

INWESTOR:



PROJEKT:



AUTOR:

mgr inż. arch. Marcin Mostafa  
upr. MA/021/12

do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej

ZESPÓŁ:

Natalia Paszkowska  
Krzysztof Mazanek  
Katarzyna Kłaczek  
Anna Wilk  
Nina Tomczak  
Mariusz Niemiec  
Anna Sikorska

## DIALOG O INWESTYCJI

ZESPÓŁ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ  
Z USŁUGAMI W PARTERACH, CZĘŚCIĄ HANDLOWĄ  
I GARAŻAMI PODZIEMNYMI ORAZ TOWARZYSZĄCĄ  
INFRASTRUKTURĄ KOMUNIKACYJNĄ I TECHNICZNĄ  
NA CZ. DZ. EW. 126 W OBRĘBIE 1-11-13, PRZY AL. KOMISJI  
EDUKACJI NARODOWEJ, W DZIELNICY URSYNÓW,  
M. ST. WARSZAWY

**24.06.2024**





**CZ. DZ. EW. 126**  
**POW. TERENU - 29 239 M2**

## Specustawa mieszkaniowa

Ustawa o ułatwieniach w realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (...)

### LSU

lokalne standardy urbanistyczne  
(Rada m. st. Warszawy)

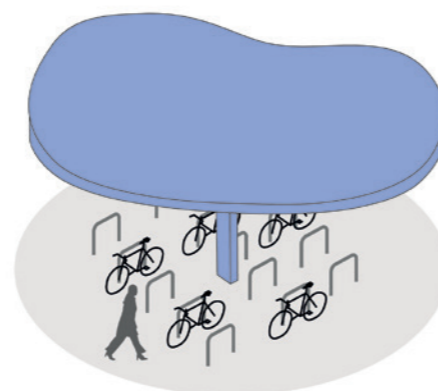
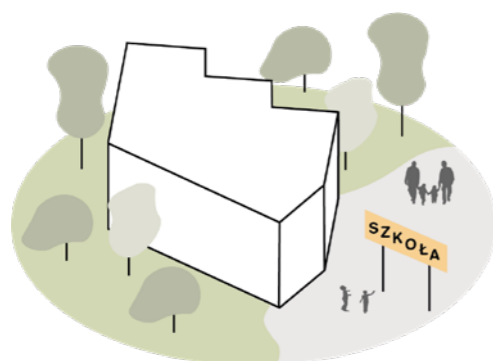
### Instrukcja

dot. spełnienia standardu oświatowego  
(Rada m. st. Warszawy)

### Instrukcja

dot. zasad prowadzenia dialogu o inwestycji  
(Rada m. st. Warszawy)

### Zakres kontrybucji



- + otwarty charakter procedury
- + wypracowane jakościowe rozwiązania przestrzenne
- + partycypacja społeczna

- opinia Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
- opinia Zarządu Dróg Miejskich
- rozmowy z Urzędem Dzielnicy Ursynów
- spotkania w ramach dialogu
- zebranie uwag

- rozbudowa szkoły (+150 uczniów)
- przebudowa al. KEN
- budowa ul. Iwanowa-Szajnowicza
- rewitalizacja Parku Linearnego
- Miejsce Aktywności Lokalnej

## Złożenie wniosku o ULIM

- publikacja w Biuletynie Informacji Publicznej
- opinie szeregu instytucji publicznych
- zebranie uwag
- komisje Rady Miasta

## Głosowanie

Rady m. st. Warszawy



Służewski Dom Kultury



Publiczna szkoła podstawowa



RYTM



Szkoła dobrze zaprojektowana



topiel



Masterplan Soho Factory



## Specyfika lokalizacji:

### 1. Granica miasta

Obszar będący przedmiotem opracowania jest zlokalizowany przy granicy miasta, z dala od jego centrum. Tkanka urbanistyczna nie posiada elementów o znaczeniu ponadlokalnym (po rozbiórce hipermarketu), natomiast ma charakter zdecydowanie miejski, wytworzony przez czytelny układ kwartałów zabudowy z usługami w parterze.

### 2. Las Kabacki

Teren sąsiaduje z Lasem Kabackim - rezerwatem przyrody. Bliskość lasu, stwarza możliwość aktywnego spędzania czasu na świeżym powietrzu w wyjątkowym otoczeniu.

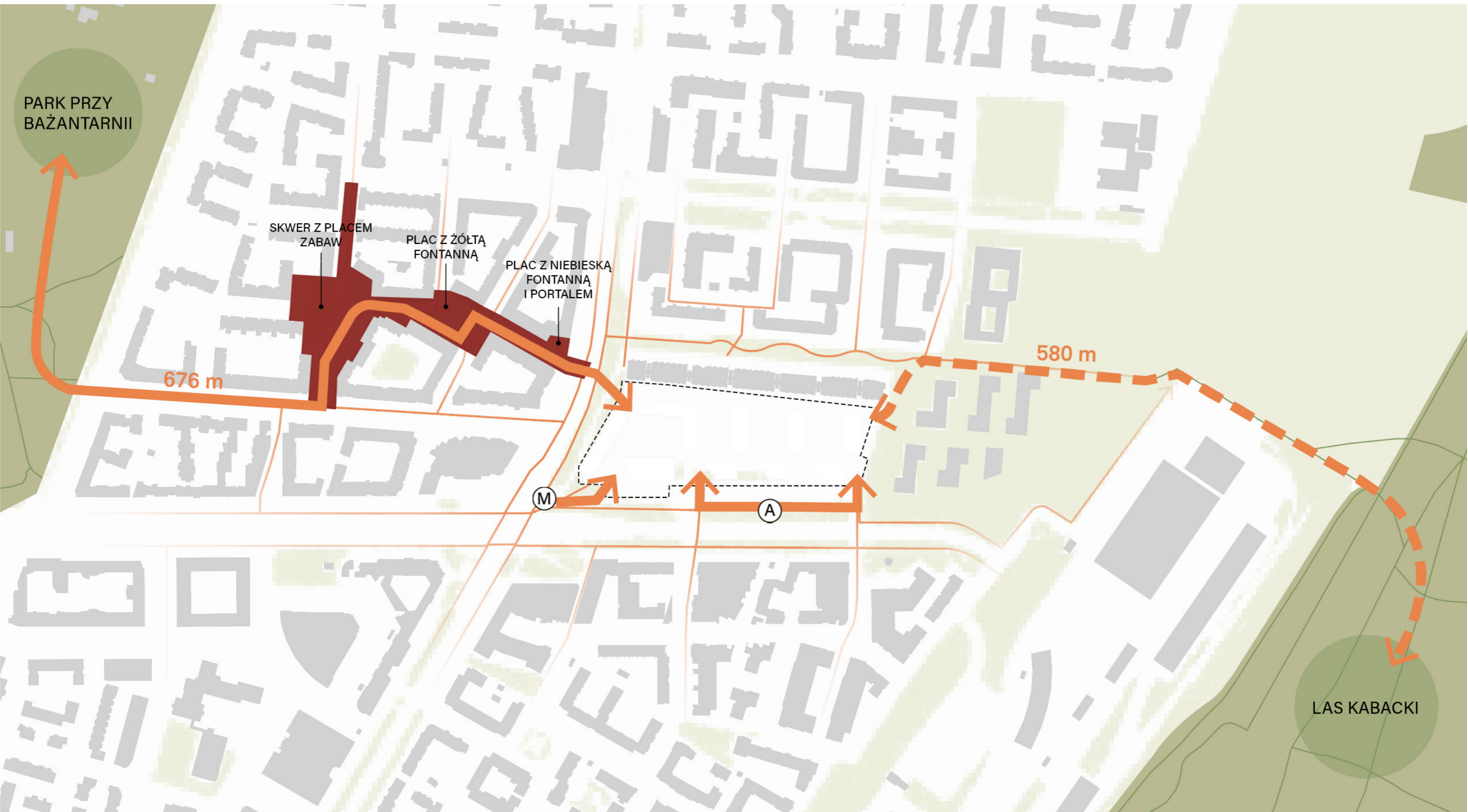
### 3. Stacja "Kabaty"

Końcowa stacja metra - "Kabaty" oraz bezpośrednie sąsiedztwo zajezdni autobusowej zapewniają bardzo dobre skomunikowanie terenu z całym miastem.

