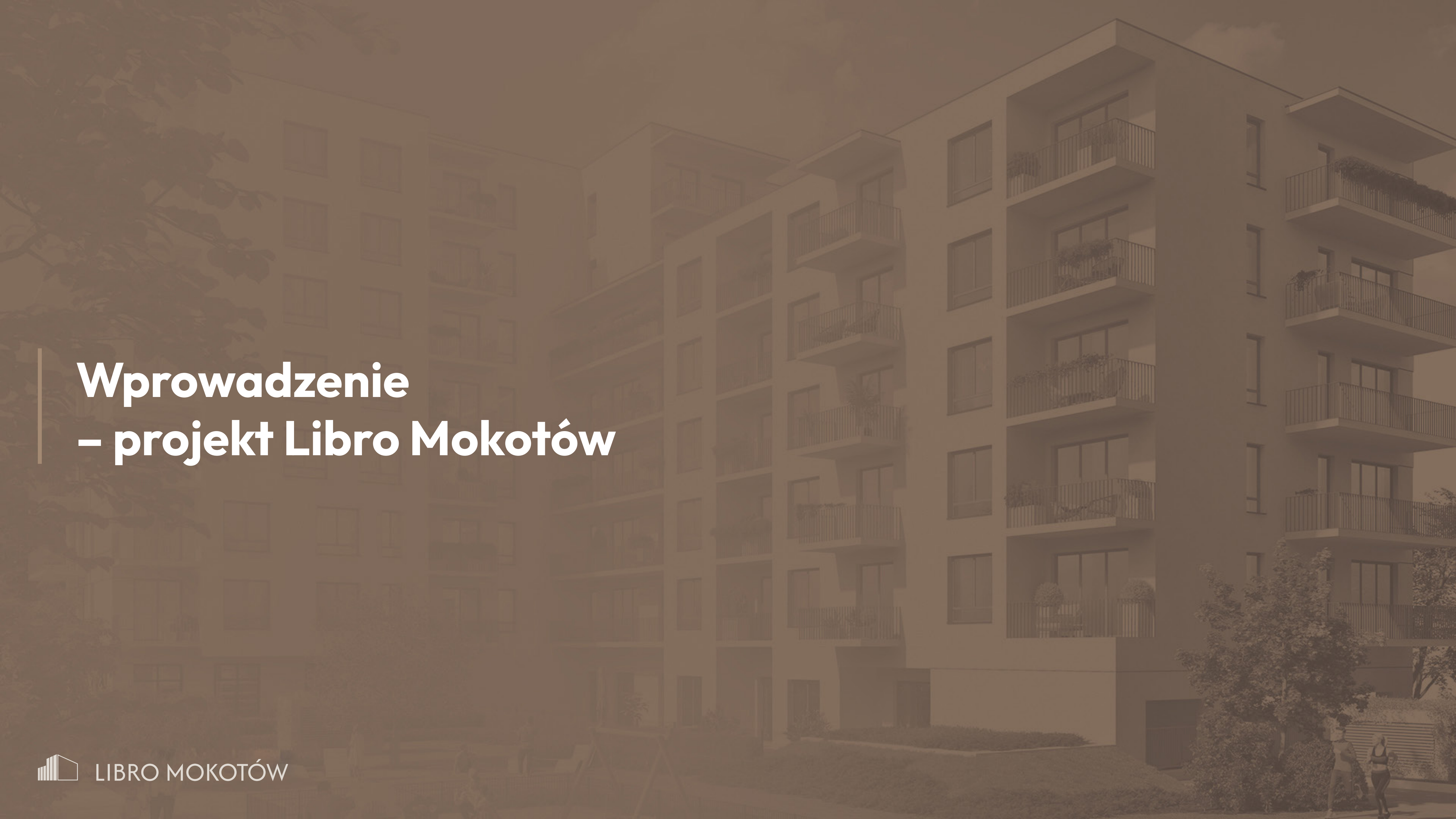
Teren aktualnie

Pod adresem Postępu 12 funkcjonuje budynek biurowy. Modernizowany był ok. 25 lat temu.

Przed budynkiem znajduje się rozległy, utwardzony parking z ok. 37 miejscami postojowymi. Parking jest prywatny, zamknięty dla osób postronnych i użytkowany zgodnie z potrzebami najemców budynku.

Zagospodarowanie terenu wraz z parkingiem i niskim procentem zieleni stanowi miejską wyspę ciepła, która jest najbardziej intensywna w miesiącach letnich.



An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a light-colored facade, numerous windows, and balconies with dark metal railings. Some balconies have potted plants. The building is set against a background of trees and a clear sky. In the foreground, there is a landscaped area with greenery and a few people walking.

Wprowadzenie – projekt Libro Mokotów



LIBRO MOKOTÓW

Projekt Libro Mokotów

- Koncepcja projektowa autorstwa pracowni Kulczyński Architekt zakłada powstanie budynku wielorodzinnego z częścią usługową, w tym biblioteką publiczną oraz strefą zieleni i rekreacji wraz z placem zabaw, które mają być otwarte dla mieszkańców i społeczności lokalnej.
- Zamiast kolejnego biurowca, stworzymy kameralny, a jednocześnie funkcjonalny budynek mieszkaniowy, zaprojektowany zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.
- Jednoetapowa realizacja zapewni łącznie 70-80 komfortowych mieszkań o zróżnicowanych metrażach (od kawalerek – po mieszkania 4-pokojowe).



Zamiast kolejnego biurowca, przy ul. Postępu 12 proponujemy kameralny budynek wielorodzinny z częścią usługową, w tym biblioteką publiczną. Naszym celem jest spójne domknięcie kwartału i wkomponowanie go w okoliczną architekturę mieszkaniową. Chcemy, aby nasza propozycja przyczyniła się do ożywienia tej części Służewca i sprzyjała budowaniu sąsiedzkich relacji. Dzięki lokalowi, przekazanemu przez nas na potrzeby biblioteki publicznej, będzie ona mogła rozszerzyć

działania, sprzyjające integracji mieszkańców, którzy będą wypożyczać i czytać książki, ale też nawiązywać oraz podtrzymywać znajomości. Dodatkowo planujemy zrealizować dwa zielone skwery z przestrzeniami do wypoczynku, kontaktu z zielenią, które w tej części miasta są bardzo potrzebne.

Alicja Bienias

Projekt Manager | Grupa Lar Polska



Projekt Libro Mokotów

Istotnym elementem projektu Libro Mokotów jest nieodpłatne przekazanie Miastu lokalu usługowego o powierzchni ok. 258 m² wraz z przypisanym do niego ogródkiem. Jego użytkownikiem będzie Biblioteka Publiczna im. Zygmunta Łazarskiego w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. Lokal zostanie przekazany wykończony i umeblowany.

Realizacja projektu zakłada inwestycje towarzyszące, które będą służyły społeczności lokalnej:

- stworzymy dwa skwery miejskie (tzw. UTWoRSy) przy ul. Postępu i ul. Kolady, które poprawią dostęp okolicznych mieszkańców do terenów zielonych, wypoczynku i rekreacji,
- przeprowadzimy remont ul. Kolady,
- będziemy partycypować w budowie sygnalizacji wraz z przebudową ulic Rzymowskiego-Modzelewskiego – budowa nowych przejść dla pieszych.





Wprowadzenie – planowana zabudowa działki



LIBRO MOKOTÓW

Planowana zabudowa działki

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) na terenie działki możliwa jest zabudowa usługowo-administracyjna o dopuszczalnej maksymalnej intensywności zabudowy 2,5 (stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni działki), maksymalnej wysokości zabudowy 26,5 m oraz minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%.

