

Wspólnie wymyślimy



NOWY WITOLIN

Raport z przeprowadzonego Dialogu o inwestycji dla projektu mieszkaniowego Nowy Witolin

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building with a light gray facade and white balconies. The building is surrounded by lush landscaping, including trees and shrubs. In the foreground, a group of people, including children and adults, are walking along a path in a landscaped courtyard. The sky is blue with some clouds.

Raport z przeprowadzonego Dialogu o inwestycji dla projektu mieszkaniowego Nowy Witolin

11 czerwca – 31 lipca 2025



Spis treści

<u>4</u>	<u>Podstawa prawna</u>
<u>6</u>	<u>Wprowadzenie – teren aktualnie</u>
<u>8</u>	<u>Wprowadzenie – projekt Nowy Witolin</u>
<u>11</u>	<u>Kampania informacyjna</u>
<u>13</u>	<u>Zakres Dialogu o inwestycji</u>
<u>15</u>	<u>Zbieranie opinii o inwestycji</u>
<u>17</u>	<u>Uczestnicy spotkań oraz statystyki</u>
<u>19-26</u>	<u>Formy zbierania opinii</u>
<u>19</u>	<u>Spotkanie na żywo</u>
<u>21</u>	<u>Spotkanie online</u>
<u>23</u>	<u>Kontakt mailowy</u>
<u>25</u>	<u>Formularz konsultacyjny</u>
<u>27</u>	<u>Podsumowanie opinii</u>
<u>37</u>	<u>Wnioski i rekomendacje</u>
<u>40</u>	<u>Co dalej?</u>
<u>42</u>	<u>Podsumowanie</u>



NOWY WITOLIN

| Podstawa prawna



Podstawa prawna

Inwestycja przy ul. Grochowskiej 23/31 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 o inwestycji nie jest obowiązkowe i odbywa się z inicjatywy oraz na koszt inwestora.

Dialog miał na celu poinformowanie opinii publicznej o planowanej inwestycji, umożliwienie dyskusji na jej temat oraz poznanie potrzeb społeczności lokalnej. Dialog społeczny traktujemy jako kluczowy dla lepszego poznania perspektyw mieszkańców oraz transparentnego zaprezentowania naszych intencji oraz wartości. Postrzegamy go jako integralny element procesu, który pomoże nam stworzyć inwestycję, odpowiadającą realnym potrzebom zarówno mieszkańców, jak i innych użytkowników inwestycji.

Dialog w szczególności został skierowany do mieszkańców okolicy, w której zlokalizowana jest inwestycja, radnych m.st. Warszawy oraz Dzielnicy Praga-Południe, Zarządu Dzielnicy Praga-Południe, organizacji społecznych, lokalnych działaczy oraz mediów.



NOWY WITOLIN

| Wprowadzenie – teren aktualnie



Wprowadzenie – teren aktualnie

Obecnie pod adresem Grochowska 23/31 funkcjonuje kompleks budynków o charakterze biurowym, usługowym i magazynowym, którego głównym użytkownikiem była do niedawna Poczta Polska.

Część z zabudowań znajduje się w złym stanie technicznym. Teren jest ogrodzony i niedostępny dla osób postronnych.

Obszar inwestycji położony jest na obszarze zabudowy śródmiejskiej, wskazanej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego oraz możliwej do wprowadzenia zgodnie z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

| Wprowadzenie – projekt Nowy Witolin



Wprowadzenie – projekt Nowy Witolin

Autorem projektu jest pracownia Kulczyński Architekt we współpracy z pracownią SAWAWA.

Projekt zakłada przekształcenie starych zabudowań usługowo-magazynowych i terenów popocztowych przy ul. Grochowskiej 23/31 w nowoczesną inwestycję mieszkaniową, z dużą ilością zieleni i terenów spacerowych oraz bogatą ofertą usługową. Ma dostarczyć w sumie ok. 552 mieszkania. Teren osiedla ma być otwarty dla sąsiadów i przechodniów.