### 4. Hit / Tesco

Miejsce w dotychczasowym kształcie to adres istniejący w świadomości mieszkańców Warszawy jako usługa handlowa o skali ogólnomiejskiej.

SEKWENCJA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH



GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

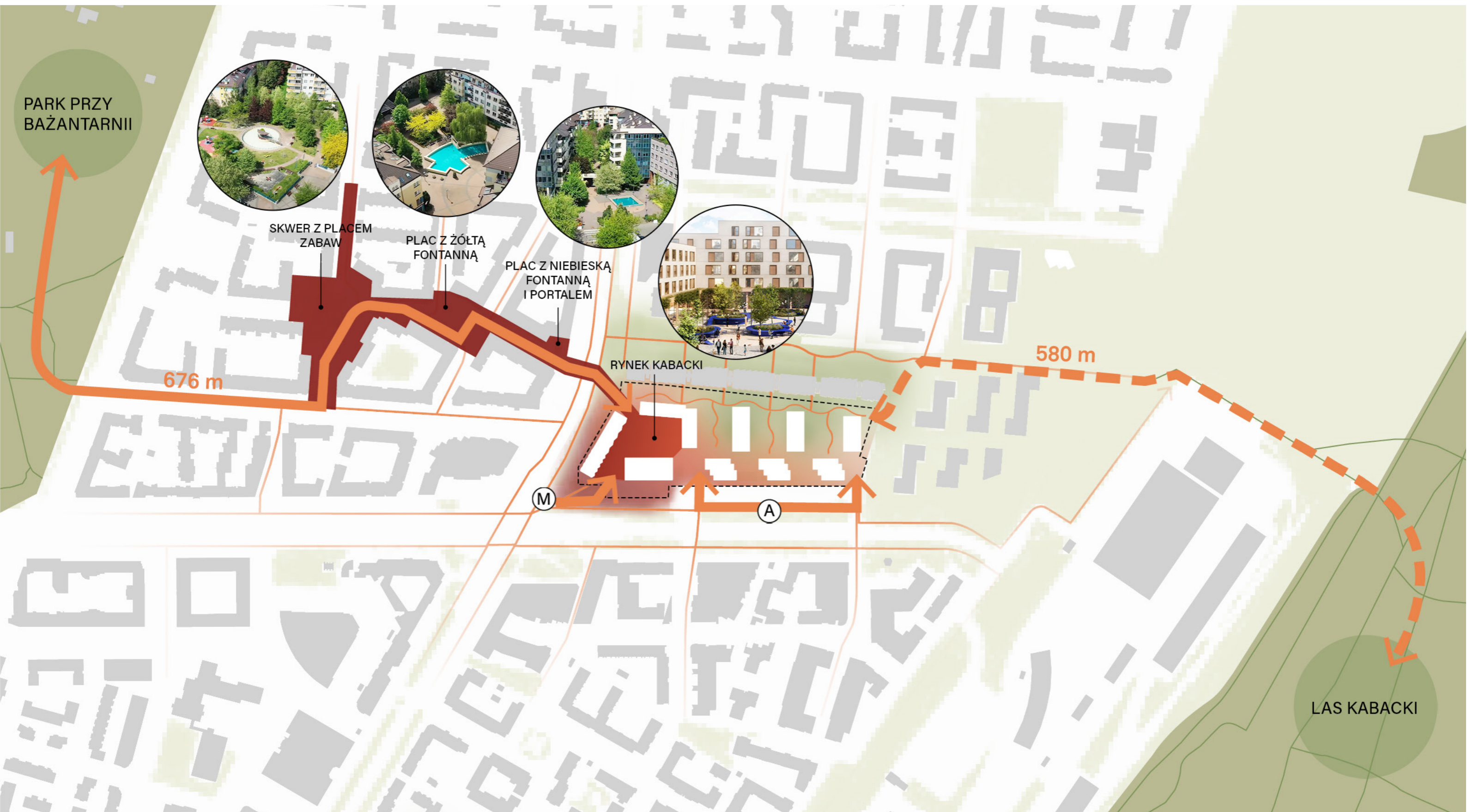
SEKWENCJA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ

CIAGI KOMUNIKACYJNE PIESZE I ROWEROWE

PĘTLA AUTOBUSOWA

WYJŚCIE ZE STACJI METRA



--- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

■ SEKWENCJA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

■ TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ

— CIAGI KOMUNIKACYJNE PIESZE I ROWEROWE

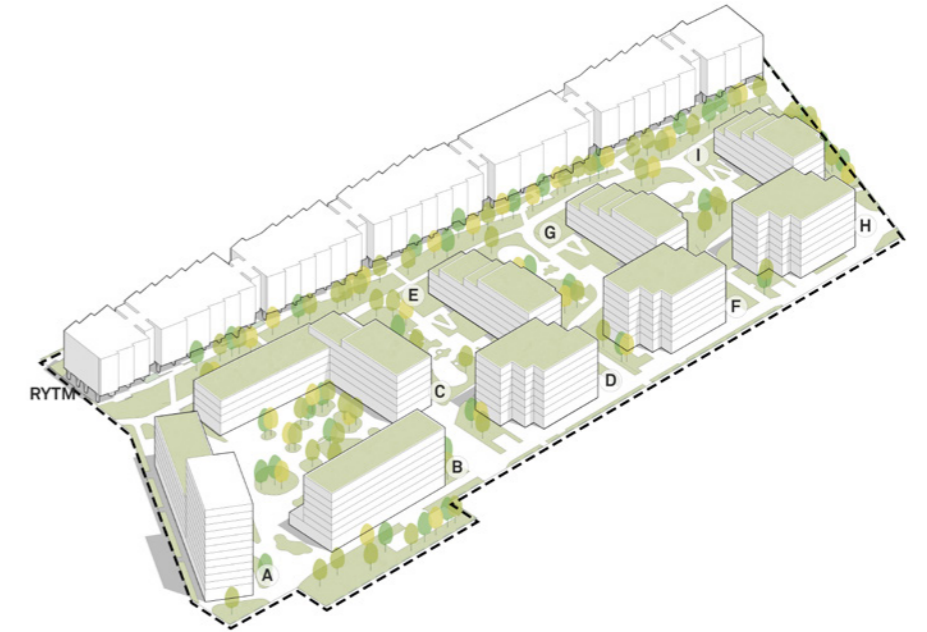
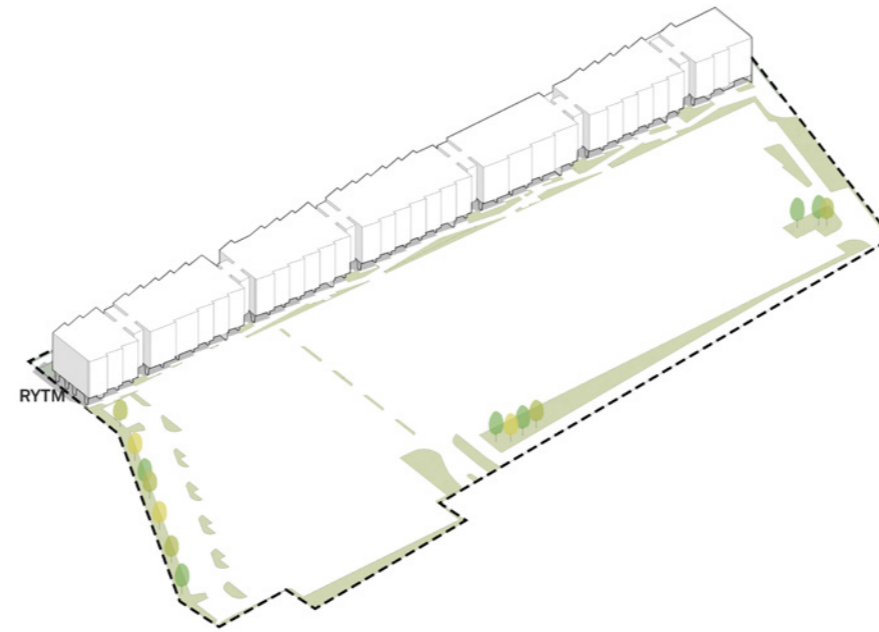
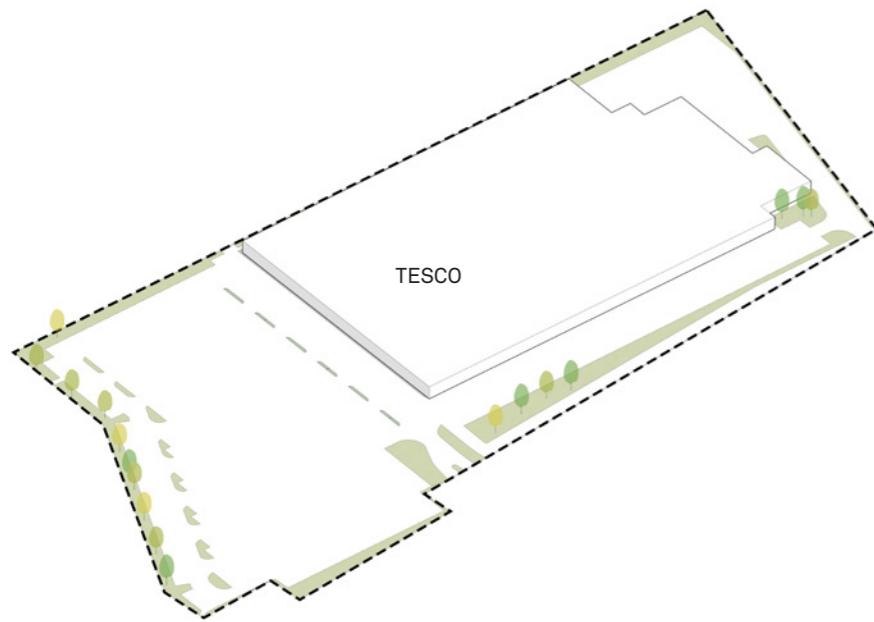
Ⓐ PĘTLA AUTOBUSOWA

