

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI W PARTERACH, GARAŻEM PODZIEMNYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ KOMUNIKACYJNĄ I TECHNICZNĄ WRAZ Z INWESTYCJĄ TOWARZYSZĄCĄ PRZY **UL. PIĘNKOWSKIEGO** W DZIELNICY MOKOTÓW, M. ST. WARSZAWY.

Warszawa, październik 2025

Inwestor:



Wall Street Investment Sp.z o.o.
Wiślana 8
00-317 Warszawa

Projektant:



Mińska 25/bud 73, 03-808 Warszawa
22 435 60 86

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

mgr inż. arch. Krzysztof Mazanek
mgr inż. arch. Katarzyna Kłaczek
mgr inż. arch. Karol Krawczyk

1. Uwarunkowania prawne
2. O inwestorze i architektach
3. Sytuacja wyjściowa działki
4. Proponowany projekt
5. Projekt w liczbach
6. Inwestycje towarzyszące
7. Pytania

1. Uwarunkowania prawne

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

- opinia Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
- opinia ZDM oraz zarządcy drogi
- rozmowy z Urzędem Dzielnicy Mokotów
- spotkania w ramach dialogu
- zebranie uwag

Co daje specustawa mieszkaniowa?

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

Złożenie wniosku o ULIM

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

Głosowanie

Rady m. st. Warszawy

2. 0 inwestorze i architektach

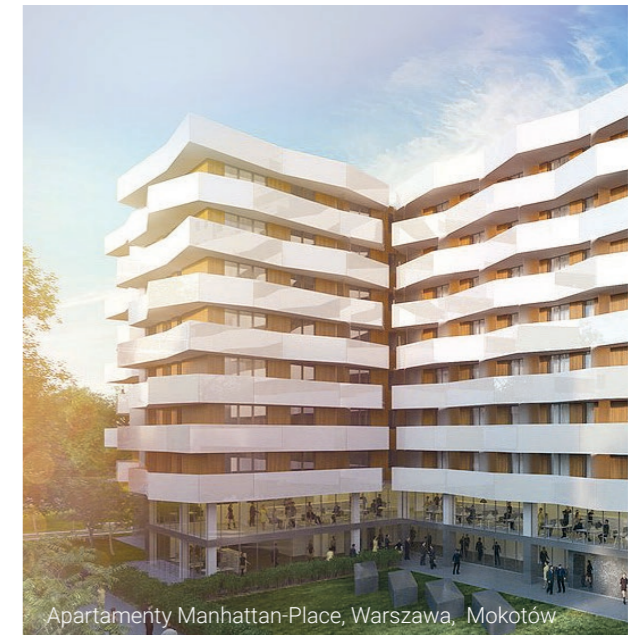
5TH AVENUE HOLDING
Inwestor, który wpisuje swoje projekty w rytm miasta