Propozycja Libro Mokotów zakłada powierzchnię zabudowy działki 33% z przeznaczeniem mieszkaniowo-usługowym, intensywność zabudowy 2,0, maksymalnej wysokości zabudowy 26,5 m (w najbliższym sąsiedztwie przeważa zabudowa mieszkaniowa o wysokości 29-31 m) i powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 32%.

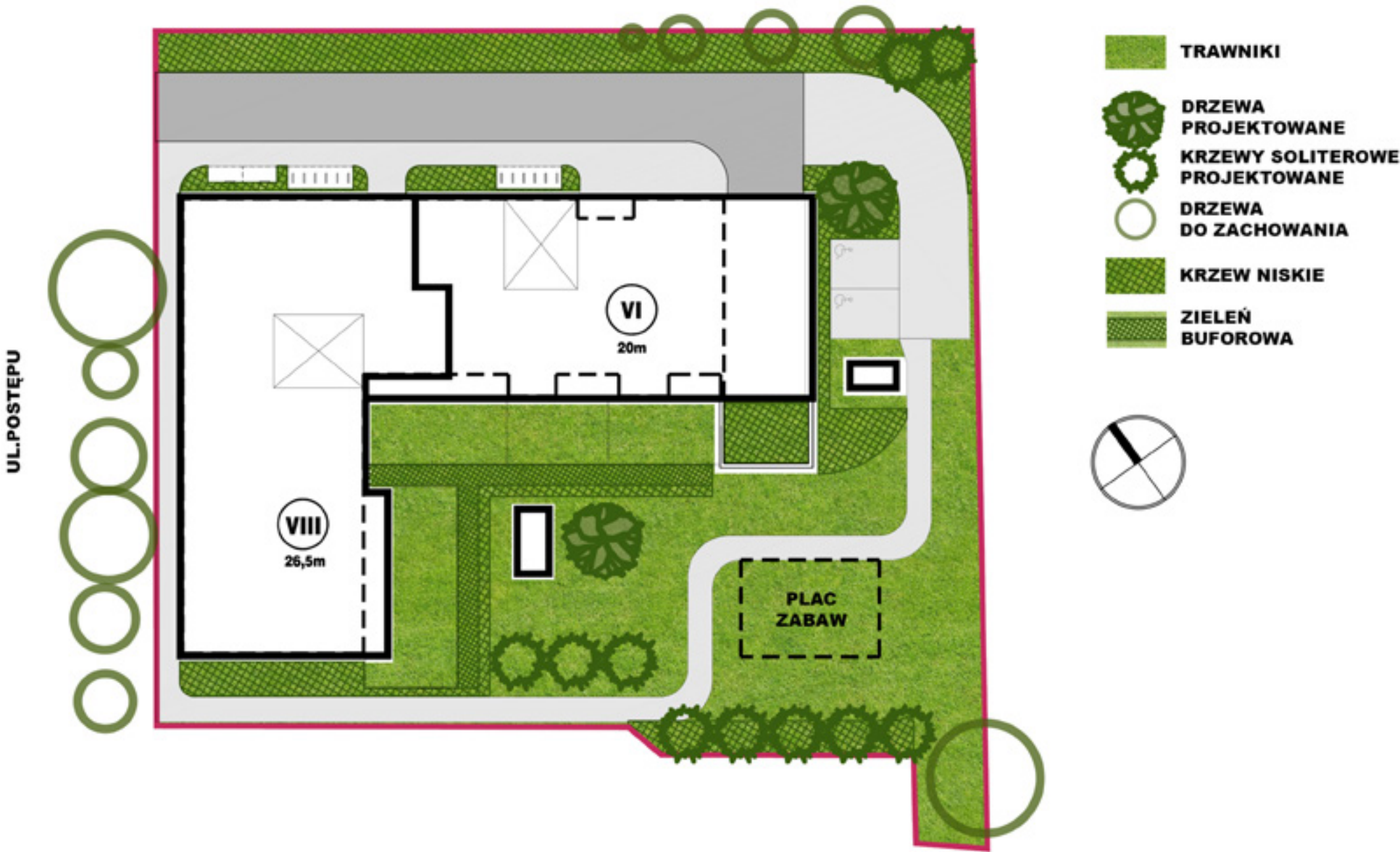
Zabudowa Libro Mokotów domknie istniejący kwartał, harmonijnie wpisze się w istniejący układ urbanistyczny, jednocześnie wspierając rozwój relacji sąsiedzkich. Teren pozostanie nieogrodzony - otwarty dla lokalnych mieszkańców. Zwiększy się liczba szlaków komunikacyjnych, a mieszkańcy inwestycji i okolicy zyskają otwartą przestrzeń rekreacyjną, plac zabaw i bibliotekę publiczną.



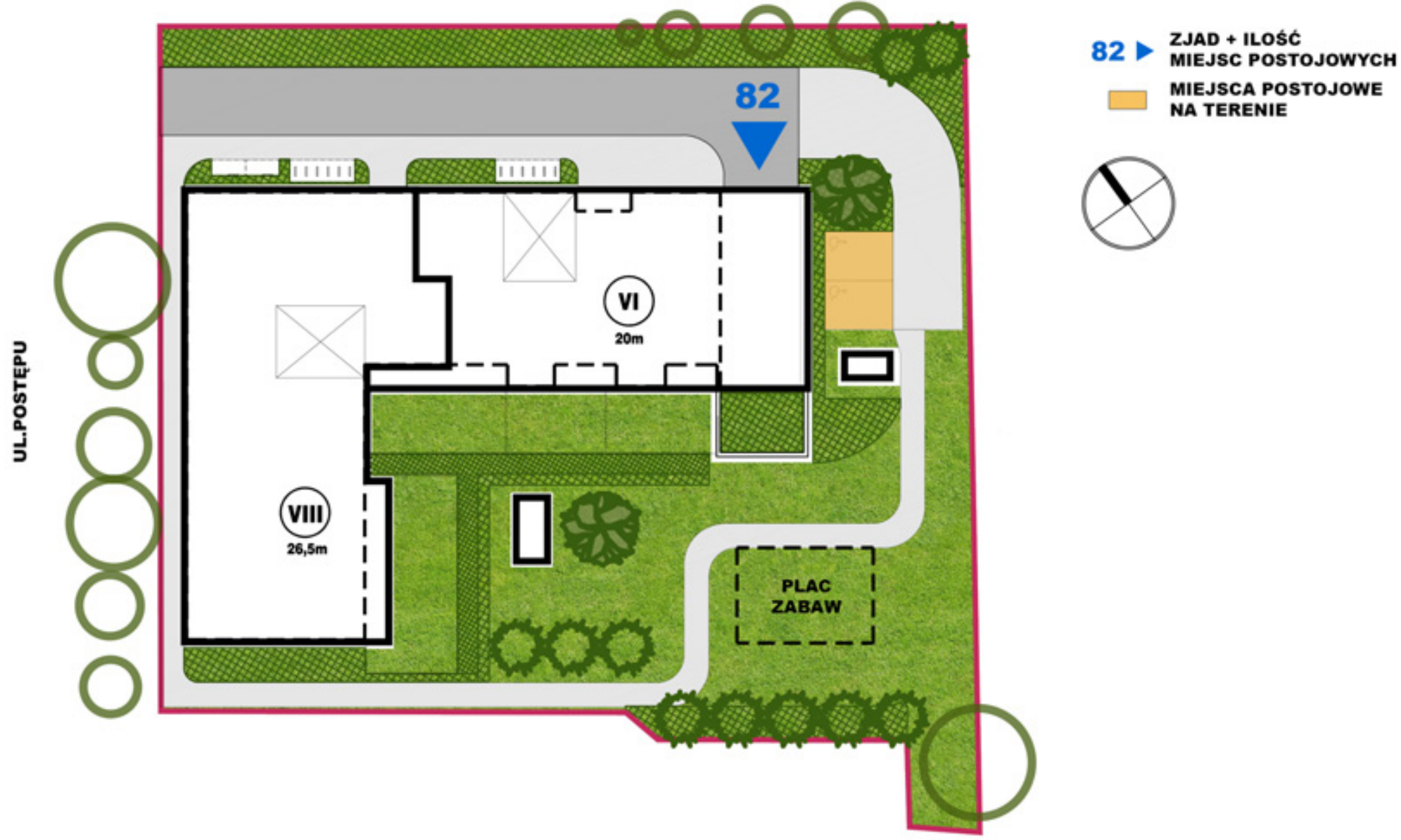
Powiązania urbanistyczne

	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Libro Mokotów
Maksymalna intensywność zabudowy	2,5	2,0
Maksymalna wysokość zabudowy	26,5 m	26,5 m
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	15%	32%