Poza budową osiedla, planowane są dodatkowe inwestycje wpływające na jakość życia nowych mieszkańców, jak i obecnych mieszkańców okolicznych osiedli:

REKREACJA – otwarte przestrzenie, ścieżki spacerowe, place zabaw i pasaże z usługami, czyli otoczenie, które sprzyja integracji mieszkańców,

ZIELEŃ – bogata zieleń, skwery i aleja klonowa w sercu osiedla, czyli to, co sprzyja wyciszeniu,

INFRASTRUKTURA DROGOWA – udział w rozbudowie i remoncie układu drogowego tak, żeby nowa inwestycja usprawniła ruch drogowy w okolicy,

INFRASTRUKTURA SZKOLNA – remont publicznej szkoły podstawowej i nowe pomieszczenia dla uczniów jako inwestycja w następne pokolenia,

USŁUGI – nowe lokale usługowe dostępne dla każdego, które zwiększą wygodę codziennego życia i będą budowały lokalną społeczność,

ARCHITEKTURA – przestrzeń dostosowana do współczesnych standardów, poprawiająca komfort i estetykę otoczenia, ale jednocześnie uwzględniająca lokalne potrzeby i tożsamość Witolina.



Wprowadzenie – projekt Nowy Witolin

Główne założenia projektu:

Liczba etapów budowy	2
Pow. zabudowy	35%
Max. wysokość zabudowy	26 m (VIII kondygnacji)
Pow. biologicznie czynna	30%
Liczba nasadzonych drzew na terenie inwestycji	117
Intensywność zabudowy	2,11
Powierzchnia użytkowa [m ²]	31 129
Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	29 440
Powierzchnia użytkowa usług [m ²]	1689
Liczba mieszkań	ok. 552
Prognozowana liczba mieszkańców	1000 - 1100
Liczba miejsc postojowych dla samochodów	552+30 ogólnodostępnych
Liczba miejsc postojowych dla rowerów	1104
Liczba placów zabaw	2 (każdy 100 m ²)



Naszym celem przy tworzeniu tego projektu było zaprojektowanie nowoczesnego osiedla, które nie tylko odpowiada wymogom urbanistycznym, ale także skutecznie adresuje wyzwania związane ze środowiskiem, łączeniem pokoleń i rewitalizacją przestrzeni. Mamy nadzieję, że stanie się ono wartościową tkanką miejską, harmonijnie wpisującą się w rozwój miasta i potrzeby mieszkańców Witolina, Grochowa i Pragi Południe.

Wojciech Rzymanek
Współautor projektu | Kulczyński Architekt



NOWY WITOLIN

| Kampania informacyjna



Kampania informacyjna

Kampanię informacyjną prowadzono w terminie 11 – 30 czerwca 2025 r. Akcja objęła szeroki wachlarz narzędzi:

- kampanię informacyjną na autobusach miejskich,
- kampanię informacyjną na przyczepkach reklamowych,
- kampanię billboardową,
- kampanię citylight na przystankach autobusowych i tramwajowych,
- kolportaż ulotek do skrzynek okolicznych mieszkańców,
- stronę internetową www.nowywitolin.pl,
- promocję w mediach (prasa, Internet, w tym social media).

Raport z kampanii informacyjnej stanowi **Załącznik nr 1 do raportu**.

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

| Zakres Dialogu o inwestycji



Zakres Dialogu o inwestycji

- Prezentacja koncepcji budowy osiedla mieszkaniowego wraz z lokalami usługowymi,
- Przedstawienie korzyści dla okolicznych mieszkańców płynących z realizacji inwestycji,
- Identyfikacja kluczowych potrzeb i wyzwań społeczności lokalnej, Dyskusja na temat
- planowanej inwestycji i projektów towarzyszących, w tym odpowiedzi na pytania,
- Prośba o dalsze opinie i sugestie dotyczące przedstawionej koncepcji.

Otwarta dyskusja na temat koncepcji i potrzeb oraz wyzwań mieszkańców była kluczowa w celu wypracowania rozwiązania, które spotkają się z akceptacją mieszkańców sąsiedztwa oraz potwierdzenia zaproponowanych rozwiązań.

| Zbieranie opinii o inwestycji



Zbieranie opinii o inwestycji

Odbyły się 2 spotkania z okolicznymi mieszkańcami i społecznością zainteresowaną inwestycją.

Zadano wiele pytań i wyrażono cenne opinie.
Poznano perspektywę społeczności lokalnej.

Pełen wykaz treści opinii znajduje się w
Załączniku nr 3 do niniejszego raportu.