Apartamenty Owalna, Warszawa, Włochy



Apartamenty Owalna, Warszawa, Włochy



Apartamenty Manhattan-Place, Warszawa, Mokotów



Młociny Apartaments, Warszawa, Młociny



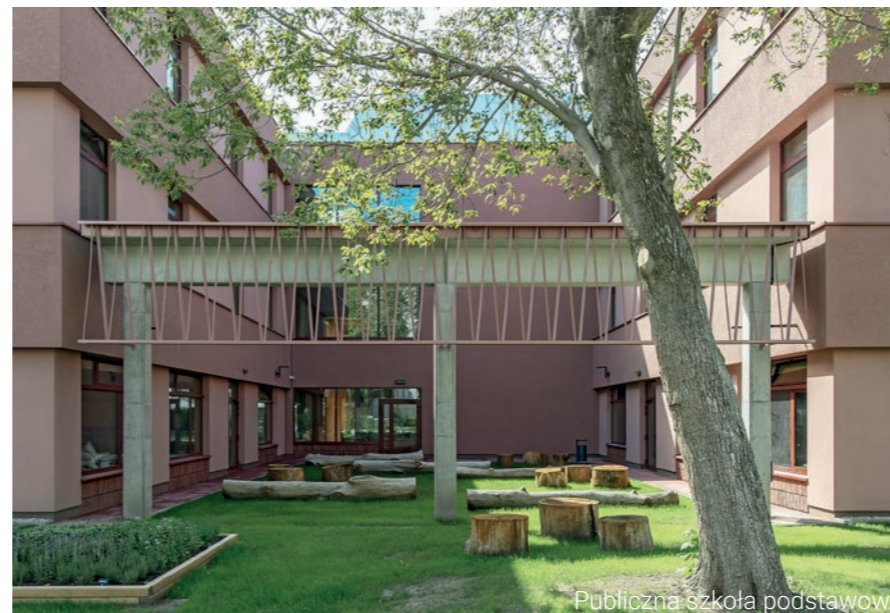
Młociny Park, Warszawa, Młociny



5 Avenue Apartaments, Wrocław, Krzyki

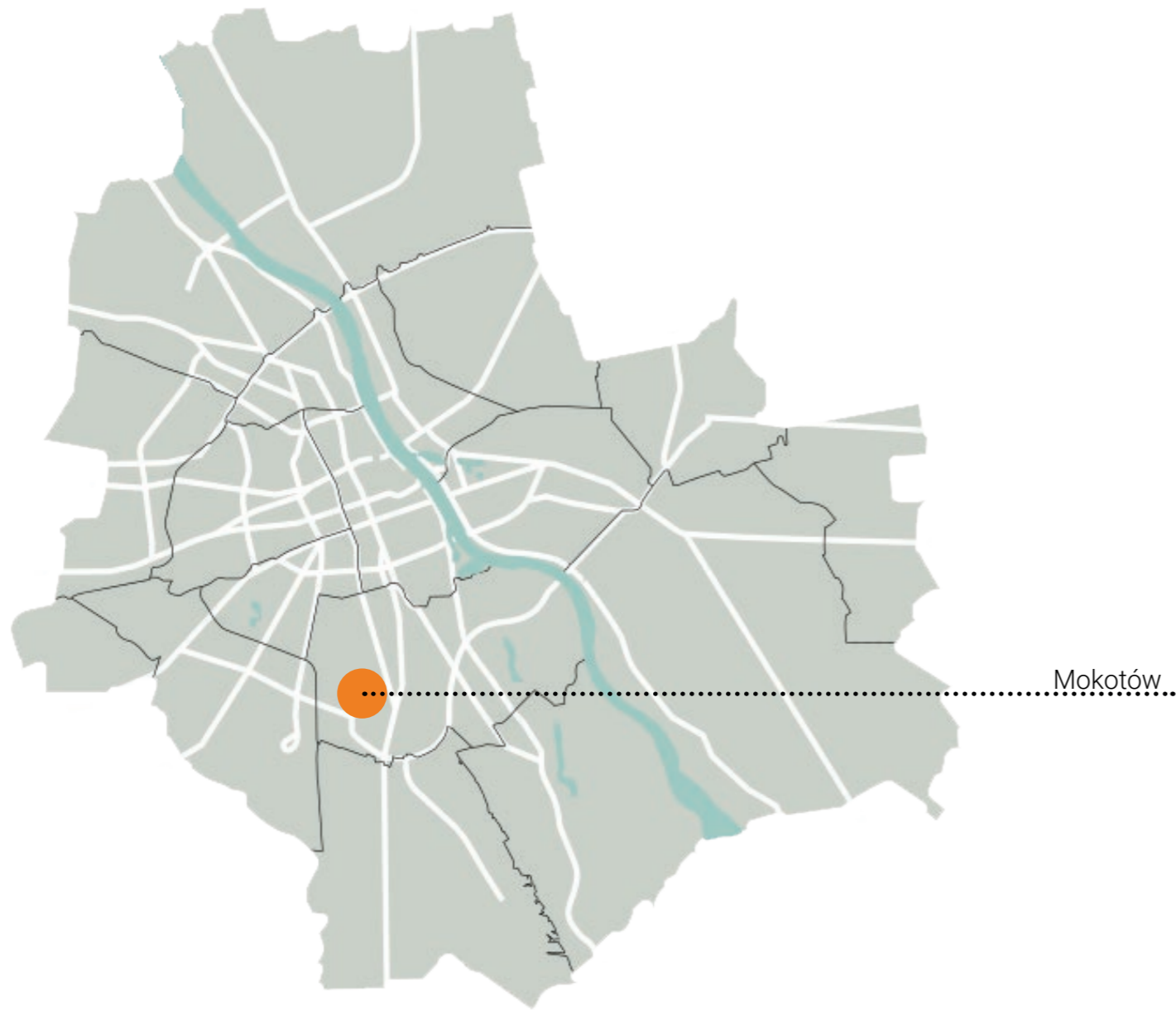
PRACOWNIA WWAA

Tworzymy przestrzenie, które rozwijają miasto

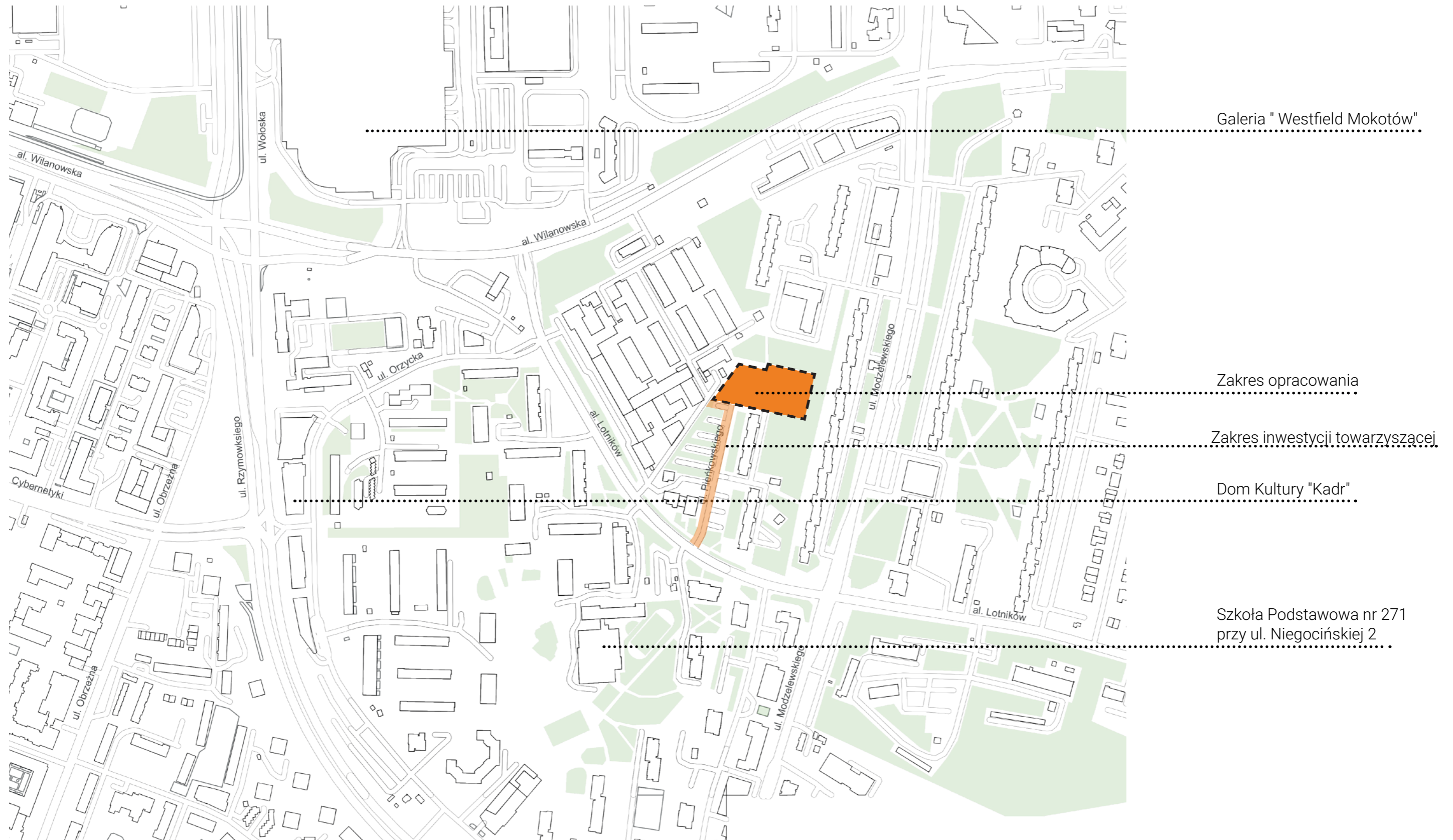


3. Sytuacja wyjściowa działki

LOKLIZACJA - WARSZAWA MOKOTÓW



LOKLIZACJA - WARSZAWA MOKOTÓW



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY

Studium określa przeznaczenie terenu inwestycji jako tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wskaźniku intensywności zabudowy **1,5** i maksymalnej wysokości zabudowy **30m**.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP)

Na terenie inwestycji mieszkaniowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w gminie Warszawa Mokotów (uchwała Nr LVI/1705/2009 Rada m.st. Warszawy z dnia 18 czerwca 2009r.), według którego teren inwestycji przeznaczony jest na funkcję usługową - zabudowy i obiektów z zakresu służby zdrowia i pomocy społecznej o maksymalnej wysokości **20m**.