Ⓜ WYJŚCIE ZE STACJI METRA



**SCHEMAT PRZEKSZTAŁCENIA TERENU PO DAWNYM TESCO**

Pow. dz. ew. 126 i 127: 40 075 m<sup>2</sup>



<p><b>1999 r.</b> dz. ew. 126 i 127 o powierzchni 40 075 m<sup>2</sup></p>	<p>około <b>10%</b> udział terenów zielonych</p>	<p><b>4 041 m<sup>2</sup></b> powierzchnia terenów zielonych</p>
--	--	--

<p><b>2022 r.</b> dz. ew. 126 i 127 o powierzchni 40 075 m<sup>2</sup></p>	<p>około <b>19%</b> udział terenów zielonych</p>	<p><b>7 619 m<sup>2</sup></b> powierzchnia terenów zielonych</p>
--	--	--

<p><b>2028 r.</b> dz. ew. 126 i 127 o powierzchni 40 075 m<sup>2</sup></p>	<p>około <b>47%</b> udział terenów zielonych</p>	<p><b>18 714 m<sup>2</sup></b> powierzchnia terenów zielonych</p>
--	--	---

SCHEMAT PBC I UTWORS

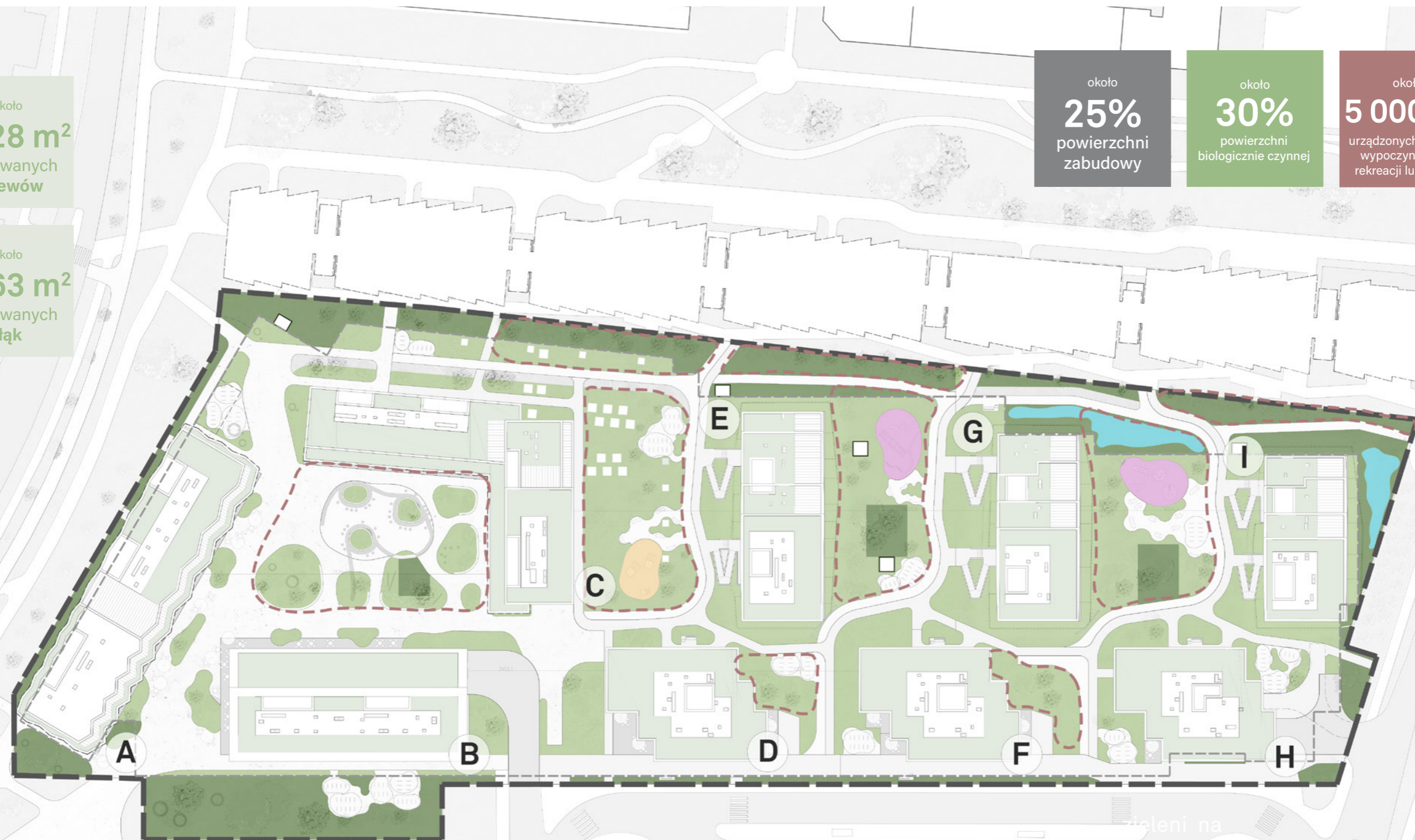
około  
**2 928 m<sup>2</sup>**  
planowanych  
krzewów

około  
**2 163 m<sup>2</sup>**  
planowanych  
łąk

około  
**25%**  
powierzni  
zabudowy

około  
**30%**  
powierzni  
biologicznie czynnej

około  
**5 000 m<sup>2</sup>**  
urządzonych terenów  
wypoczynku oraz  
rekreacji lub sportu



około  
**13%**  
powierzni  
biologicznie czynnej  
na gruncie

około  
**3 875 m<sup>2</sup>**  
zieleni na  
gruncie

około  
**12%**  
powierzni  
biologicznie czynnej  
na garażu

około  
**7 052 m<sup>2</sup>**  
zieleni na  
garażu

około  
**5%**  
powierzni  
biologicznie czynnej  
na dachu

około  
**3 244 m<sup>2</sup>**  
zieleni na  
dachu

- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- ZIELEŃ NA GRUNCIE
- ZIELEŃ NA STROPIE GARAŻU
- ZIELEŃ NA DACHU
- PROJEKTOWANE TERENY PLACÓW ZABAW I SPORTU
- OGRODY DESZCZOWE
- URZĄDZONE TERENY WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU

TROSKA O TERENY ZIELONE



LOKALNA STRUKTURA FUNKCJONALNA



GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

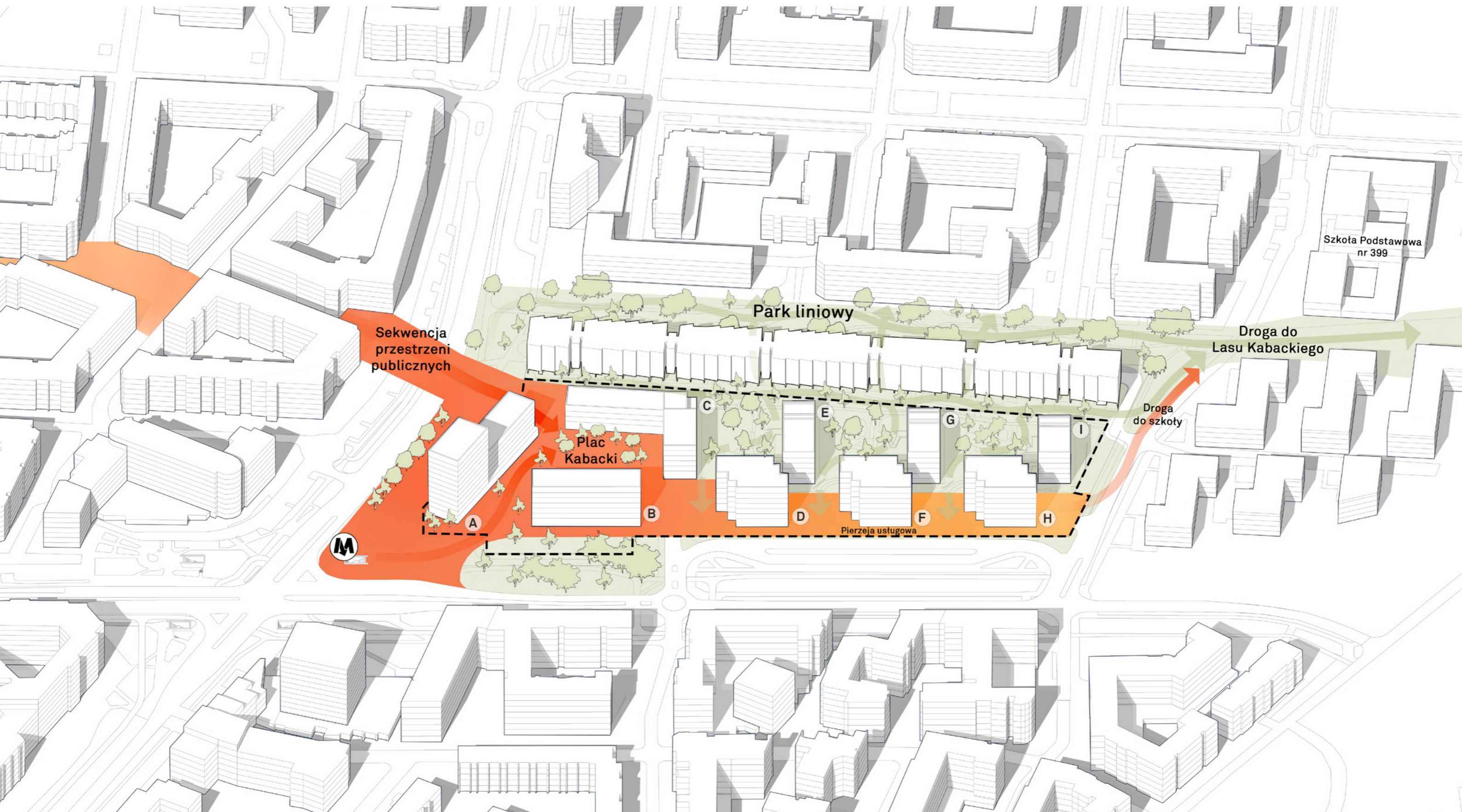
ZABUDOWA TECHNICZNA METRA

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA OŚWIATY

PROJEKTOWANA ZABUDOWA OŚWIATY

ISTNIEJĄCA PIERZEJA USŁUGOWA

PROJEKTOWANA PIERZEJA USŁUGOWA



# POWIĄZANIA PRZESTRZENNE



GRANICA TERENU INWESTYCJI  
MIESZKANIOWEJ

PLANOWANA KOMUNIKACJA  
PIESZA

ISTNIEJĄCA KOMUNIKACJA  
ROWEROWA

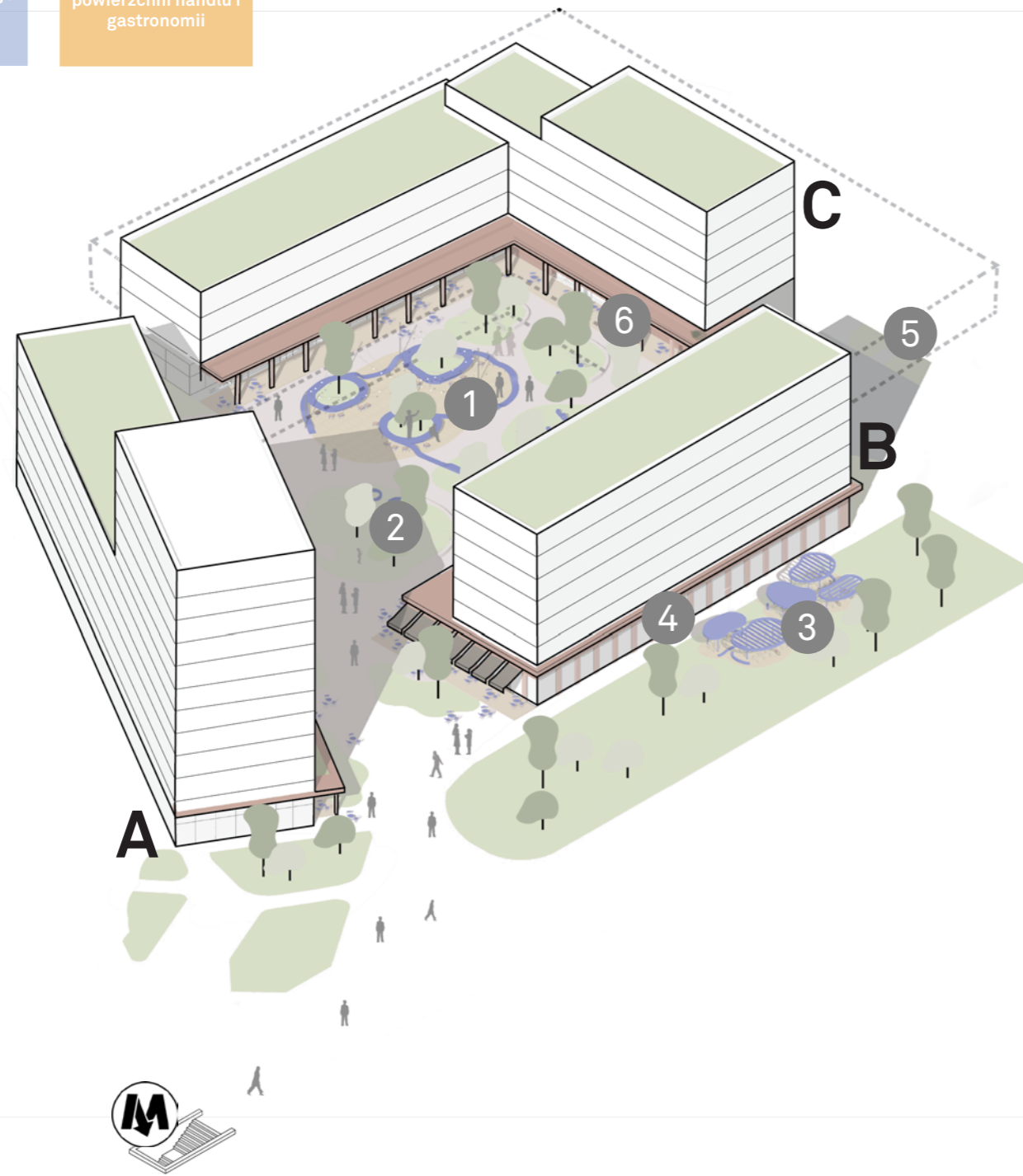
PLANOWANA KOMUNIKACJA  
ROWEROWA

PLANOWANA KOMUNIKACJA  
PIESZO-ROWEROWA

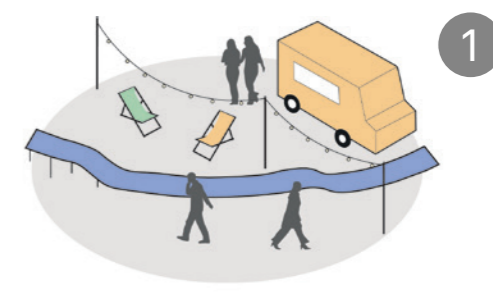