11 czerwca 2025

start Dialogu o inwestycji

25 czerwca 2025 – godzina 17.30

spotkanie na żywo w SP nr 401 przy ul. Tarnowieckiej 4

1 lipca 2025 – godzina 17.30

spotkanie online na platformie ZOOM

11 czerwca – 31 lipca 2025

możliwość zgłaszania opinii poprzez: stronę internetową, adres e-mail czy formularz kontaktowy

31 lipca 2025

zakończenie Dialogu o inwestycji

29 sierpnia 2025

publikacja raportu podsumowującego

| Uczestnicy spotkań oraz statystyki



Uczestnicy spotkań oraz statystyki

W spotkaniu na żywo **uczestniczyło 25 osób**

Spotkanie online **zgromadziło 24 osoby**

Otrzymano **16 wiadomości e-mail** i **1 formularz konsultacyjny**

Na wszystkich spotkaniach **zadano 33 pytania**

Większość uczestników spotkań konsultacyjnych stanowili **mieszkańcy dzielnicy Praga-Południe, najbliżsi sąsiedzi terenu inwestycji.**

Szacuje się, że osoby zainteresowane znajdowały się w przedziale wiekowym 25-75 lat. Były to zwłaszcza osoby zainteresowane planami inwestora, rozwojem otoczenia inwestycji oraz dzielnicy Praga-Południe.

Wywiązały się interesujące dyskusje, toczone w przyjaznej atmosferze. Uczestnicy zadawali pytania prelegentom, dzielili się własnymi spostrzeżeniami i doświadczeniami, prezentując różne wartości i perspektywy.

Pełen wykaz treści opinii znajduje się w **Załączniku nr 3 do niniejszego raportu.**

Spotkanie na żywo i spotkanie online miały identyczną formułę, prowadzone były na podstawie tej samej prezentacji (stanowiącej **Załącznik nr 2 do raportu**), obecni na nich byli ci sami prowadzący i prelegenci.

| Formy zbierania opinii – spotkanie na żywo

Formy zbierania opinii – spotkanie na żywo

Termin:

25 czerwca 2025 – godzina 17.30

Miejsce:

Szkoła Podstawowa nr 401
ul. Tarnowiecka 4 (04-174 Warszawa)



Prowadzący:

Ze strony inwestorów na spotkaniu obecnych było 5 osób:

1. 3 osoby do prezentowania projektu i udziału w dyskusji:

- **Alicja Bienias** (Menadżer Projektu w Grupie Lar Polska),
- **Wojciech Rzymanek** (Architekt Prowadzący z pracowni Kulczyński Architekt),
- **Piotr Sawicki** (Architekt, Urbanista z pracowni Sawawa),

2. moderator: **Joanna Wilczek** z agencji N42,

3. 1 osoba organizacyjna do asysty przy zadawaniu pytań z agencji N42.

Agenda spotkania:

1. Omówienie kwestii organizacyjnych, w tym przedstawienie celu i agendy spotkania,
2. Prezentacja koncepcji inwestycji mieszkaniowej,
3. Dialog o inwestycji – sekcja pytań i odpowiedzi.

Spotkanie przebiegło w życzliwej, spokojnej atmosferze.

Zabranie głosu i wzięcie udziału w dyskusji umożliwiono każdemu uczestnikowi spotkania. Wywiązała się interesująca rozmowa dotycząca m.in. historii okolicy, inwestycjach towarzyszących, w tym remontu szkoły czy zakupu mieszkań.

Na sali przygotowano ekran 5×3 m oraz profesjonalne nagłośnienie, aby prezentacja dla wszystkich była widoczna. Przygotowano ok. 90 miejsc siedzących, wodę, formularze konsultacyjne i długopisy.

Obecnych poinformowano o nagrywaniu dźwięku do celów raportowych.

| Formy zbierania opinii – spotkanie online

Formy zbierania opinii – spotkanie online

Termin:

1 lipca 2025 – godzina 17.30

Miejsce:

online – za pośrednictwem platformy ZOOM



Prowadzący:

1. Moderator spotkania: **Joanna Wilczek** z agencji N42,
2. Prelegenci części prezentacyjnej i części pytań i odpowiedzi:
 - **Alicja Bienias** (Menadżer Projektu w Grupo Lar Polska),
 - **Wojciech Rzymanek** (Architekt Prowadzący z pracowni Kulczyński Architekt),
 - **Piotr Sawicki** (Architekt, Urbanista z pracowni Sawawa).

Przebieg spotkania:

1. Kwestie organizacyjne: tematyka i harmonogram Dialogu o inwestycji, agenda spotkania, przedstawienie prelegentów, informacja o sposobie zabrania głosu i włączenia się do dyskusji oraz o nagrywaniu dźwięku na potrzeby raportowe,
2. Prezentacja koncepcji inwestycji mieszkaniowej,
3. Pytania i odpowiedzi.