MPZP ustala wskaźnik PBC na poziomie **30%**.

UDOSTĘPNIONY DO OPINII PLAN OGÓLNY M.ST. WARSZAWY

Projekt Planu Ogólnego określa przeznaczenie terenu inwestycji jako:

Symbol **SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową Mieszkaniową wielorodzinną**

o wskaźniku intensywności zabudowy **2,0**

i maksymalnej wysokości zabudowy **30m**.

Maksymalnym udziale pow. zabudowy **40%**

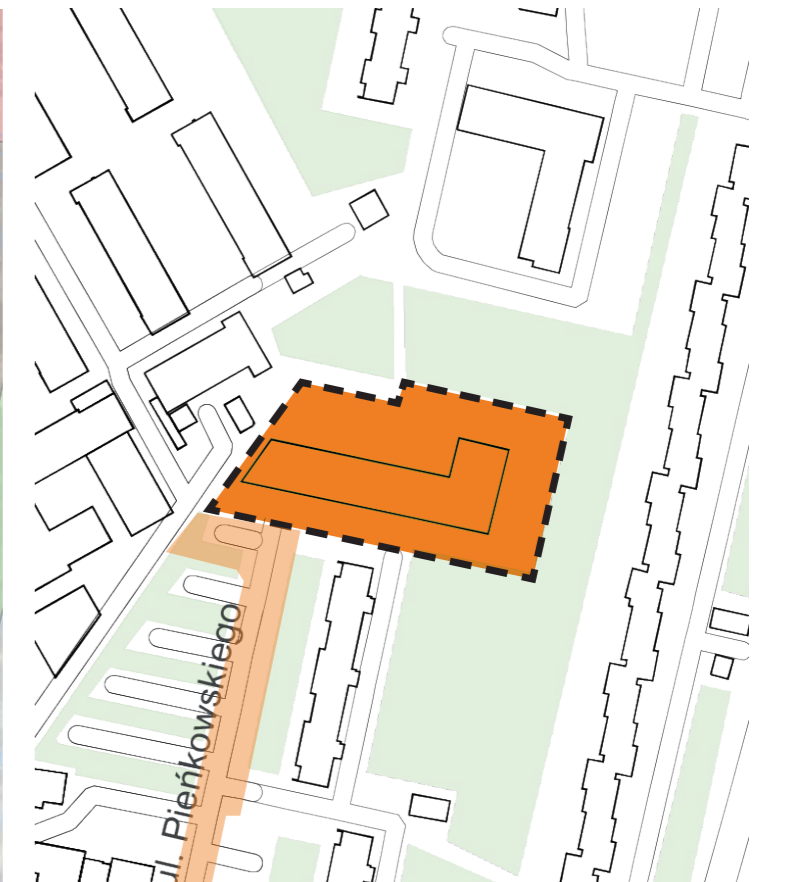
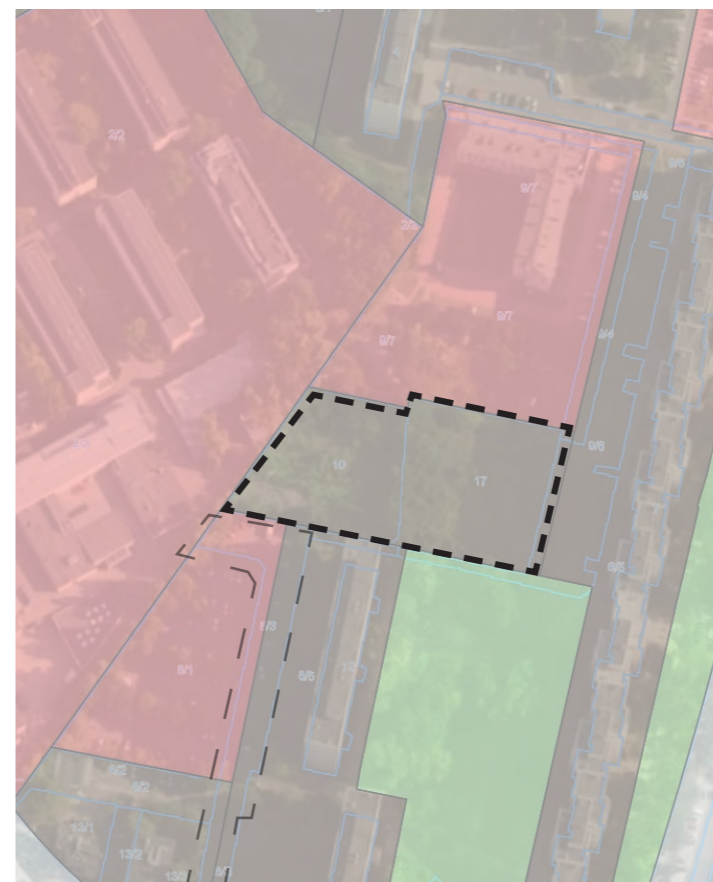
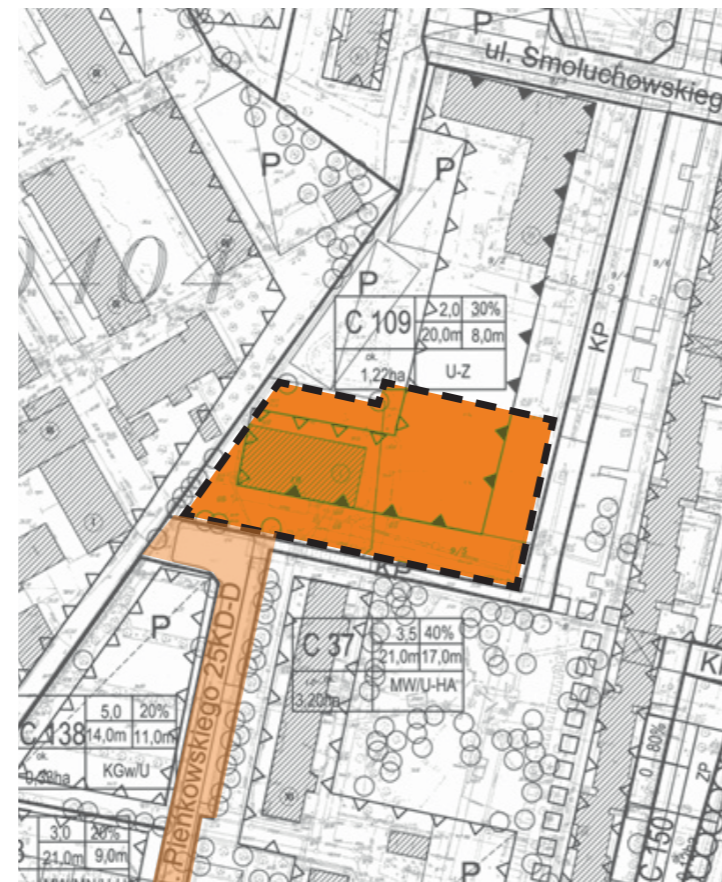
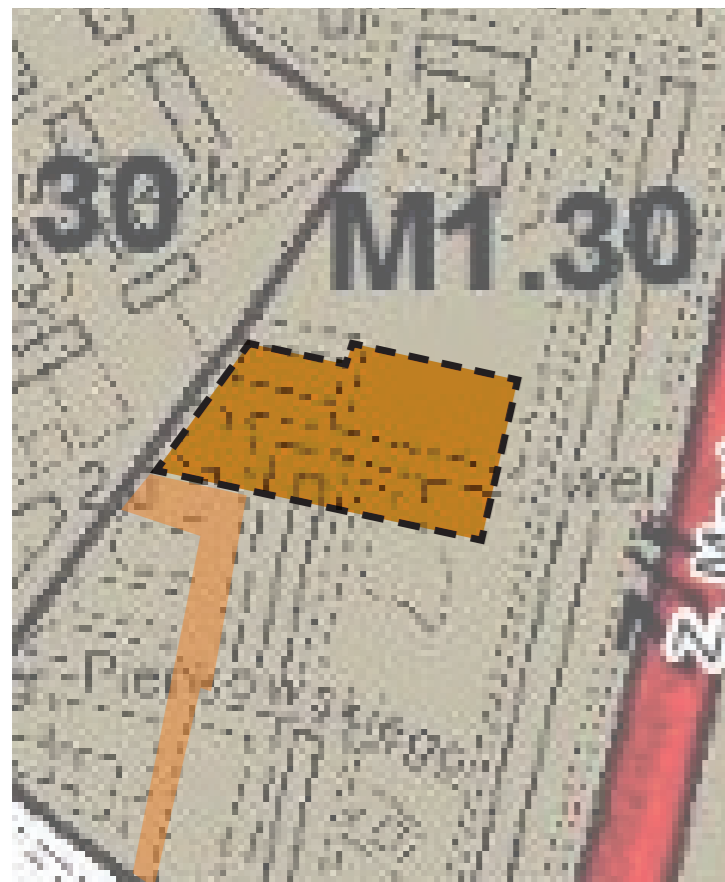
Minimalnym udziale pow. biolog. czynnej **30%**