**RYNEK KABACKI - PLAC MIEJSKI**

**3 500 m<sup>2</sup>**  
powierzchni nowego  
placu miejskiego

około  
**4 500 m<sup>2</sup>**  
powierzchni handlu i  
gastronomii



Strefa z wielofunkcyjnym meblem



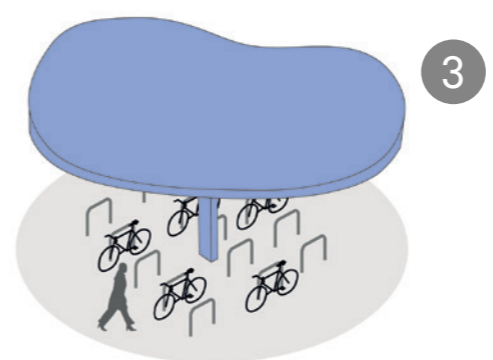
Miejsce lokalnych wydarzeń i spotkań



Przestrzeń rekreacji dla dzieci



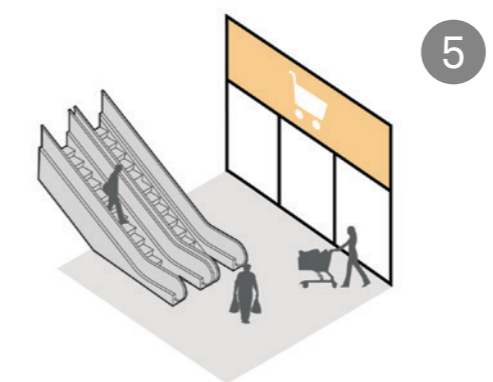
Przestrzeń rekreacji dla dorosłych



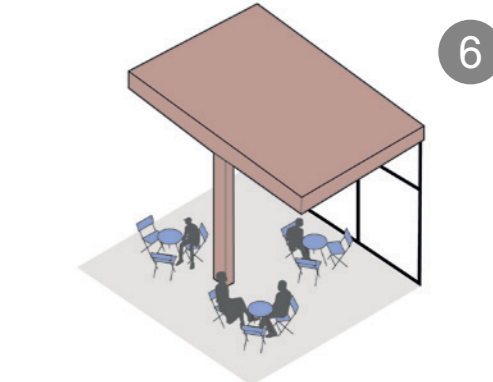
Zadaszone wiaty rowerowe



Miejsce Aktywności Lokalnej



Sklep spożywczy na poziomie -1



Zadaszona arkadami strefa stolików

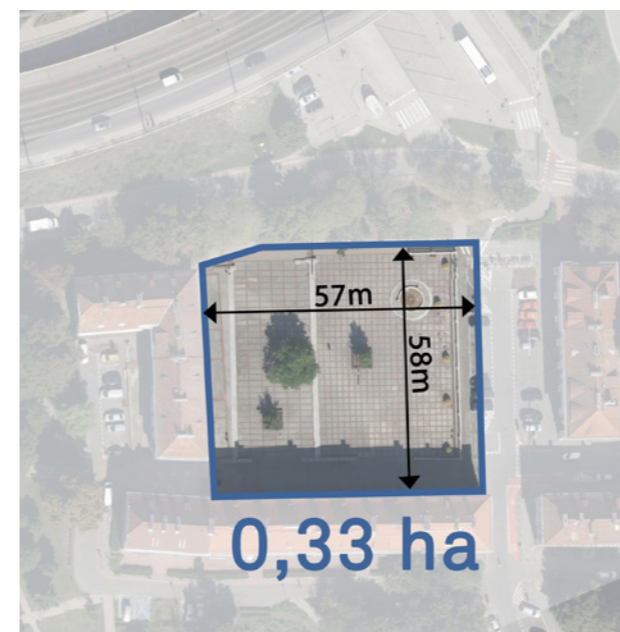




REFERENCYJNE WARSZAWSKIE PLACE