Planowana zabudowa działki



Plan sytuacyjny zieleni



Plan sytuacyjny miejsc postojowych



Wprowadzenie – Libro Mokotów w liczbach

Libro Mokotów w liczbach

Liczba etapów	1
Pow. zabudowy [%]	33%
Max. wysokość zabudowy	26,5 m (VI-VIII kondygnacji)
Pow. biologicznie czynna	32%
Ilość nasadzonych drzew na terenie inwestycji	2
Intensywność	2,0
Suma PU [m²]	3900 - 4400
PUM	3700 - 4000
PUU	200 - 400
Liczba lokali usługowych	1 + 1 biblioteka
Liczba mieszkań	70 - 80
Liczba miejsc postojowych dla samochodów	ok. 77 + 5 ogólnodostępnych + 2 dla usług
Liczba miejsc postojowych dla rowerów	180 + 2 (u) + 2 (tow)
Ilość placów zabaw	1

“

Pracując nad projektem Libro Mokotów, naszym celem było połączenie funkcjonalnej architektury z odpowiedzialnym podejściem do środowiska oraz przemyślaną transformacją tkanki biurowej w mieszkaniową. Chcieliśmy, by powstała przestrzeń żywa i przyjazna, stanowiąca integralny element zmieniającego się Służewca Przemysłowego. By było to miejsce, które realnie odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności i wspiera zrównoważony rozwój miasta.

Wojciech Rzymanek
Współautor projektu | Kulczyński Architekt





Kampania informacyjna



LIBRO MOKOTÓW

Kampania informacyjna

Kampanię informacyjną zrealizowaliśmy w terminie 14 – 31 sierpnia 2025 r.

Dialog o inwestycji został oficjalnie zakomunikowany przez Centrum Komunikacji Społecznej m.st. Warszawy w poście na Facebooku **na profilu Konsultacje społeczne Warszawa.**

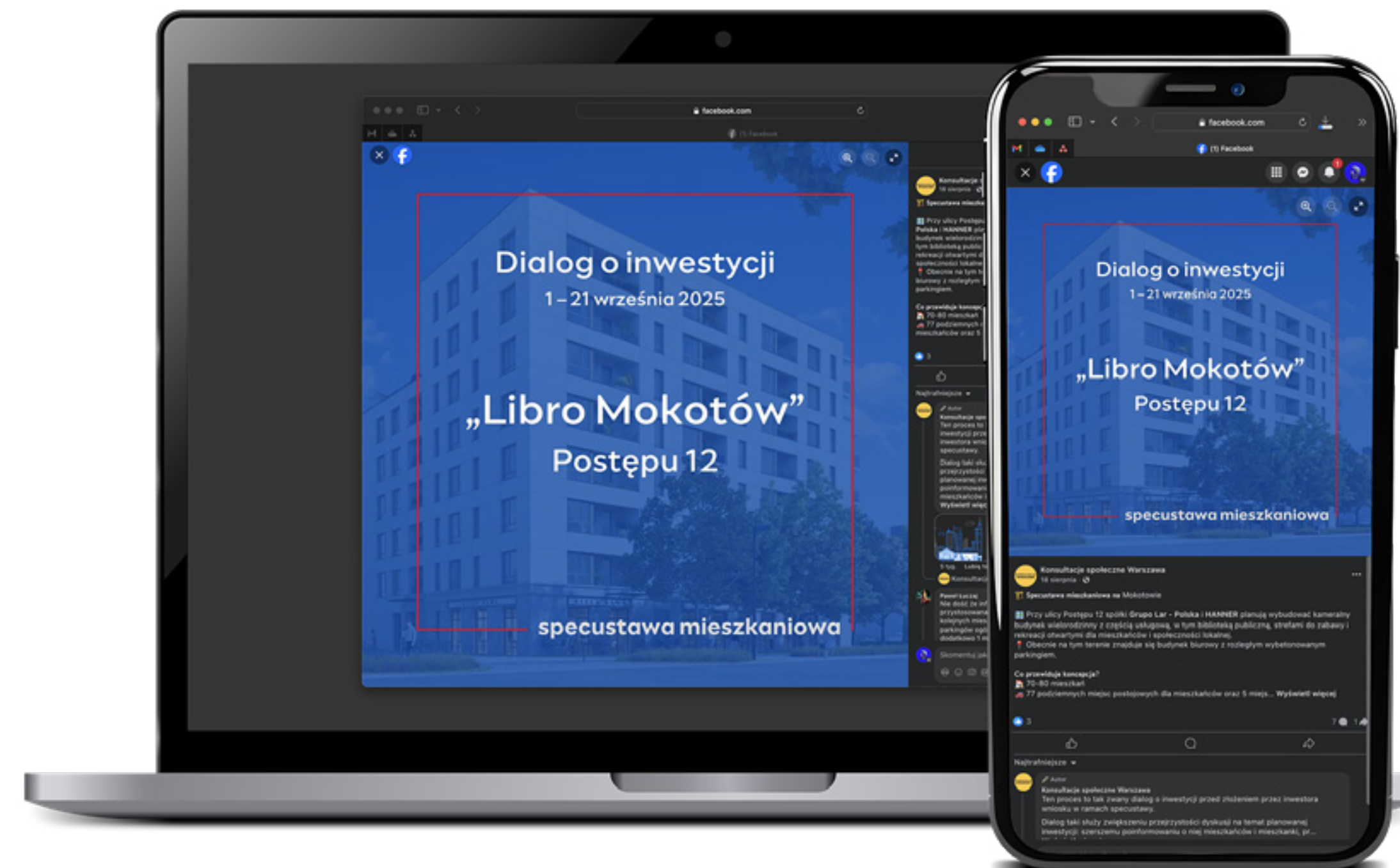
Działania zainicjowaliśmy publikacją reklamową w tytule prasowym Warszawa Nasze Miasto.

Akcja objęła szeroki wachlarz narzędzi:

- kampanię informacyjną na autobusach miejskich,
- kampanię billboardową,
- kolportaż ulotek do skrzynek okolicznych mieszkańców,
- stronę internetową www.libromokotow.pl,
- promocję w mediach (prasa, Internet, w tym social media).

Raport z kampanii informacyjnej zamieściliśmy w Załączniku nr 1 do raportu.

Aby dotrzeć do przyszłych mieszkańców inwestycji i społeczności lokalnej z komunikatem o możliwości zabrania głosu podczas spotkań na żywo i online, postaviliśmy na różnorodne kanały i narzędzia komunikacyjne, w tym szerokiego zasięgu.