Każdy uczestnik spotkania miał możliwość włączyć się do rozmowy, zadać pytanie czy zaprezentować swoje stanowisko. Spotkanie przebiegło w przyjaznej atmosferze, prelegenci odpowiedzieli na wszystkie pytania zadane przez uczestników. Dyskusja w dużej mierze skupiała się na zagadnieniach komunikacyjnych i rozwiązaniach drogowych.

| Formy zbierania opinii – kontakt mailowy



Formy zbierania opinii – kontakt mailowy

W celu przeprowadzenia Dialogu o inwestycji udostępniono zainteresowanym **dedykowany adres e-mail: kontakt@nowywitolin.pl**

Wiadomości można było przysyłać przez cały czas trwania kampanii informacyjnej oraz Dialogu o inwestycji. **Dostępna była opcja bezpośredniej korespondencji oraz pozostawienia wiadomości poprzez formularz na stronie www.nowywitolin.pl**

Wiadomości zawierały pytania z zakresu samej inwestycji, koncepcji, jak również możliwości zakupu mieszkania. Odnotowano jeden sprzeciw wobec planowanej inwestycji.

Na wszystkie wiadomości zostały udzielone odpowiedzi.

Wszystkie treści zawarte są w **Załączniku nr 3** do niniejszego raportu.



NOWY WITOLIN

| Formy zbierania opinii – formularz konsultacyjny

Imię *

Nazwisko *

E-mail *

Temat *

Wiadomość

Administratorem Państwa danych osobowych jest SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k., ul. Chocimska 14A/8, 00-791 Warszawa. Dane będą przetwarzane wyłącznie w uzasadnionym interesie administratora, tj. w celu przeprowadzenia dialogu o inwestycji na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO. Dane będą przetwarzane do 3 lat od zakończenia dialogu o inwestycji. Odbiorcami danych może być spółka realizująca inwestycję oraz usługodawcy administratora. Przysługuje Państwu prawo dostępu do danych, żądania ich sprostowania; usunięcia; ograniczenia przetwarzania; wyrażenia sprzeciwu wobec przetwarzania danych; prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do złożenia formularza i udziału w dialogu. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych: biuro@grupolar.com

☐ Nie jestem robotem

Wyślij

Formy zbierania opinii – formularz konsultacyjny

Na czas prowadzonego Dialogu o inwestycji udostępniono **formularz konsultacyjny, który był dostępny:**

- w formie papierowej podczas spotkania na żywo,
- w formie elektronicznej na stronie internetowej www.nowywitolin.pl w zakładce Dialog o inwestycji.

Formularz umożliwiał pisemne zgłoszenie uwag, sugestii, potrzeb czy własnych propozycji.

Wszystkie treści zawarte są w **Załączniku nr 3 do niniejszego raportu.**



NOWY WITOLIN

| Podsumowanie opinii



Podsumowanie opinii

Na podstawie kilkudziesięciu pytań i opinii zidentyfikowano kwestie szczególnie ważne dla społeczności lokalnej i uczestników Dialogu o inwestycji:

Harmonogram prac i aspekty formalne, Koncepcja architektoniczna, Infrastruktura drogowa, Inwestycje towarzyszące, Obecni Najemcy, Zakup mieszkań i lokali, Korzyści, Inne.

Uczestnicy Dialogu o inwestycji wyrażali żywe zainteresowanie projektem i możliwymi kierunkami jego realizacji.

Projekt inwestycji spotkał się głównie z pozytywnym odbiorem.

Wśród pozytywów oceniono lokalny charakter nazwy osiedla, intensywność zabudowy czy ogólne zamierzenia inwestycyjne.

Zgłoszono jeden sprzeciw, który odnosił się do kwestii urbanistyki (podniesiona została kwestia domniemanej niezgodności projektu z polityką przestrzenną Miasta, kwestionowana była zasadność stosowania specustawy mieszkaniowej) i akustyki (obawy o przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu).

Mieszkańców okolicy interesowały przede wszystkim kwestie związane z jakością przestrzeni publicznej i komfortem życia w okolicy. Ich potrzeby oraz wyzwania przełożyły się na pytania o szczegółowe rozwiązania dotyczące koncepcji architektonicznej i planów na temat infrastruktury drogowej.

Potencjalnych nabywców mieszkań i lokali interesowały konkretne rozwiązania dotyczące pomieszczeń, terminy realizacji inwestycji i wprowadzenia oferty sprzedaży.