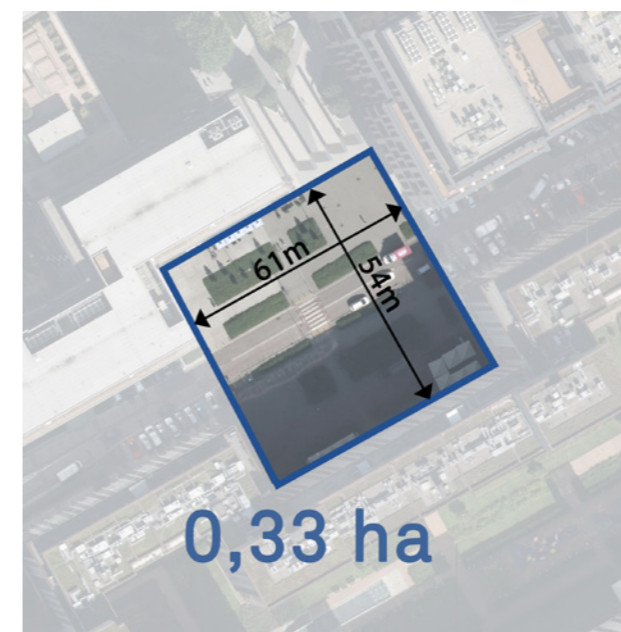
Projektowany Rynek Kabacki



Rynek Mariensztacki, Śródmieście



Plac Pięciu Rogów, Śródmieście

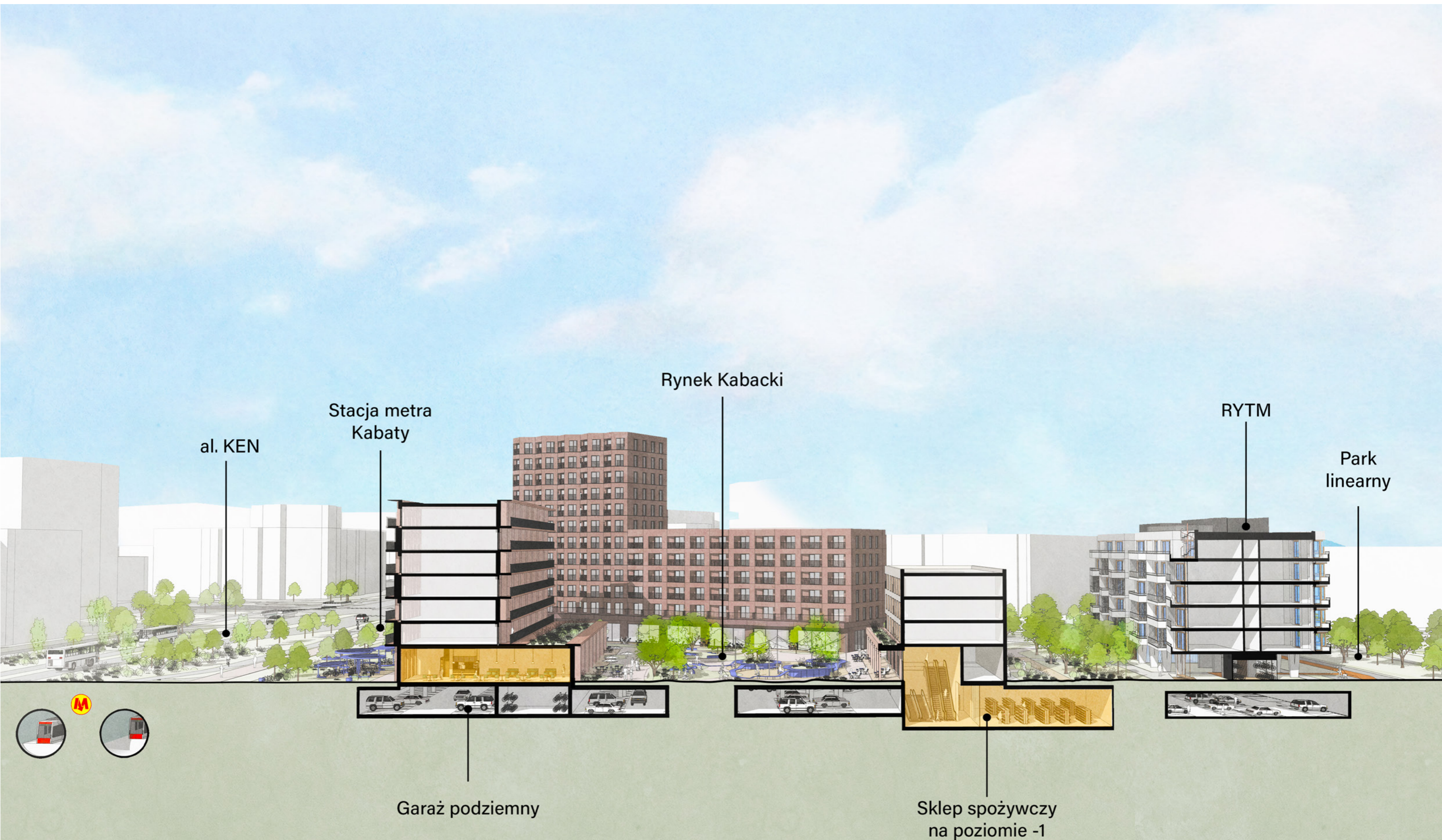


Plac Władysława Szczepaniaka, Muranów

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

UKŁAD FUNKCJI W PARTERZE





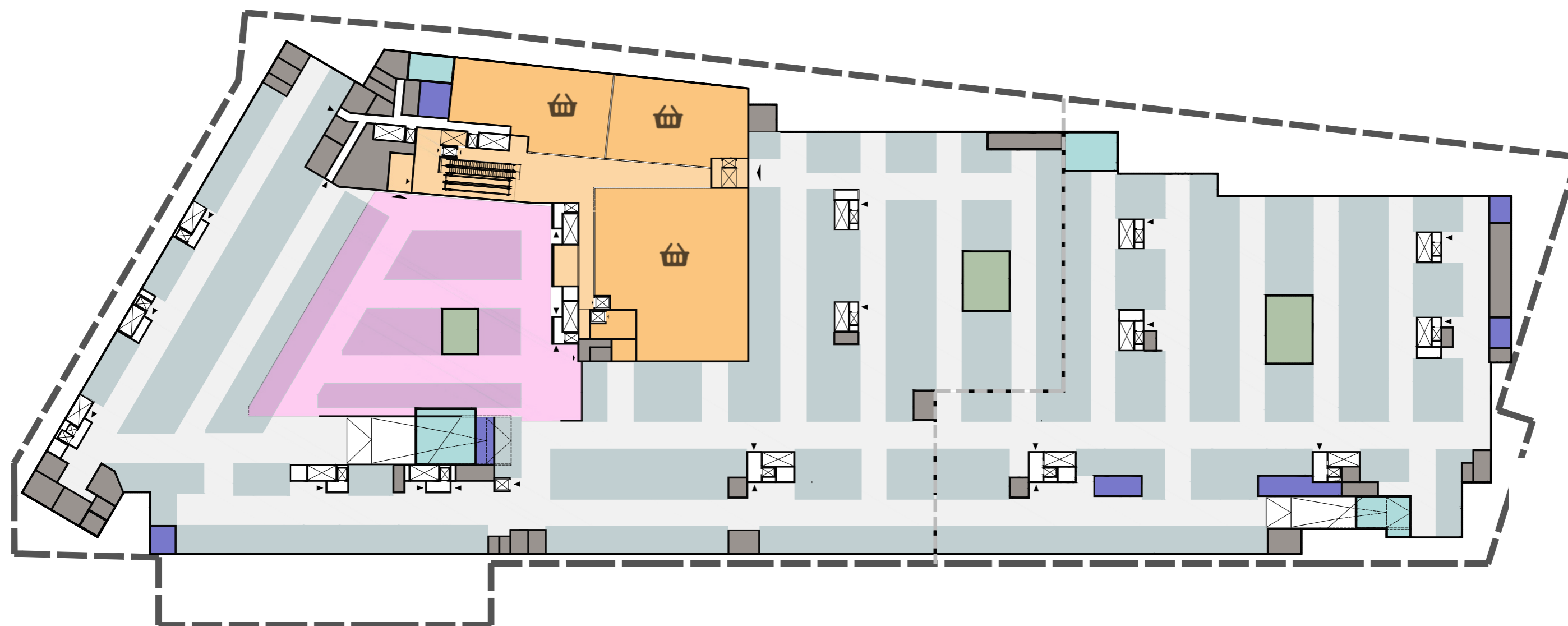
RZUT KONDYGNACJI -1  
SCHEMAT PARKINGU - STREFA OBSŁUGI HANDLU



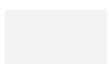







około  
**1 800 m<sup>2</sup>**  
powierzchni przeznacz-  
zonej na handel

około  
**546**  
miejsc parkin-  
gowych

około  
**66**  
miejsc postojowych  