Zbieranie opinii o inwestycji



LIBRO MOKOTÓW

Zbieranie opinii o inwestycji

- Zorganizowaliśmy **2 spotkania z okolicznymi mieszkańcami** i zainteresowanymi inwestycją.
- Koncepcję projektową **omawialiśmy z władzami Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.**
- Pomysł przeniesienia biblioteki publicznej z tymczasowej lokalizacji do projektowanego budynku **skonsultowaliśmy z władzami biblioteki.** Dyrektor Biblioteki Publicznej im. Zygmunta Łazarskiego w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy pozytywnie zaopiniował propozycję nieodpłatnego przekazania wykończonego i wyposażonego lokalu na potrzeby biblioteki, która rozwiązuje problem lokalizacyjny wypożyczalni.
- **Poznaliśmy perspektywę społeczności lokalnej,** która podzieliła się swoimi przemyśleniami, obawami i propozycjami.
- Pozyskaliśmy cenne głosy od sąsiadów inwestycji, **nawiązaliśmy kontakt z Zarządcą sąsiednich nieruchomości oraz Zarządem Rady Osiedla Służewiec Południowy.**
- **Skonsultowaliśmy plany inwestycji z lokalnymi organizacjami pozarządowymi.**

- 1 września
Rozpoczęcie Dialogu o inwestycji
- 4 września, godzina 17:30
Spotkanie online
- 10 września, godzina 17:30
Spotkanie na żywo
- 1 – 21 września
Możliwość zgłaszania opinii poprzez stronę internetową www.libromokotow.pl, adres email kontakt@libromokotow.pl oraz formularz kontaktowy
- 21 września
Zakończenie Dialogu o inwestycji
- 20 października
Publikacja raportu podsumowującego Dialog o inwestycji



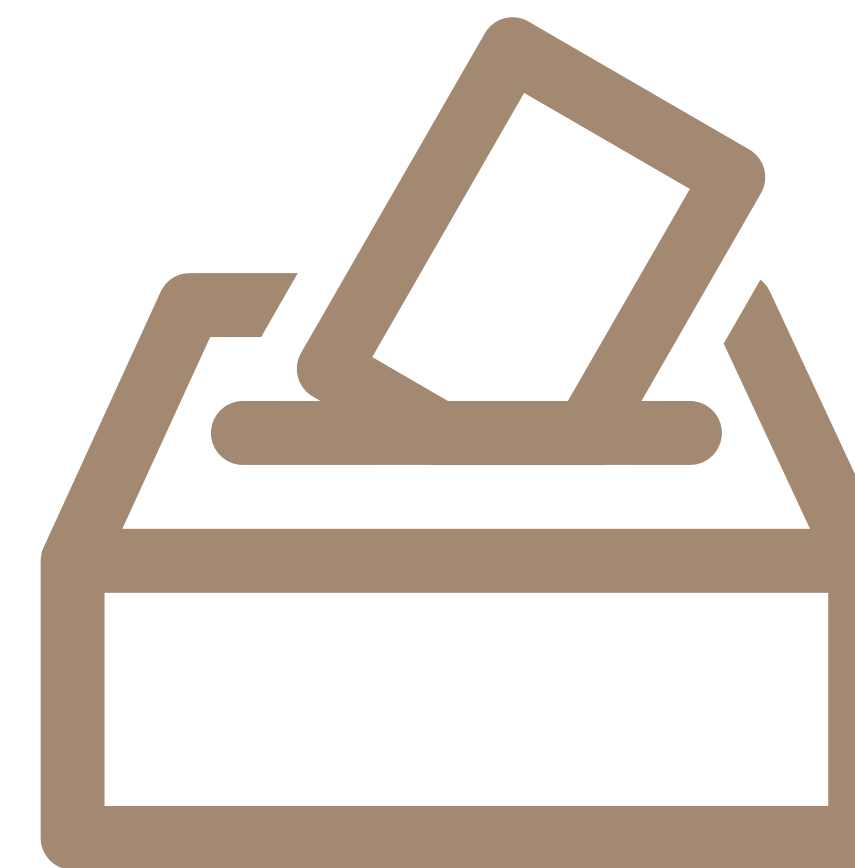
Uczestnicy spotkań oraz statystyki



LIBRO MOKOTÓW

Zbieranie opinii o inwestycji

- W spotkaniach uczestniczyli przede wszystkim mieszkańcy Dzielnicy Mokotów, osiedla Służewiec i Służewiec Południowy oraz najbliżsi sąsiedzi inwestycji. W spotkaniu na żywo Rada Osiedla Służewiec Południowy i sąsiednie nieruchomości były reprezentowane przez swoje Zarządy (Wspólnota Rzymowskiego 45, Moduo Apartments).
- Szacujemy, że osoby zainteresowane znajdowały się w przedziale wiekowym 30-70 lat. Były to zwłaszcza osoby zainteresowane inwestycjami towarzyszącymi (zakresem prac i doborem lokalizacji), szeroko pojętą infrastrukturą Służewca (miejsca postojowe, biblioteka, tereny zielone), a także konsekwencjami budowy inwestycji mieszkaniowej dla sąsiednich inwestycji (ogrodzenie, skarpa, miejsca postojowe ogólnodostępne).
- Wywiązały się interesujące dyskusje, poruszono wiele wątków i aspektów. Uczestnicy nie tylko kierowali pytania do prelegentów, ale również prezentowali własne perspektywy w oparciu o posiadane spostrzeżenia i doświadczenia.
- **Pełen wykaz treści opinii zamieściliśmy w Załączniku nr 3 do niniejszego raportu.**
- Spotkanie dialogowe prowadzone były na podstawie prezentacji (stanowiącej Załącznik nr 2 do raportu), z udziałem tych samych prelegentów i moderacją Stowarzyszenia Lepszy Służewiec.



- W spotkaniu na żywo wzięło udział **17 osób**.
- W spotkaniu online wzięło udział **14 uczestników zewnętrznych**.
- Otrzymaliśmy łącznie **8 wiadomości e-mail** i **1 papierowy formularz opinii**.



Formy zbierania opinii – spotkanie online



LIBRO MOKOTÓW

Spotkanie online

Termin: 1 września 2025 r.

Godzina: 17:30

Miejsce: platforma ZOOM

Prowadzenie prezentacji:

- Alicja Bienias
(Projekt Manager w Grupo Lar Polska),
- Wojciech Rzymanek
(Architekt Prowadzący z pracowni
Kulczyński Architekt),

Moderacja spotkania:

- Jakub Kompa
(Stowarzyszenie Lepszy Służewiec)

Agenda spotkania:

1. Omówienie kwestii porządkowo-organizacyjnych – m.in. przedstawienie celu, przedmiotu i zasad spotkania.
2. Prezentacja projektu – założenia dotyczące inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących.
3. Dialog o inwestycji – sekcja pytań i odpowiedzi.



Formuła spotkania online zakładała bieżące odpowiadanie na wiadomości pozostawiane na czacie przez uczestników. Pytania były gromadzone na chacie i następnie prezentowane przez moderatora. W trakcie spotkania uczestnicy wyrazili zainteresowanie kwestią doboru inwestycji towarzyszących, założeń terminowych, okolicznego układu drogowo-komunikacyjnego, zieleni oraz powiązań sąsiedzkich.

Obecnych poinformowaliśmy o nagrywaniu spotkania do celów raportowych.



Formy zbierania opinii – spotkanie na żywo



LIBRO MOKOTÓW

Spotkanie na żywo

Termin: 10 września 2025 r.