UWARUNKOWANIA FORMALNE

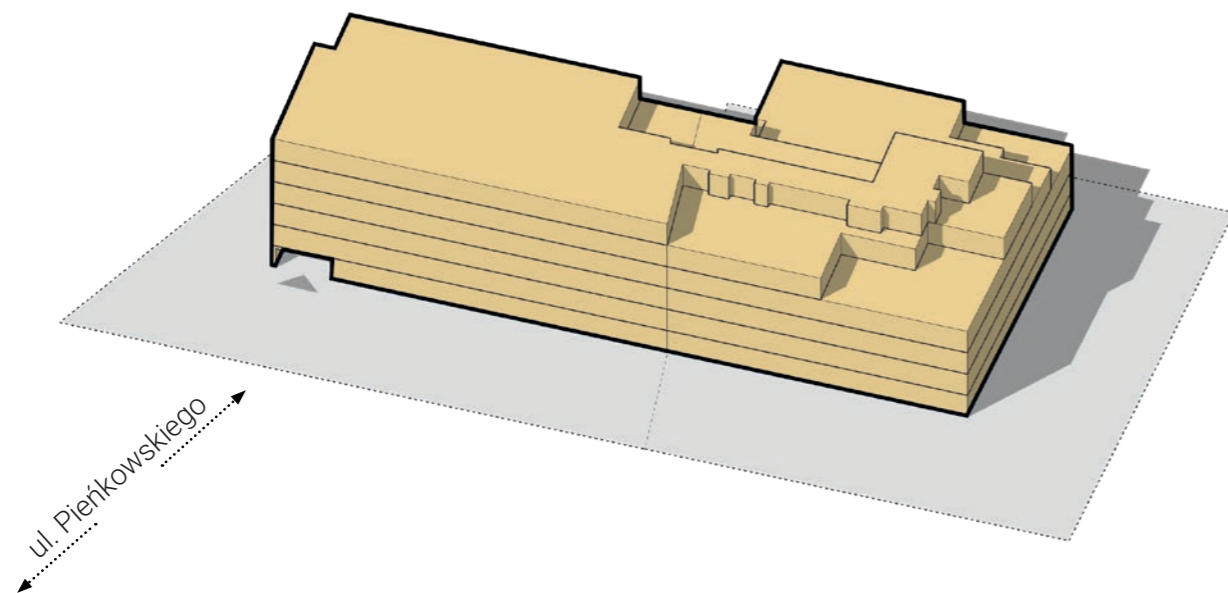
PROJEKT PIEŃKOWSKIEGO

Działając na podstawie tzw. specustawy mieszkaniowej inwestycja może być realizowana zgodnie z zapisami studium a parametry planowanej inwestycji są **niższe** niż wymagane zapisami planu miejscowego.