ogólnodostępnych

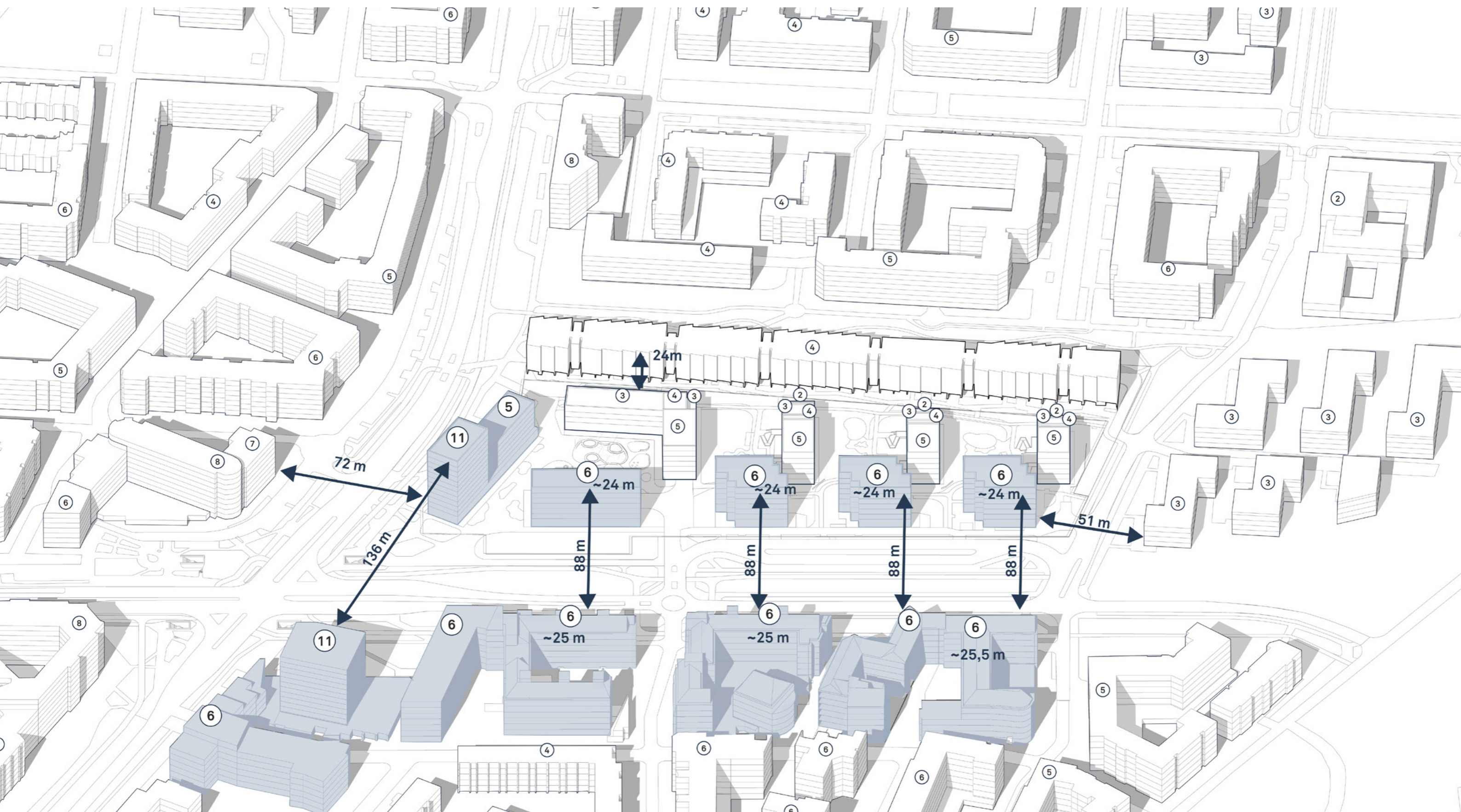
około  
**480**  
miejsc postojowych dla  
mieszkań



-  GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
-  STREFA MIEJSC OGÓLNO-DOSTĘPNYCH + HANDEL
-  KOMUNIKACJA
-  POMIESZCZENIA TECHNICZNE
-  DONICA NA ZIELEŃ
-  USŁUGI
-  MIEJSCA POSTOJOWE
-  ZBIORNIKI RETENCYJNE
-  ROWEROWNIE
-  KOMUNIKACJA PIONOWA







--- GRANICA TERENU INWESTYCJI  
--- MIESZKANIOWEJ

0 LICZBA PIĘTER





RYSUNEK PRZYKŁADOWEGO PIĘTRA

około  
**40%**  
mieszkań  
narożnych

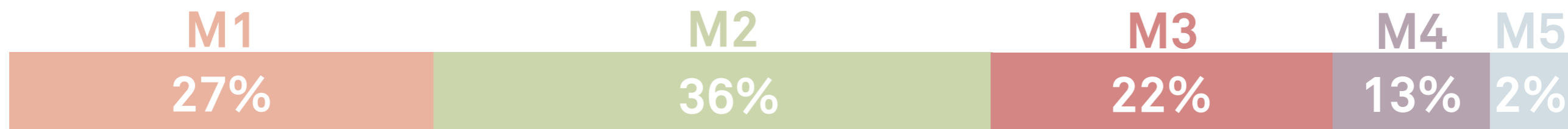
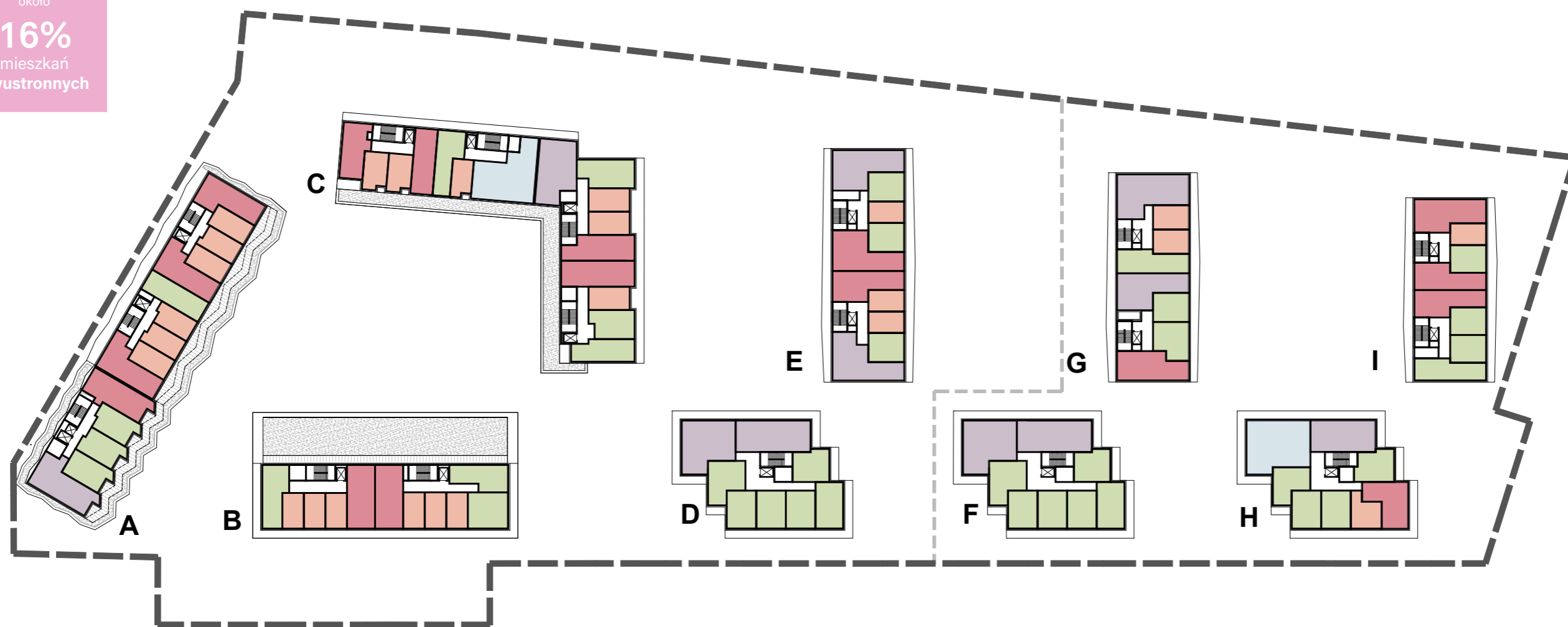
około  
**16%**  
mieszkań  
dwustronnych