Godzina: 17:30

Miejsce: Dom Kultury KADR,
ul. Rzymowskiego 32
(02-697 Warszawa)

Prowadzenie prezentacji:

- Alicja Bienias
(Projekt Manager w Grupa Lar Polska),
- Wojciech Rzymanek
(Architekt Prowadzący z pracowni
Kulczyński Architekt),

Moderacja spotkania:

- Jakub Gładysz
(Stowarzyszenie Lepszy Służewiec)

Agenda spotkania:

1. Omówienie kwestii organizacyjnych – m.in. przedstawienie celu, przedmiotu i zasad spotkania oraz prelegentów.
2. Przedstawienie koncepcji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących.
3. Dialog o inwestycji – dyskusja.



Uczestnicy spotkania byli żywo zainteresowani realizacją inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących. Każdy zainteresowany mógł zabrać głos i udział w dyskusji. Uczestników przede wszystkim interesowała kwestia miejsc postojowych, zarówno na terenie inwestycji mieszkaniowej, jak i przy jednej z drogowych inwestycji towarzyszących (przy ul. Kolady), kwestia doboru inwestycji towarzyszących oraz przeniesienia biblioteki publicznej.

Na sali zapewniono ekran o wymiarach 5x3 m oraz profesjonalne nagłośnienie, by prezentacja była dostępna dla wszystkich. Przygotowaliśmy kilkadziesiąt miejsc siedzących, wodę, formularze opinii i długopisy. Uczestników poinformowaliśmy o nagrywaniu dźwięku w celach raportowych.





Formy zbierania opinii – kontakt mailowy



LIBRO MOKOTÓW

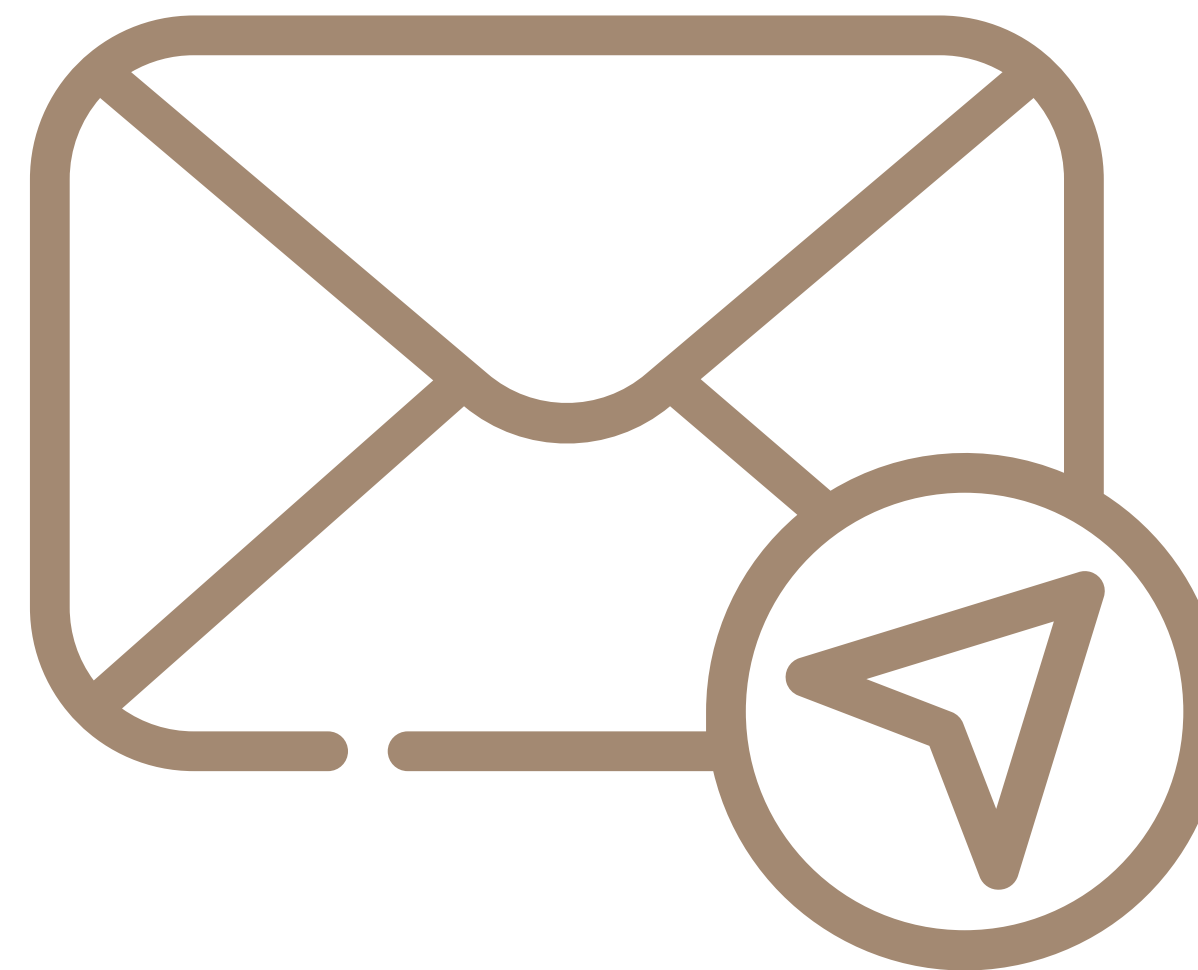
Kontakt mailowy

Aby umożliwić przeprowadzenie Dialogu o inwestycji, zainteresowanym udostępniliśmy dedykowany adres e-mail: **kontakt@libromokotow.pl**.

Adres kontaktowy uruchomiliśmy równolegle ze startem kampanii informacyjnej. Pierwsze wiadomości otrzymaliśmy jeszcze przed oficjalnym startem Dialogu o inwestycji, a ostatnią już po jego zakończeniu.

Wiadomości dotyczyły różnych aspektów inwestycji, w tym jej koncepcji oraz inwestycji towarzyszących.

Odnieśliśmy się do wszystkich otrzymanych wiadomości – na każdą udzieliliśmy odpowiedź. Wiadomości i odpowiedzi znajdują się w Załączniku nr 3 do niniejszego raportu.





Formy zbierania opinii – formularz opinii



LIBRO MOKOTÓW

Formularz opinii

Na potrzeby Dialogu o inwestycji przygotowaliśmy
2 wersje formularza opinii:

- w formie papierowej, który był dostępny na spotkaniu na żywo,
- w formie elektronicznej na stronie internetowej www.libromokotow.pl w sekcji Dialog o inwestycji.

Formularz stanowił kolejne narzędzie do pisemnego zgłaszania uwag, sugestii, potrzeb czy własnych refleksji. Odnotowane głosy ujęliśmy w Załączniku nr 3 do niniejszego raportu.



The background of the slide is a sepia-toned architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a grid-like facade with numerous windows and balconies. Some balconies have potted plants. In the foreground, there is a landscaped area with a playground, including a slide and some trees. A few people are visible walking in the distance.

Podsumowanie opinii



LIBRO MOKOTÓW

Podsumowanie opinii

Nie wszyscy uczestnicy spotkań zdecydowali się wziąć czynny udział w dyskusji.

Na podstawie kilkudziesięciu pytań i opinii przesłanych dostępnymi kanałami komunikacyjnymi zidentyfikowaliśmy kwestie ważne dla społeczności lokalnej i uczestników Dialogu o inwestycji:

- Inwestycja mieszkaniowa,
- Drogowa inwestycja towarzysząca – remont ul. Kolady,
- Inwestycja drogowa – partycypacja w budowie sygnalizacji wraz z przebudową ulic Rzymowskiego-Modzelewskiego – budowa nowych przejść dla pieszych,
- Inwestycja oświatowa – przekazanie lokalu na rzecz biblioteki publicznej,
- Zagadnienia drogowe,
- Zagadnienia sąsiedzkie,
- Tereny zielone.