Specustawa umożliwi wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową w parterach oraz zrealizowanie inwestycji towarzyszących.



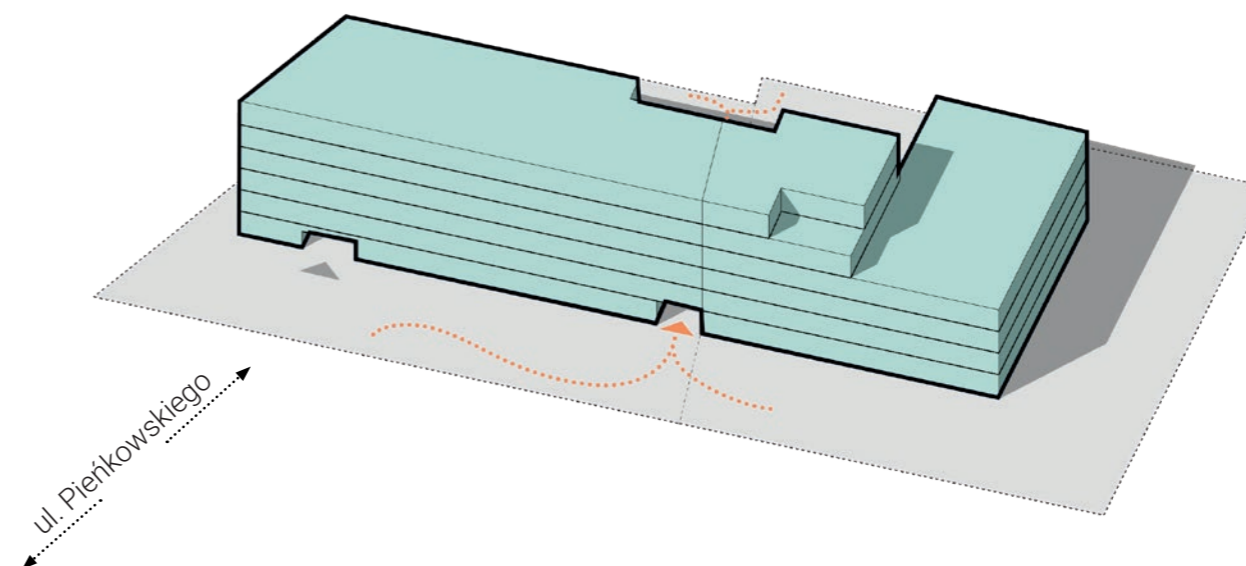
PORÓWNANIE GABARYTÓW BUDYNKÓW MPZP / KONCEPCJA



Budowa zespołu budynków dla osób starszych (domy opieki społecznej) z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Warszawie w dzielnicy mokotów przy ul. Pieńkowskiego 5a dz. ewid. nr 10 i 17 obręb 1-04-04. jedn. ewid. 146505_8

GABARYTY BUDYNKU Z UZYSKANYM POZWOLENIEM NA BUDOWĘ WG MPZP:

| | |
|---|----------------------|
| Powierzchnia zabudowy: | 1 854 m ² |
| Intensywność: | 2,0 |
| Powierzchnia całkowita: | 9 993 m ² |
| Maksymalna wysokość: | 19,30 m |
| Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: | 30% |



Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych

WNIOSKOWANE GABARYTY BUDYNKU:

| | |
|---|----------------------------|
| Powierzchnia zabudowy: | 1 444 m² |
| Intensywność: | 1,5 |
| Powierzchnia całkowita: | 7 500 m² |
| Maksymalna wysokość: | 20 m |
| Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: | 40% |

POWIĄZANIA PRZESTRZENNE



Legenda:

- Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
- Główne powiązania przestrzenne
- Istniejące ciągi piesze
- Ciągi piesze przewidziane w MPZP
- Istniejące pierzeje zabudowy
- Pierzeje zabudowy przewidziane w MPZP
- Istniejące szpalery drzew
- Szpalery drzew przewidziane w MPZP
- Projektowana droga dojazdowa
- Strefy powiązań ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej
- A Istniejące przystanki autobusowe



STRUKTURA FUNKCJONALNA



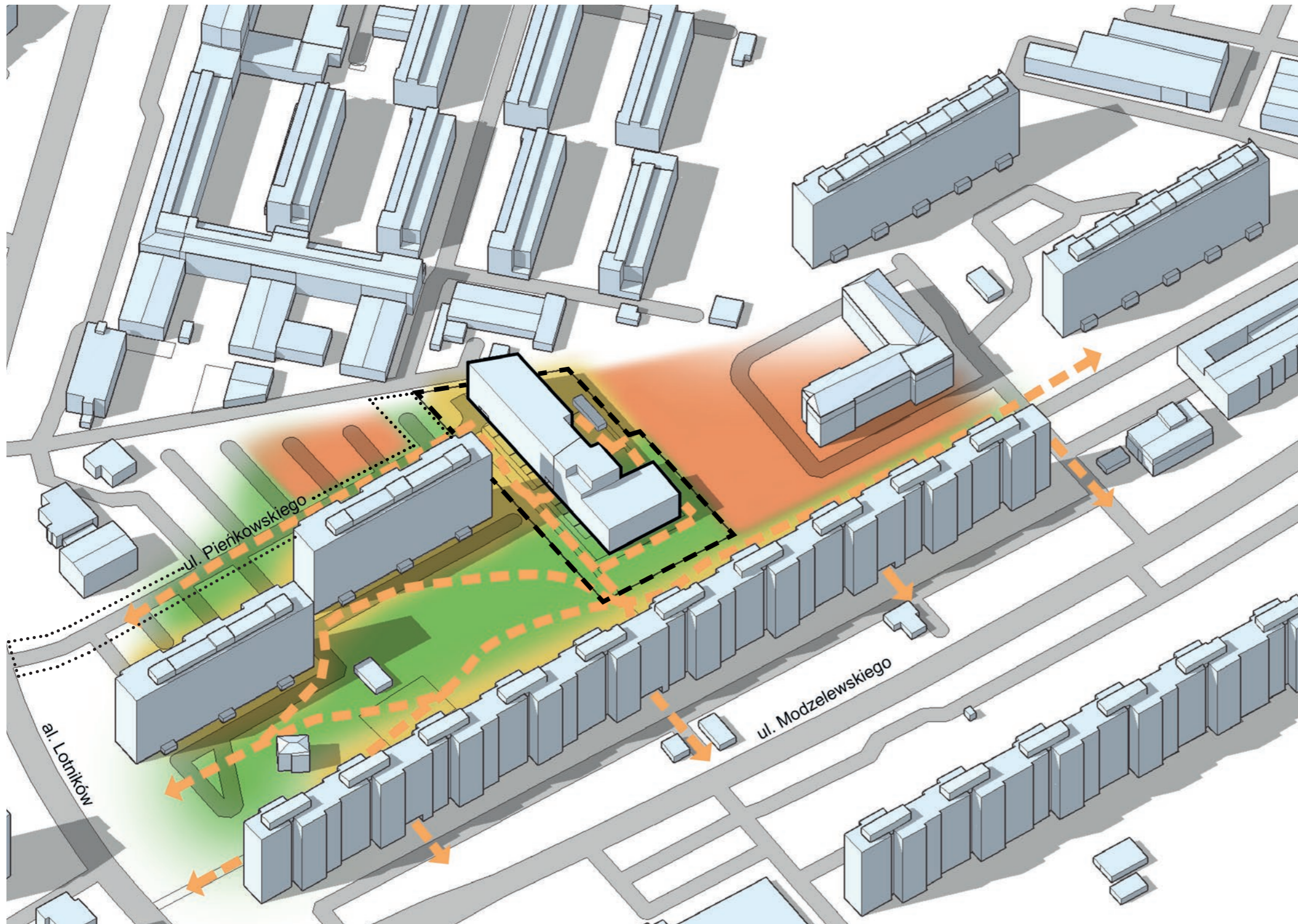
Legenda:

- Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
- Zabudowa biurowo-usługowa
- Zabudowa mieszkaniowa
- Zabudowa usługowo- produkcyjna
- Zabudowa usług oświaty
- Zabudowa techniczno -magazynowa
- Obszary zieleni miejskiej



GRADACJA PRZESTRZENI

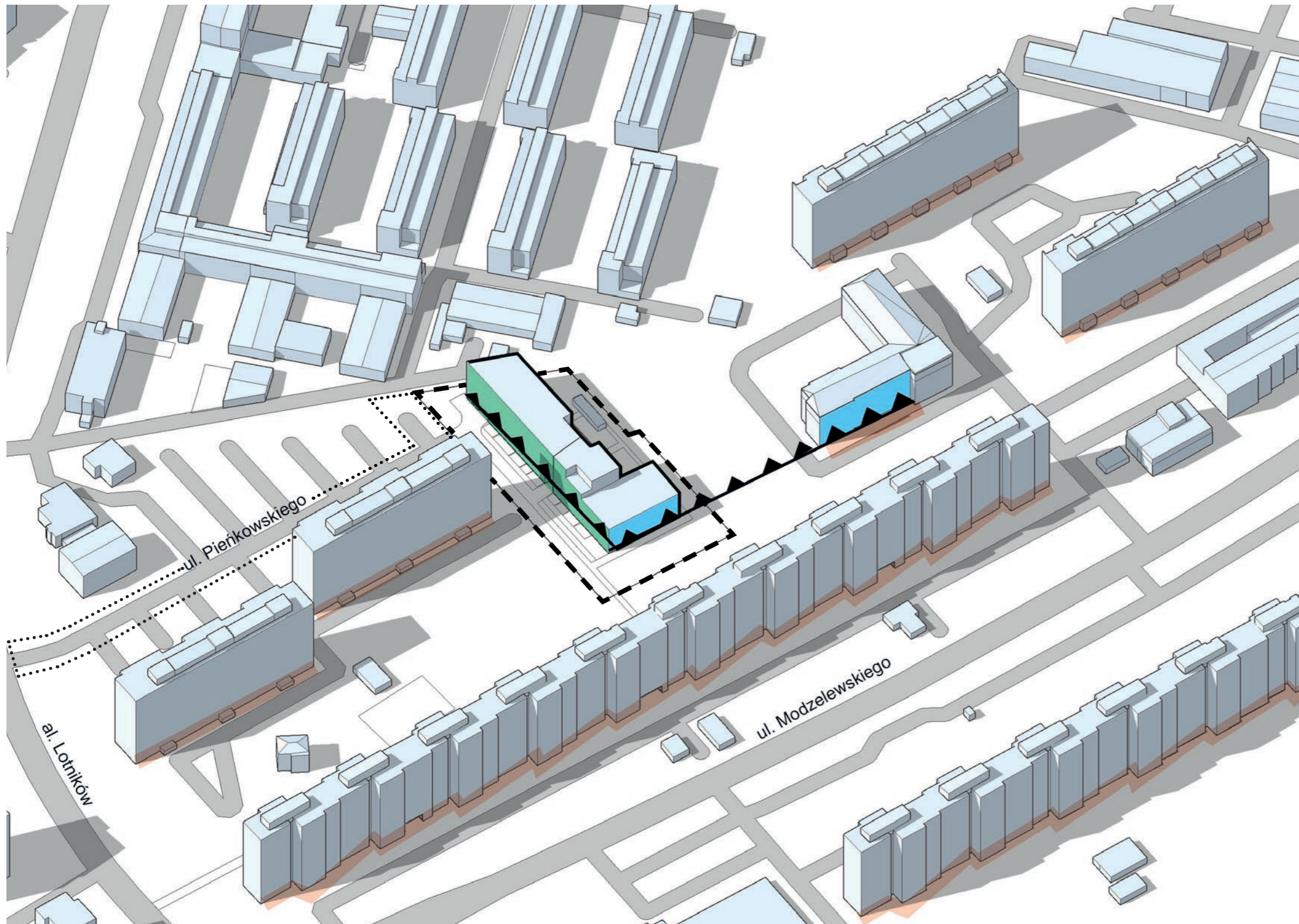
Obszar inwestycji w zakresie terenów UTWORS nie będzie grodzony, co zapewni swobodną komunikację na przestrzeni osiedla oraz osiedli z nim sąsiadujących.