Kilku Najemców powierzchni użytkowej w budynkach zlokalizowanych na terenie inwestycji dopytało o harmonogram inwestycji i aspekty formalne. W jednej z wiadomości otrzymano prośbę o uwzględnienie interesów najemcy w planach realizacji inwestycji.



Harmonogram prac i aspekty formalne

Pytania koncentrowały się na harmonogramie prac, wskazaniach ram czasowych realizacji inwestycji, a także statusu prawnego nieruchomości, kwestii pozwolenia na budowę oraz wiarygodności dewelopera.

Ich analiza wykazała potrzebę precyzyjnego przedstawienia formalnych aspektów przedsięwzięcia.

Stanowisko Inwestora

- **Ramy czasowe:** Rozpoczęcie budowy planowane jest na **III kwartał 2027 roku**. Termin ten ma charakter orientacyjny i jest uzależniony od Uchwały Rady m.st. Warszawy o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, pozwolenia na budowę itp. Inwestycja zostanie zrealizowana w dwóch etapach.
- **Własność działki i gwarancje:** Inwestor nie jest właścicielem terenu, podpisano umowę przedwstępną z właścicielem terenu. W związku z wczesnym etapem projektu gwarancje na realizację inwestycji nie mogą zostać udzielone. Deweloper dokłada wszelkich starań, aby projekt został zrealizowany.
- **Pozwolenie na budowę:** Projekt jest obecnie na etapie koncepcji. Złożenie wniosku i uzyskanie Uchwały Rady m.st. Warszawy o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest warunkiem koniecznym do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
- **Zgodność z planami zagospodarowania:** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przewidują dla terenu inwestycji funkcję usługową. Studium dopuszcza na tym obszarze udział funkcji mieszkaniowej (do 40% powierzchni zabudowy łącznie na całym obszarze między ul. Rodziewiczówny, Grochowską i Jubilerską). Po realizacji inwestycji powierzchnia mieszkaniowa na tym obszarze nadal będzie stanowić znacznie poniżej 40% łącznej powierzchni zabudowy, dominować będzie powierzchnia usługowa. Obowiązujący na tym obszarze plan miejscowy został uchwalony ponad 11 lat temu. Zważywszy na dynamiczne zmiany na rynku nieruchomości, w trendach demograficznych, rynku pracy, okres pandemii, znaczące zmiany kierunków przestrzennej polityki miejskiej itd., ustalenia obowiązującego od 2014 r. planu miejscowego uległy częściowej dezaktualizacji i wymagają zmiany. Wynika to z projektu nowego Studium Warszawy, który został zaprezentowany w czerwcu 2023 roku, w którym cały obszar pomiędzy ul. Grochowską, Jubilerską i Rodziewiczówny został przeznaczony pod rozwój zabudowy wielofunkcyjnej z dominacją funkcji mieszkaniowej, przy czym funkcja mieszkaniowa mogłaby stanowić 80% całego programu funkcjonalnego tego obszaru. Formuła tzw. Lex deweloper daje możliwość efektywnego wprowadzenia zmian na tym terenie zgodnych z polityką przestrzenną Miasta, przy poniesieniu przez inwestora znaczących kosztów na inwestycje dodatkowe, które służą społeczności lokalnej.

Podsumowanie

Realizacja inwestycji Nowy Witolin znajduje się na wczesnym etapie formalno-prawnym.



Koncepcja architektoniczna

Pytania i uwagi dotyczyły kluczowych elementów koncepcji architektonicznej i ich wpływu na otoczenie. W szczególności, zidentyfikowano zapytania o estetykę i funkcjonalność budynków, a także o ich integrację z istniejącą infrastrukturą i środowiskiem.

Stanowisko Inwestora

Akustyka: Inwestor uwzględni w projekcie odpowiednie rozwiązania niwelujące hałas. Budynki zlokalizowane w ramach inwestycji od strony ul. Grochowskiej będą w bardzo dużym stopniu ekranować hałas drogowy i tramwajowy docierający do pozostałych budynków i stref przed nimi. Rozwiązania w samych budynkach frontowych od strony ul. Grochowskiej dodatkowo będą przeciwdziałać rozprzestrzenianiu się ponadnormatywnego hałasu w głąb terenu inwestycji. Ponadto, aby ograniczyć wpływ hałasu na mieszkańców, planowane są odpowiednie rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe w zakresie przegród budowlanych zewnętrznych.