Naturalnie przedstawiciele społeczności lokalnej są przede wszystkim zorientowani na swoje najbliższe otoczenie. Osoby mieszkające przy ul. Postępu skupiały się na zagadnieniach drogowo-komunikacyjnych.

Mieszkańcy okolicy ul. Kolady i pobliskich nieruchomości byli żywo zainteresowani inwestycją towarzyszącą w tej okolicy tj. remontem ul. Kolady. Bezpośredni sąsiedzi działki przy ul. Postępu 12 chcieli pozyskać informacje o planach i działaniach, które będą miały wpływ na ich sytuację.

Odnótowaliśmy 2 ogólne sprzeciwy, jeden związany z brakiem potrzeby nowych inwestycji w okolicy, drugi uzasadniony kwestią zwiększenia ruchu drogowego. Odnótowaliśmy też 2 sprzeciwy dotyczące remontu ul. Kolady, jeżeli wiązałby się on z ograniczeniem liczby miejsc postojowych.

Wśród pozytywnych głosów odnotowaliśmy kameralny charakter inwestycji i plany dotyczące bezpłatnego przekazania wykończonego i wyposażonego lokalu na rzecz biblioteki publicznej. Wskazano również szeroki zakres inwestycji towarzyszących w odniesieniu do skali inwestycji.

Po zakończeniu spotkania na żywo o głos poprosił jeden z uczestników – Dyrektor Biblioteki Publicznej im. Zygmunta Łazarskiego w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, który pozytywnie odniósł się do planów przeniesienia biblioteki. Podkreślił tymczasowość lokalizacji w szkole podstawowej, poszukiwania i plany znalezienia miejsca docelowego dla wypożyczalni. Ponadto zaprezentował perspektywę biblioteki, która w dotychczasowej lokalizacji boryka się z licznymi utrudnieniami (m.in. dostępność, zalania). Jego wypowiedź miała pozytywny odbiór uczestników spotkania.

Inwestycja mieszkaniowa

Pytania koncentrowały się wokół kwestii formalnych, miejsc postojowych, zieleni, placu zabaw, organizacji terenu.

Stanowisko Inwestora

- **Kwestie formalne:** Poinformowaliśmy, że mamy podpisaną umowę przedwstępną zakupu działki, ale nie jesteśmy właścicielem terenu, ten należy do prywatnego właściciela. W budynku na terenie działki prowadzona jest działalność biurowa, najemca zna nasze plany. Przekazaliśmy, że prace są na wstępnym etapie (faza koncepcyjna). Poinformowaliśmy o dalszych planach – wystąpienie o uchwałę Rady m.st. Warszawy o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Następnie naszym krokiem będzie uzyskanie pozwolenia na budowę, a szacunkowo jej start planujemy na pierwszy kwartał 2027 r.
- **Miejsca postojowe:** Planujemy zapewnić maksymalną możliwą liczbę miejsc postojowych dla mieszkańców. Przy dopuszczalnym wskaźniku 0,8-1 na mieszkanie, zaprojektowaliśmy 1 miejsce na 1 mieszkanie. Zwiększenie liczby miejsc postojowych dla mieszkańców byłoby sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Dodatkowo planujemy 5 miejsc postojowych ogólnodostępnych, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych na terenie.

- **Zieleń:** Na terenie inwestycji planujemy nasadzenie 2 drzew, krzewów wysokich, krzewów niskich w różnym układzie oraz bylin. Powierzchnia biologicznie czynna będzie wynosiła 32% (minimum to 15% zgodnie z Miejskim Planem Zagospodarowania Przestrzennego). Założyliśmy maksymalnie dużo zieleni w ramach dostępnych możliwości zagospodarowania nieruchomości. Poza zielenią na terenie działki stworzymy 2 ogólnodostępne urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (tzw. Utwors) w najbliższej okolicy.
- **Plac zabaw:** W trakcie spotkań prezentowaliśmy koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz wizualizacje i założenia, a nie finalny kształt inwestycji i najbliższego otoczenia. Odnotowaliśmy głosy społeczności dotyczące zwiększenia oferty sprzętów i urządzeń do wypoczynku oraz rekreacji.

Podsumowanie:

Projektując miejsca ogólnodostępne, uwzględniliśmy szereg regulacji prawnych i możliwości technicznych. Po wsłuchaniu się w głosy uczestników Dialogu o inwestycji, dokonaliśmy ponownej weryfikacji koncepcji. Plac zabaw, patio i tereny zielone mają służyć poprawie jakości i komfortu życia mieszkańców i społeczności lokalnej, to będzie przyświecało dalszym pracom nad projektem.

Drogowa inwestycja towarzysząca – remont ul. Kolady

Dyskusja w zakresie remontu ul. Kolady skupiła się na miejscach postojowych. Uczestnicy Dialogu dzielili się doświadczeniami związanymi z dostępnością miejsc postojowych. Zależy im na utrzymaniu dotychczasowej liczby miejsc, zarekomendowano nam rewitalizację ulicy zamiast remontu. Odnotowaliśmy 2 głosy sprzeciwu dla przeprowadzenia inwestycji, gdyby miała wiązać się ze zmniejszeniem liczby miejsc parkingowych (w trakcie spotkania na żywo oraz w piśmie Zarządu Rady Osiedla Służewiec Południowy).

Stanowisko Inwestora

Zakres i lokalizacja drogowej inwestycji towarzyszącej zostały wskazane przez Miasto (Urząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy). Projekt remontu znajduje się obecnie na etapie opracowywania koncepcji, która będzie podlegać szeregowi uzgodnień z odpowiednimi instytucjami. Naszym głównym celem w ramach remontu jest utworzenie możliwie jak największej liczby miejsc parkingowych przy zachowaniu ruchu uspokojonego zgodnie ze wskazaniem Urzędu.

Podsumowanie

Miejsca parkingowe zaprojektowaliśmy zgodnie z uwzględnieniem przepisów technicznych i formalnych. Jesteśmy zobowiązani do realizacji projektu, jak i wykonawstwa zgodnie z obowiązującymi wytycznymi m.st. Warszawy oraz obowiązującymi przepisami.



Inwestycja drogowa - partycypacja w budowie sygnalizacji wraz z przebudową ulic Rzymowskiego-Modzelewskiego - budowa nowych przejść dla pieszych

Przedmiotem zainteresowania był dobór lokalizacji inwestycji drogowej. Dopytywano przede wszystkim o to, dlaczego realizacja nie będzie realizowana w bliższej odległości od planowanej inwestycji.

Stanowisko Inwestora

Zakres i lokalizacja inwestycji drogowej zostały wskazane przez zarządcę drogi - Zarząd Dróg Miejskich m.st. Warszawy. Zarówno forma, jak i zakres udziału w realizacji inwestycji drogowej zostały dostosowane do skali planowanej inwestycji. Mamy obowiązek zastosować się do otrzymanych wskazań.

Podsumowanie

Nie negujemy potrzeb przeprowadzenia innych prac czy zrealizowania innych inwestycji w okolicy. Działając w dobrej wierze, zakładamy, że decyzja Miasta o wskazaniu dodatkowych inwestycji była podyktowana potrzebami i wizją rozwoju Dzielnicy, a także skalą planowanego projektu. Wybór lokalizacji nie leży po naszej stronie, jednak z zadowoleniem przyjmujemy możliwość wniesienia swojego wkładu w rozwój lokalnej infrastruktury.



Inwestycja oświatowa – przekazanie lokalu na rzecz biblioteki publicznej

Podczas rozmów na temat planowanej inwestycji wielu uczestników nie miało świadomości, że lokalna biblioteka publiczna funkcjonuje obecnie w tymczasowej lokalizacji oraz z jakimi trudnościami się zмага.