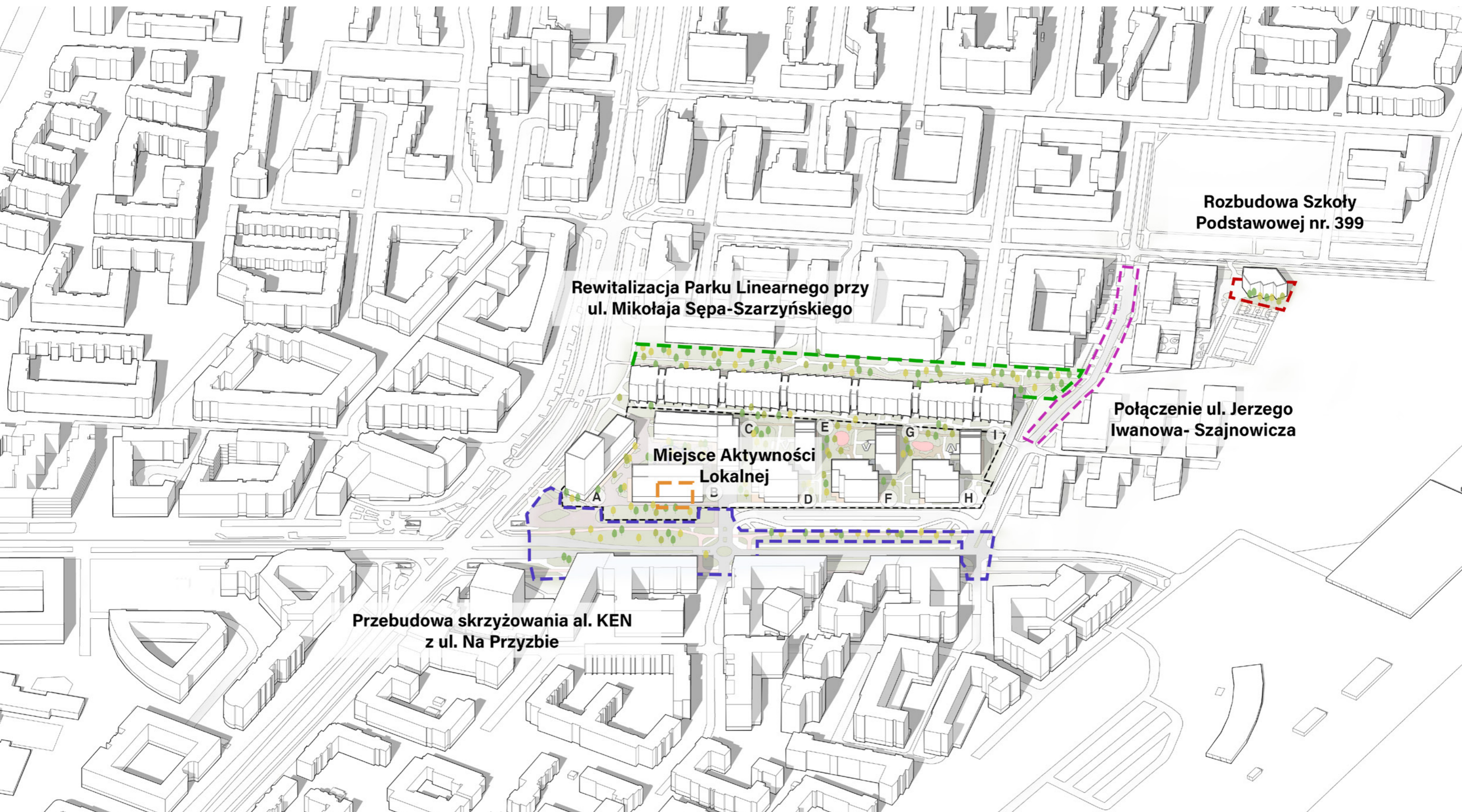
**27-132 m<sup>2</sup>**  
powierzchnia  
mieszkań

około  
**51,2 m<sup>2</sup>**  
średnia powierzchnia  
mieszkań

około  
**25 400 m<sup>2</sup>**  
powierzchni użytkowej  
mieszkań

**497**  
mieszkań





Rewitalizacja Parku Linearnego przy ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego

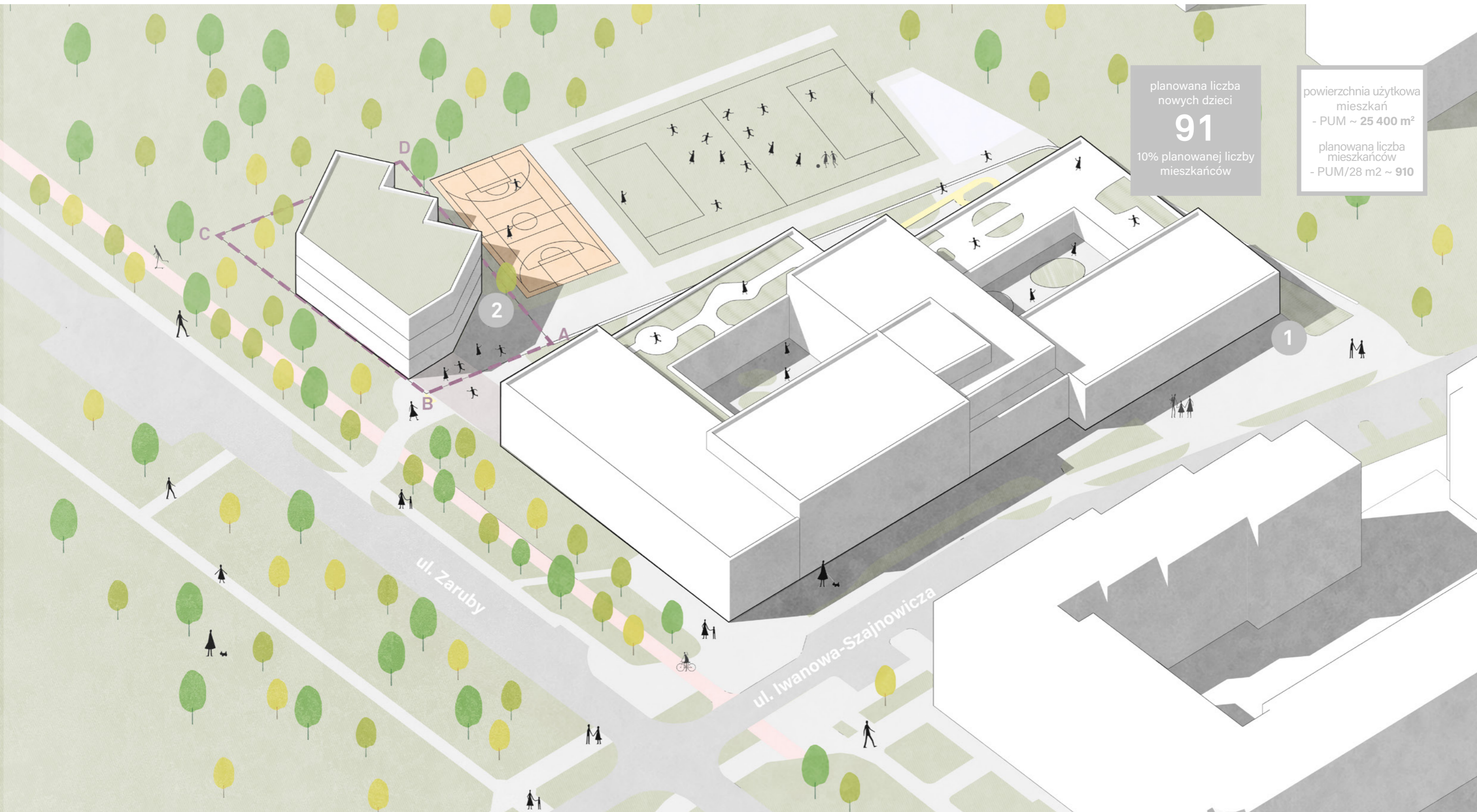
Rozbudowa Szkoły Podstawowej nr. 399

Połączenie ul. Jerzego Iwanowa- Szajnowicza

Miejsce Aktywności Lokalnej

Przebudowa skrzyżowania al. KEN z ul. Na Przyzbie

# MOŻLIWOŚĆ ROZBUDOWY SZKOŁY NR 399



planowana liczba nowych dzieci  
**91**  
10% planowanej liczby mieszkańców

powierzchnia użytkowa mieszkań  
- PUM ~ 25 400 m<sup>2</sup>  
planowana liczba mieszkańców  
- PUM/28 m<sup>2</sup> ~ 910

1 SZKOŁA ISTNIEJĄCA

2 PROJEKTOWANA ROZBUDOWA

INWESTOR:



PROJEKT:



## **DIALOG O INWESTYCJI**

**Weź udział w spotkaniach**

17 czerwca 2024, g. 18 (Ursynowskie Centrum Kultury "Alternatywy")

24 czerwca 2024, g. 18 (online)

**Zgłoś swoje opinie do 30 czerwca**

kabaty@archicom.pl

**Więcej informacji**

<https://kabaty.archicom.pl/dialog-o-inwestycji/>