Elewacja: Przy projektowaniu architektury postawiono na naturalność i nowoczesność. Zaproponowano proste formy architektoniczne, które zostaną uzupełnione przez detale, w tym dekoracyjne balustrady. Całość współgra z zielenią. Zielone pnącza i dachy nawiązują do projektowanego zagospodarowania i się uzupełniają. Wygląd elewacji konsultowany jest m.in. z Biurem Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy.

Zieleń: Koncepcja architektoniczna uwzględnia zachowanie części istniejącej zieleni oraz wprowadzenie nowych nasadzeń. Założono usunięcie drzew, które znajdują się w złym stanie zdrowotnym i kolidują z projektowaną zabudową na działce. Na terenie inwestycji zostanie posadzonych 117 nowych drzew oraz liczne nasadzenia krzewów i bylin. Zieleń będzie stanowiła duży atut osiedla.

Miejsca postojowe: Zakładana w projekcie liczba miejsc postojowych jest zgodna z wymogami obowiązujących przepisów. Przewidziano miejsca ogólnodostępne dla gości i użytkowników usług, również w liczbie wymaganej przepisami obowiązującego prawa. Inwestor bierze pod uwagę zapotrzebowania różnych grup, do których kierujemy ofertę osiedla. Miejsca postojowe zlokalizowane zostaną na parkingu podziemnym, by zapewnić dostęp do terenów rekreacji, placów zabaw i terenów zielonych. Zakładana liczba miejsc parkingowych w inwestycji jest wystarczająca, uwzględniając wymogi prawne i biorąc pod uwagę bardzo dobry dostęp do transportu publicznego (przede wszystkim do 4 linii tramwajowych w ul. Grochowskiej, a także do licznych linii autobusowych).

Komórki lokatorskie: Projekt uwzględnia komórki lokatorskie.

Schrony: Zgodnie z *Ustawą o ochronie ludności i obronie cywilnej*, obowiązującej od 1 stycznia 2025 r., w nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Warszawie w kondygnacjach podziemnych należy tworzyć miejsca schronienia. Osiedle Nowy Witolin będzie spełniało wytyczne również tej ustawy. Dokładny plan miejsca schronienia będziemy projektować na etapie projektu budowlanego.

Podsumowanie

Projekt Nowy Witolin dąży do stworzenia jak najbardziej funkcjonalnej przestrzeni, co ma przyczynić się do poprawy jakości życia w lokalnej społeczności.



Infrastruktura drogowa

Mieszkańcy w trakcie konsultacji wielokrotnie wyrażali obawy dotyczące wpływu inwestycji na lokalną infrastrukturę drogową. Kwestie te obejmowały: przepustowość ul. Dęblińskiej i ul. Rodziewiczówny, problematykę korków, a także zmiany w organizacji ruchu związane z realizacją inwestycji.

Stanowisko Inwestora

Przepustowość ulic: Podkreślono, że analizy natężenia ruchu weryfikowane przez eksperta wskazują, że ruch generowany przez mieszkańców osiedla będzie nieduży i nie spowoduje nadmiernego dociążenia otaczającego układu ulicznego.

Zmiany w organizacji ruchu: Plan inwestycji zakłada modernizację przyległych dróg. Decydującą rolę w ustaleniu zapotrzebowania w tym obszarze odegrają jednostki miejskie, w szczególności Zarząd Dróg Miejskich. Wstępny zakres oczekiwań, który otrzymał deweloper obejmuje: remont ul. Mglistej (na styku z planowaną inwestycją), budowę przedłużenia od ul. Rodziewiczówny na odcinku od ul. Grochowskiej do ul. Dęblińskiej, co znacznie poprawi obsługę komunikacyjną całego tego obszaru, w zwłaszcza dla obecnych mieszkańców. Mając na uwadze te wskazania, inwestor będzie projektować rozwiązania, które ponownie zostaną przedłożone do oceny Zespołu Konsultacyjno-Negocjacyjnego ds. współpracy z inwestorami inwestycji niedrogowych.

Podsumowanie

Kwestie infrastruktury drogowej stanowią istotny element dialogu społecznego. Inwestor dąży do zminimalizowania negatywnego wpływu inwestycji na ruch w okolicy poprzez projektowanie odpowiedniej liczby miejsc postojowych i partycypowanie w rozwoju lokalnego układu drogowego.



Inwestycje towarzyszące

Przedmiotem dialogu były korzyści, jakie inwestycja przyniesie lokalnej społeczności. Wśród tych zapytań pojawiły się konkretne sugestie i postulaty, m.in. dotyczące remontu dla pobliskiej szkoły.