Stanowisko Inwestora

Uczestników Dialogu poinformowaliśmy o powodach wyboru realizowanej inwestycji oświatowej, a tym samym planach przeniesienia biblioteki publicznej. Planujemy nieodpłatne przekazanie Miastu wykończonego i umeblowanego lokalu usługowego o powierzchni ok. 258 m² wraz z przypisanym do niego ogródkiem na cele oświatowe. Beneficjentem lokalu będzie Biblioteka Publiczna im. Zygmunta Łazarskiego w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. W lokalu zostanie zlokalizowana Wypożyczalnia dla Dorosłych i Młodzieży nr 95, która dziś tymczasowo jest zlokalizowana w pomieszczeniach piwnicy Szkoły Podstawowej nr 191 im. J. I. Kraszewskiego.

Z powodu braku innych lokali na tym terenie wypożyczalnia nadal funkcjonuje w lokalu szkoły. Do lokalu prowadzą wąskie i strome

schody, nie są zapewnione warunki dostępności architektonicznej. Obecna lokalizacja utrudnia korzystanie z usług placówki zwłaszcza osobom starszym i z niepełnosprawnościami. Poważnym problemem są występujące w placówce zalania piwnic w związku z opadami atmosferycznymi i tym samym przestrzeni Wypożyczalni.

Aktualnie w budynku szkoły są prowadzone prace remontowe, a w planie działalności placówki oświatowej nie ujęto dalszego funkcjonowania Wypożyczalni nr 95.

Podsumowanie

Planowana inwestycja odpowiada na potrzeby lokalnej biblioteki publicznej. Z perspektywy placówki, przeniesienie wypożyczalni do nowego, przekazanego lokalu na cele oświatowe przyniesie zarówno korzyści ekonomiczne, społeczne, jak i edukacyjne – poprawi warunki funkcjonowania i dostępność usług dla mieszkańców. Jednocześnie szkoła, która dotychczas udostępniała przestrzeń bibliotece, odzyska pomieszczenia, które będzie mogła przeznaczyć na swoje na cele.

Zagadnienia drogowe

Uczestnicy Dialogu o inwestycję zgłaszali problemy dotyczące przepustowości ulic i korków, które miałyby zostać spotęgowane realizacją inwestycji.

Stanowisko Inwestora

Inwestycja będzie korzystała z istniejącego zjazdu na ulicę Postępu. Nie planujemy zmiany organizacji ruchu. W garażu podziemnym będzie ok. 82 miejsc postojowych. Miejski Model Ruchu zakłada podróż ok. 30% samochodów na 1 godzinę szczytu porannego i wieczornego (ok. 27 samochodów na godzinę), co nie zaburzy przepustowości. Aktualnie na terenie inwestycji znajduje się ok. 37 prywatnych miejsc postojowych (powiązanych z bieżącą działalnością budynku biurowego). Więc de facto wpływ dotyczy dodatkowych 47 miejsc postojowych na terenie inwestycji. Będzie to ruch o mniejszej intensywności.

Podsumowanie

Nie przewidujemy, aby inwestycja wpłynęła negatywnie na przepustowość ruchu w okolicy. Ruch związany z miejscami postojowymi przy budynku usługowym jest znacznie bardziej intensywny niż ten generowany przez miejsca parkingowe przeznaczone dla mieszkańców.



Zagadnienia sąsiedzkie

Najbliżsi sąsiedzi planowanej inwestycji byli żywo zainteresowani wpływem realizacji na ich osiedle. Dopytywali o powiązania i planowane rozwiązania.

Stanowisko Inwestora

- **Ogrodzenie działki:** Realizacja inwestycji w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej wymaga, by teren pozostał nieogrodzony i dostępny nie tylko dla jej użytkowników.
- **Skarpa:** Dziękujemy uczestnikom dialogu za zwrócenie uwagi na nieogrodzony teren przy skarpie, znajdującej się na sąsiedniej działce, podjęliśmy temat, wypracujemy bezpieczne i komfortowe rozwiązanie zgodne z uwarunkowaniami formalno-prawnymi.
- **Alternatywne rozwiązanie drogowe:** Wśród zgłoszeń mieszkańców znalazła się propozycja alternatywnego rozwiązania układu komunikacyjnego między terenem inwestycji a kompleksem Moduo Gardens (zjazd na teren inwestycji z sąsiadującą drogą wewnętrzną). Jej celem było przyniesienie obopólnych korzyści.

Przesłane rozwiązanie poddaliśmy analizie – z uwagi na uwarunkowania formalno-prawne okazało się niemożliwe do zastosowania.

Podsumowanie

Przykładamy dużą wagę do jakości życia zarówno przyszłych mieszkańców inwestycji, jak i sąsiadujących społeczności. W ramach partnerstwa i budowania dobrych relacji sąsiedzkich deklarujemy otwartość na rozmowy z zarządcami okolicznych nieruchomości.

W ramach dalszych prac nad koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wyrażamy gotowość do weryfikacji możliwych rozwiązań, by inwestycja była dobrze zaprojektowana, pozytywnie wpływała na otoczenie i spełniała niezbędne wymogi prawne.

Tereny zielone

Uczestnicy zgłaszali zapotrzebowanie na tereny zielone w okolicy.

Stanowisko Inwestora

Tzw. specustawa mieszkaniowa, w przypadku braku dostępności do publicznego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w promieniu 750 metrów od planowanej inwestycji, oblige do stworzenia co najmniej jednego takiego urządzonego terenu w zadanym promieniu. Zdecydowaliśmy o stworzeniu dwóch takich terenów – dwóch skwerów miejskich (przy ul. Postępu o powierzchni ok. 740 mkw i przy ul. Kolady o powierzchni ok. 1000 m²), które poprawią dostęp okolicznych mieszkańców do terenów zielonych oraz wypoczynku i rekreacji.

Podsumowanie

Decyzja o lokalizacji terenów rekreacyjnych i sportowych wynika z dwóch kluczowych czynników: **dostępności terenów publicznych oraz odległości od inwestycji.**



Wnioski i rekomendacje



LIBRO MOKOTÓW

Wnioski i rekomendacje

Odniesienie się do kluczowych rekomendacji

Propozycje zgłoszone w ramach Dialogu o inwestycji Libro Mokotów przeanalizowaliśmy pod kątem możliwości ich wdrożenia, w jakim stopniu odpowiadają na potrzeby lokalnej społeczności oraz czy pomagają rozwiązać zgłaszane problemy.

Ogólnodostępne miejsca parkingowe na terenie inwestycji

Po zakończeniu Dialogu o inwestycji przeanalizowaliśmy możliwości zwiększenia liczby miejsc postojowych, w tym ogólnodostępnych, jednak z uwagi na wielkość działki i ograniczenia formalno-prawne, w tym związane z zachowaniem obowiązujących warunków technicznych i przepisów, zaprojektowanie większej liczby miejsc postojowych zarówno w części podziemnej, jak i w terenie nie jest możliwe.

Plac zabaw

Projektując plac zabaw, skupimy się na nowoczesnych i bezpiecznych rozwiązaniach, uwzględniając przy tym jak najwięcej urządzeń, które są lubiane i chętnie wybierane przez dzieci. Naszym celem jest stworzenie przestrzeni atrakcyjnej, funkcjonalnej i odpowiadającej na potrzeby najmłodszych użytkowników. Projekt placu zabaw jest elementem projektu wykonawczego, który jest przygotowywany na późniejszym etapie realizacji inwestycji.