Stanowisko Inwestora

Inwestycje drogowe: Określone zostaną przez instytucje miejskie. Wstępne oczekiwania: remont ul. Mglistej (na styku z planowaną inwestycją) i budowa przedłużenia od ul. Rodziewiczówny na odcinku od ul. Grochowskiej do ul. Dęblińskiej.

Inwestycja oświatowa: Przeprowadzenie prac budowlanych w Szkole Podstawowej nr 401 przy ul. Tarnowieckiej 4. Trwają ustalenia dotyczące zakresu prac.

Podsumowanie

W ramach realizacji osiedla Nowy Witolin deweloper zrealizuje inwestycje towarzyszące. Będą to modernizacja Szkoły Podstawowej nr 401 oraz budowa i rozbudowa układu drogowego w rejonie.



Obecni Najemcy

Kilku Najemców powierzchni użytkowej w budynkach zlokalizowanych na terenie inwestycji pytało o ramy czasowe projektu i aspekty formalne. Została podniesiona kwestia dotycząca przyszłości obecnych Najemców, prowadzących działalność m.in. artystyczną na terenie inwestycji. W jednym ze zgłoszeń podkreślono ich wkład w tworzenie lokalnej społeczności artystycznej i kulturalnej, a także wspomniano o inwestycjach, jakie zostały poczynione w wynajmowane obiekty.

Stanowisko Inwestora

Deweloper rozumie znaczenie inicjatywy artystycznej, a także docenia wkład wnoszony w tworzenie i rozwój oferty kulturalnej dla lokalnej społeczności.

Podsumowanie

Na parterze budynków osiedla Nowy Witolin przewidziano lokale usługowe o różnych powierzchniach, które docelowo będą zaspokajały potrzeby mieszkańców osiedla i okolic. Trwa faza koncepcyjna, proces planowania inwestycji jest złożony i wieloetapowy, ale deweloper jest otwarty na dialog i zaprasza do kontaktu.



Zakup mieszkań i lokali

W trakcie Dialogu zgłaszano pytania dotyczące dostępnej oferty mieszkaniowej i handlowo-usługowej, a także możliwości otrzymania preferencyjnych warunków zakupu przez mieszkańców okolicznych osiedli.

Zapytania te świadczą o bezpośrednim, komercyjnym zainteresowaniu projektem.

Stanowisko Inwestora

Powierzchnie

mieszkań i lokali usługowych: Projekt zakłada realizację mieszkań i lokali usługowych o zróżnicowanych metrażach. Dostępna oferta będzie uwzględniać różnorodne potrzeby. Szczegółowa specyfikacja mieszkań zostanie przedstawiona na etapie rozpoczęcia sprzedaży.

Profity dla mieszkańców okolicy: Na obecnym etapie koncepcyjnym inwestor nie podjął jeszcze decyzji w tej sprawie. Kwestia ta zostanie rozważona na etapie przygotowywania strategii sprzedaży i oferty.

Podsumowanie

Inwestor jest świadomy potrzeb potencjalnych nabywców oraz sugestii lokalnej społeczności. Szczegółowe informacje dotyczące sprzedaży i oferty będą dostępne po finalizacji etapów projektowych i uzyskaniu stosownych pozwoleń.



Korzyści

Uczestnicy Dialogu o inwestycji sygnalizowali potrzebę zmiany terenu planowanej inwestycji. W większości pozytywnie zapatrywali się na przekształcenie terenów pomagazynowych i popocztowych. Odnotowano głosy popierające przekształcenie ich w osiedle z dużą liczbą usług. Doceniono lokalny charakter nazwy osiedla, plany związane z upamiętnieniem historii miejsca (kibucu) czy proponowaną intensywność zabudowy.

O pozytywnym odbiorze ogólnych zamierzeń inwestycyjnych, jak i zapotrzebowaniu na lokale mieszkalne oraz handlowo-usługowe, świadczą liczne zapytania o szczegóły oferty sprzedażowej (metraż, cenę).



Inne

Zgłaszano także pytania wykraczające poza realizację inwestycji Nowy Witolin, świadczące o szerokim zainteresowaniu przyszłym rozwojem okolicy. Dotyczyły one m.in. planów drogowych na większą skalę, a także zagospodarowania terenów nieobjętych bezpośrednio inwestycją dewelopera.

Wśród poruszanych wątków była kwestia planów dotyczących budowy Trasy Olszynki Grochowskiej czy przyszłości terenów na wysokości magazynu sklepu budowlanego zlokalizowanego niedaleko planowanej inwestycji.

Wśród rozmów nie zabrakło też nawiązań do kwestii historycznych i interesującej historii okolic planowanej inwestycji.



NOWY WITOLIN

| Wnioski i rekomendacje



Odniesienie się do kluczowych rekomendacji

Propozycje zgłoszone w ramach Dialogu o inwestycji Nowy Witolin zostały przeanalizowane pod kątem możliwości wdrożenia, zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej i odpowiadania na adresowane wyzwania.

Inwestycje drogowe i komunikacja:

Zmiana organizacji ruchu i przebudowa ulic: Inwestor jest w trakcie rozmów z jednostkami miejskimi, które odegrają decydującą rolę we wskazaniu zakresu zmian komunikacyjnych i inwestycji drogowych. Inwestor zrealizuje zakres przebudowy i budowy dróg zgodnie z uzgodnieniami z m.st. Warszawa.

Miejsca postojowe: Liczba miejsc postojowych będzie zgodna z obowiązującymi przepisami prawnymi.

Nowe przestrzenie i funkcje:

Lokale handlowo-usługowe: Na parterach budynków zaprojektowano lokale usługowe o zróżnicowanej powierzchni, co ma zaspokoić potrzeby nie tylko przyszłych mieszkańców, ale także całej lokalnej społeczności. Przewidziano w nich możliwość prowadzenia działalności gastronomicznej. Potencjalnie nowe lokale mogą również być atrakcyjne dla aktualnych najemców powierzchni na terenie planowanej inwestycji.



Odniesienie się do kluczowych rekomendacji

Architektura:

Na elewacji od ul. Grochowskiej zostaną dodane dodatkowe okna oraz zastosowany zostanie podział elewacji w celu stworzenia elewacji o charakterze miejskim (zmiany w elewacji zostaną wprowadzone na kolejnym etapie).

Historia miejsca:

Historia kibucu Grochów jest bardzo ważnym warszawskim i żydowskim dziedzictwem, po którym nie pozostał praktycznie żaden ślad. Upamiętnienie kibucu może stać się integralną częścią projektowanego przedsięwzięcia. Możliwymi sposobami odtworzenia i zachowania żywego dziedzictwa kibucu Grochów są np. forma tablicy upamiętniającej, rzeźba czy identyfikacja wizualna. Decyzje, dotyczące szczegółowej formy i rodzaju upamiętnienia, wymagają głębokiego namysłu, fachowej konsultacji i szczególnej wrażliwości. Na etapie przed podjęciem Uchwały Rady m.st. Warszawy o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest na to zbyt wcześnie.

Upamiętnienie będzie ważnym i nieodłącznym elementem planowanego nowego zespołu urbanistycznego. Inwestor na dalszych etapach projektowych zaproponuje sposoby odniesienia do dziedzictwa miejsca, sprzyjające zachowaniu i kultywacji pamięci o lokalnej historii, w tym o unikalnej historii przedwojennego kibucu.



NOWY WITOLIN

| Co dalej?



Co dalej?

Dalsze kroki po publikacji niniejszego raportu

29 sierpnia 2025

Publikacja raportu na stronie internetowej inwestycji www.nowywitolin.pl

grudzień 2025

Planowane złożenie przez inwestorów wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.



NOWY WITOLIN

| Podsumowanie

Podsumowanie

Składamy serdeczne podziękowania wszystkim, którzy poświęcili swój czas na aktywny udział w Dialogu o inwestycji i podzielili się swoimi opiniami.

Bardzo cenimy sobie możliwość dyskusji ze społecznością lokalną, zwłaszcza w formie spotkań, które umożliwiły swobodną rozmowę na temat planowanej inwestycji. Zebraliśmy wartościowe informacje, dotyczące wszystkich poruszanych tematów, w tym spostrzeżenia, propozycje zmian, a także wyrażone obawy i wątpliwości. Spotkania te przyczyniły się do lepszego zrozumienia wzajemnych perspektyw.

Jesteśmy wdzięczni za wszystkie otrzymane głosy – zarówno pozytywne, jak i konstruktywne. Dotyczyły one zarówno samej inwestycji, jak i kwestii, na które nie mamy bezpośredniego wpływu.

Wierzymy, że finalny kształt projektu oraz wynikające z niego zmiany w okolicy odpowiedzą na potrzeby lokalnej społeczności.

Jednostka odpowiedzialna za realizację Dialogu o Inwestycji:

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