Patio na terenie inwestycji

Patio i tereny zielone będą urządzone z uwzględnieniem możliwości architektonicznych, mając na uwadze komfort mieszkańców i funkcjonalność rozwiązań. Aktualnie trwa faza ustalania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej – docelowy projekt zieleni wraz z małą architekturą przygotujemy na późniejszym etapie realizacji inwestycji.

Wnioski i rekomendacje

Remont ulicy Kolady

Po zakończeniu procesu Dialogu o inwestycji stanowisko uczestników spotkań, dotyczące utrzymania dotychczasowej liczby miejsc parkingowych przy ul. Kolady przekazaliśmy do Urzędu Dzielnicy. Zwróciliśmy się do Dzielnicy z prośbą o potwierdzenie zakresu inwestycji towarzyszących.

O podjętym działaniu poinformowaliśmy Zarząd Rady Osiedla Służewiec Południowy, który już po zakończeniu oficjalnego terminu dialogu skierował do nas pismo w przedmiotowej sprawie.

Tereny zielone

Z uwagi na zauważalne braki w dostępie do terenów zielonych w najbliższej okolicy, podjęliśmy decyzję o stworzeniu dwóch miejskich skwerów – mimo że wymagania formalne przewidują jedynie jeden. To działanie ma na celu lepsze odpowiadanie na potrzeby lokalnej społeczności i poprawę jakości przestrzeni publicznej.

Ogrodzenie i skarpa

W efekcie sygnałów uzyskanych w trakcie Dialogu o inwestycji, jak i kontaktu nawiązanego przez Zarządcę sąsiedniego osiedla już po oficjalnym terminie dialogu, przeanalizowaliśmy kwestię ogrodzenia. Płot pomiędzy działkami znajduje się na terenie działki, na której planujemy zrealizować budynek mieszkalny w oparciu o przepisy tzw. specustawy mieszkaniowej, która uniemożliwia pozostawienie ogrodzenia (teren musi zostać otwarty). Ponadto to stara konstrukcja, za którą nie moglibyśmy wziąć odpowiedzialności, a także z uwagi na względy bezpieczeństwa udzielić gwarancji na te elementy.

Mając na uwadze zgłoszenie mieszkańców wprowadziliśmy zmiany w projekcie – zastosowaliśmy zielen buforową. Krzewy buforowe o docelowej wysokości 70-100 cm pozwolą na stworzenie swoistej bariery przejścia (również w celu zachowania i utrzymania istniejącej zieleni). Zmiana w koncepcji projektowej i dodatkowe zastosowanie zieleni buforowej przedstawiliśmy Zarządcy sąsiedniego osiedla.

Wnioski i rekomendacje

Alternatywne rozwiązanie komunikacyjne

Propozycję alternatywnej drogi (zjazd na teren inwestycji z sąsiadującą drogi wewnętrznego) poddaliśmy analizie.

Rozwiązanie nie jest możliwe do realizacji z uwagi na uwarunkowania formalno-prawne nieruchomości, na której planowana jest inwestycja, w tym m.in. brak prawa do dysponowania sąsiednią nieruchomością, włączeniem ruchu samochodowego z działki przy ul. Postępu 12 do drogi obsługującej sąsiednie osiedle, wycinką istniejących drzew (aktualnie przeznaczone do zachowania), a także likwidacją miejsc postojowych ogólnodostępnych na terenie sąsiedniego osiedla, co z kolei mogłoby wiązać się ze zmianą pozwolenia na budowę sąsiedniej nieruchomości.

Zgodnie z prawem obsługę komunikacyjną inwestycji zaprojektowaliśmy z bezpośrednim włączeniem do drogi publicznej i z wykorzystaniem istniejącego zjazdu. Wykorzystanie istniejącego zjazdu w naszej ocenie jest rozwiązaniem najbardziej komfortowym pod kątem wyjazdu z obu inwestycji i jedynym możliwym do realizacji.



Dalsze kroki



LIBRO MOKOTÓW

Dalsze kroki

20 października 2025 r.

Publikacja Raportu na stronie internetowej
www.libromokotow.pl

grudzień 2025 r.

Planowane złożenie przez inwestorów wniosku
o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.



Podsumowanie



LIBRO MOKOTÓW

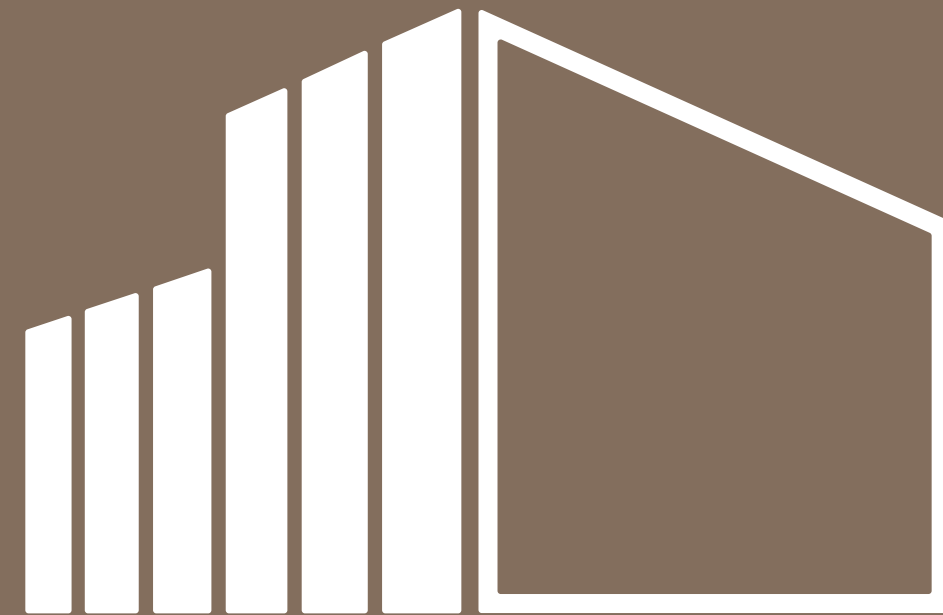
Podsumowanie

Dziękujemy serdecznie wszystkim, którzy aktywnie uczestniczyli w Dialogu o inwestycji i podzielili się swoimi opiniami oraz sugestiami.

Naszą intencją jest wypracowanie rozwiązań, które najlepiej będą służyły nowym mieszkańcom inwestycji, a także będą wносиły wartość dodaną dla Dzielnicy Mokotów i społeczności lokalnej. Szczególnie doceniamy możliwość rozmowy z przyszłymi sąsiadami i mieszkańcami okolicy. Głosy przedstawione w trakcie spotkań oraz spostrzeżenia i uwagi kierowane drogą mailową umożliwiły poznanie szerszej perspektywy. Wyrażamy wdzięczność za wszystkie otrzymane opinie i przedstawione argumenty. Pozyskaliśmy cenne informacje na temat inwestycji głównej, jak i inwestycji towarzyszących, które będą pomocne na etapie dalszych prac projektowych. W zakresie, w którym mamy bezpośredni wpływ i możliwości będziemy działać w kierunku poprawy szeroko rozumianej lokalnej infrastruktury, tak by efekty realizacji inwestycji dodatkowo realnie podnosiły poziom dostępności i funkcjonalności przestrzeni.

Wierzimy, że realizacja projektu oraz realizacja inwestycji towarzyszących przysłużą się lokalnej społeczności oraz wzbogacą tkankę miejską.





LIBRO MOKOTÓW

Tu zaczniesz nowy rozdział

Jednostka odpowiedzialna za realizację Dialogu o Inwestycji:



Grupa Lar Polska
ul. Chocimska 14A/8, 00-791 Warszawa
www.grupolar.pl