Legenda:

- — — — — Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
- Granica inwestycji towarzyszącej
- ← — — — — → Główne ciągi piesze
- Przestrzeń prywatna
- Przestrzeń półprywatna - sąsiedzka
- Przestrzeń ogólnodostępna

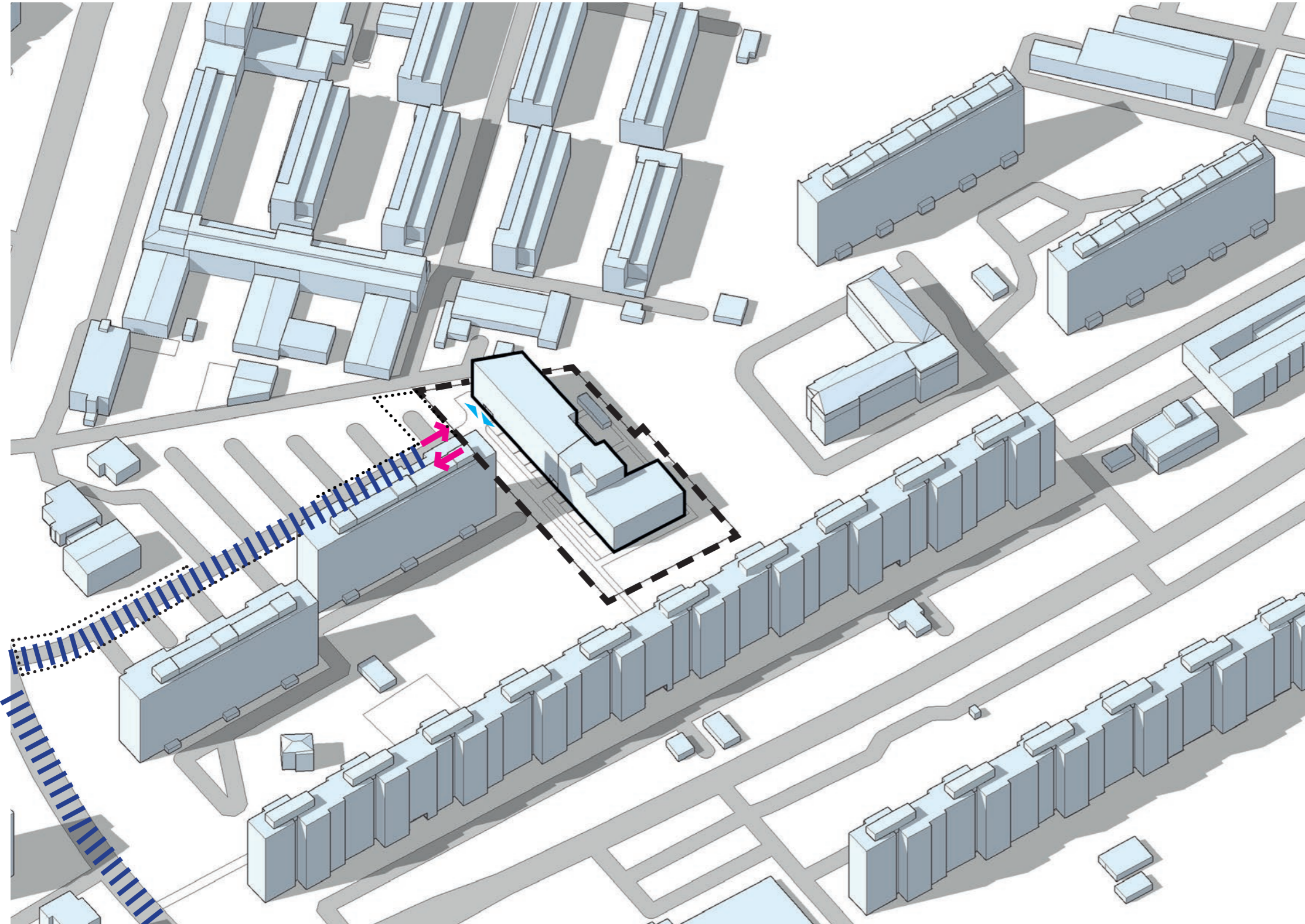
SCHEMAT URBANISTYCZNY - KSZTAŁTOWANIE PIERZEI



Legenda:

-  Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
-  Granica inwestycji towarzyszącej
-  Obowiązująca linia zabudowy zgodna z MPZP
-  Pierzeja zgodna z linią zabudowy z MPZP
-  Pierzeja wyrównana względem linii zabudowy z MPZP
-  Pierzeje urbanistyczne istniejących budynków

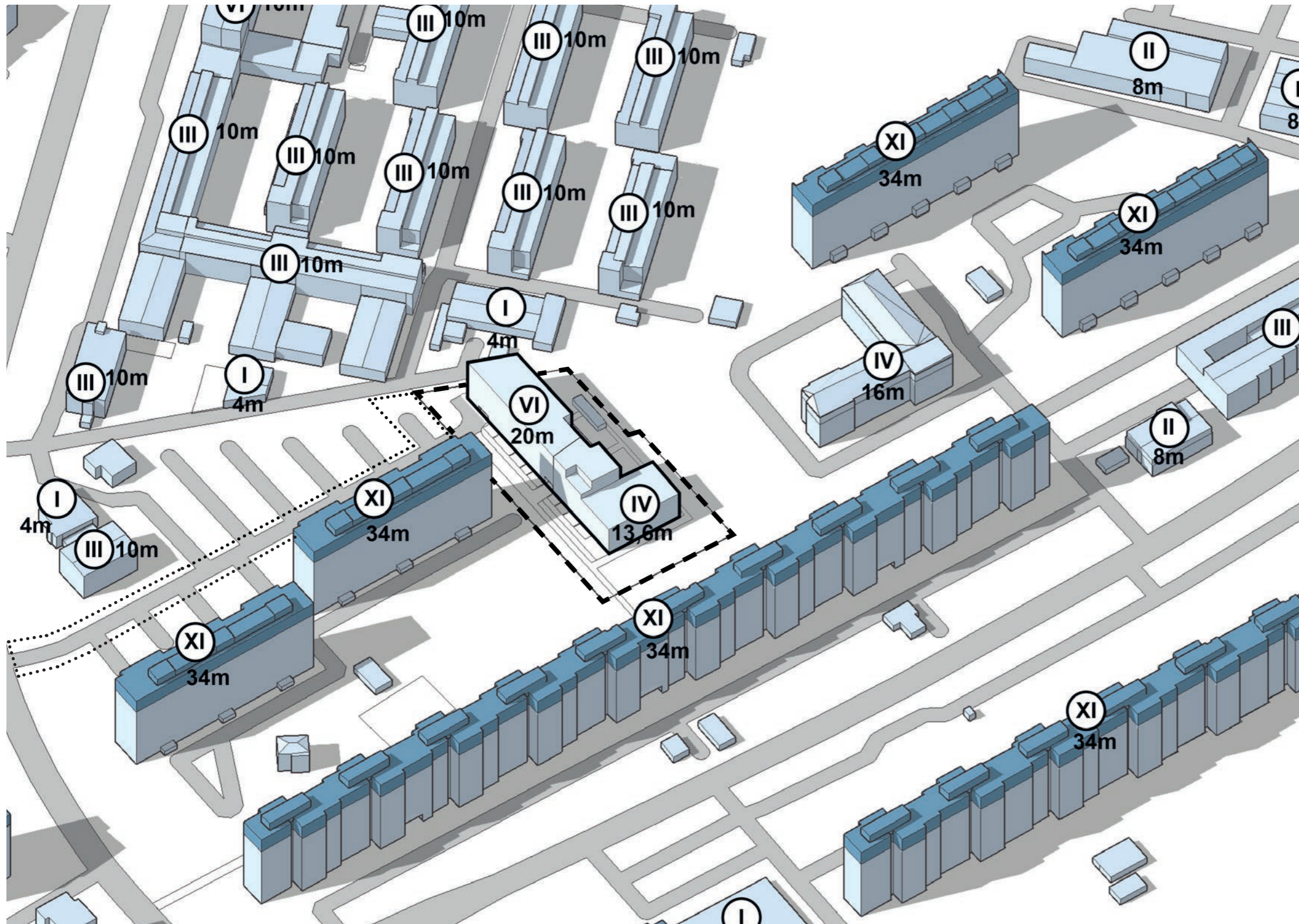
PRZEBIEG GŁÓWNYCH DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH



Legenda:

- Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
- Granica inwestycji towarzyszącej
- Drogi publiczne obsługujące wjazd na teren inwestycji i wyjazd z terenu inwestycji mieszkaniowej
- Planowany wjazd na teren inwestycji mieszkaniowej z drogi publicznej oraz planowany wyjazd z terenu inwestycji mieszkaniowej na drogę publiczną
- Zjazd /wyjazd z/do garażu podziemnego inwestycji mieszkaniowej

ANALIZA WYSOKOŚCI

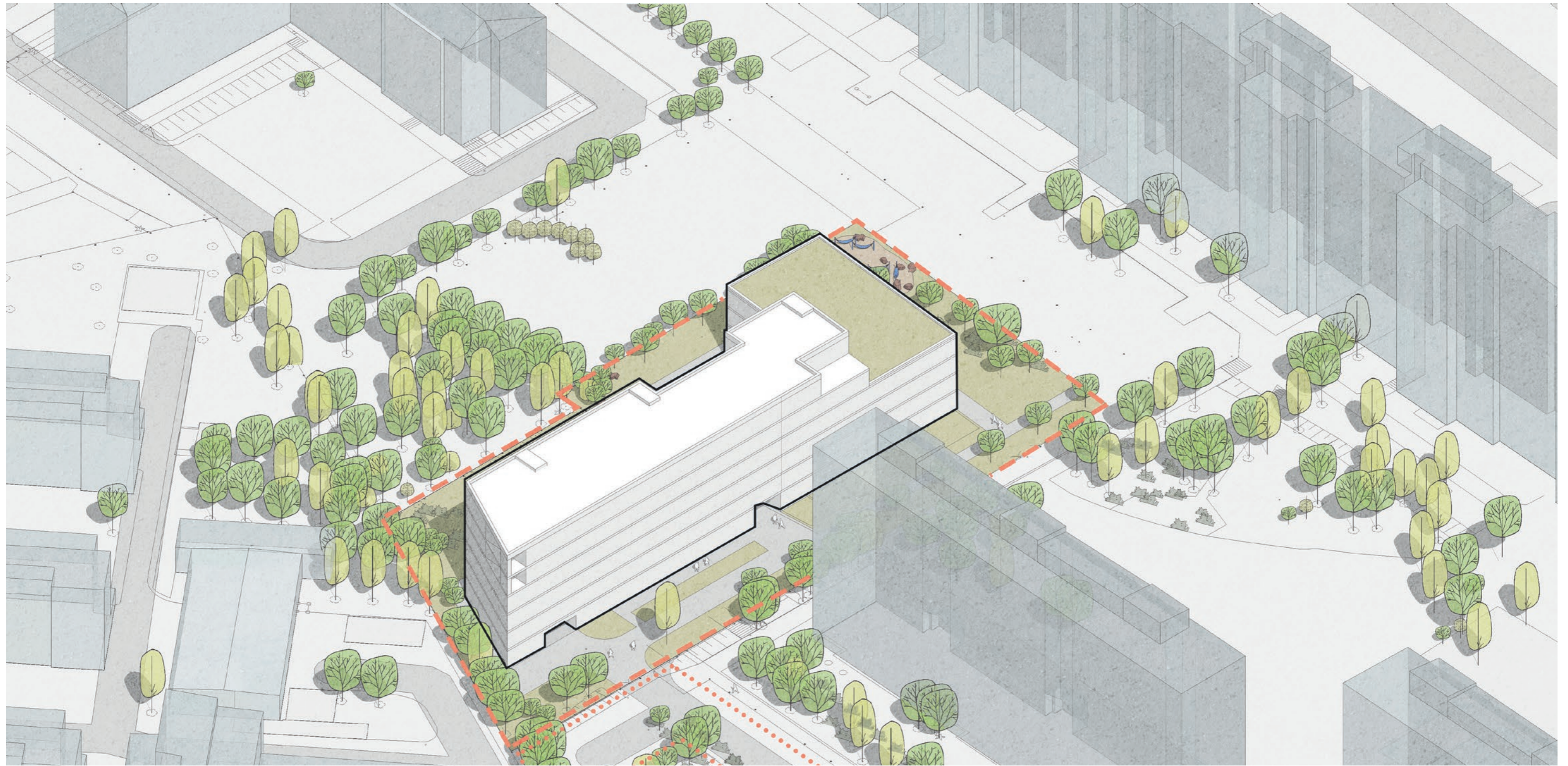


Legenda:

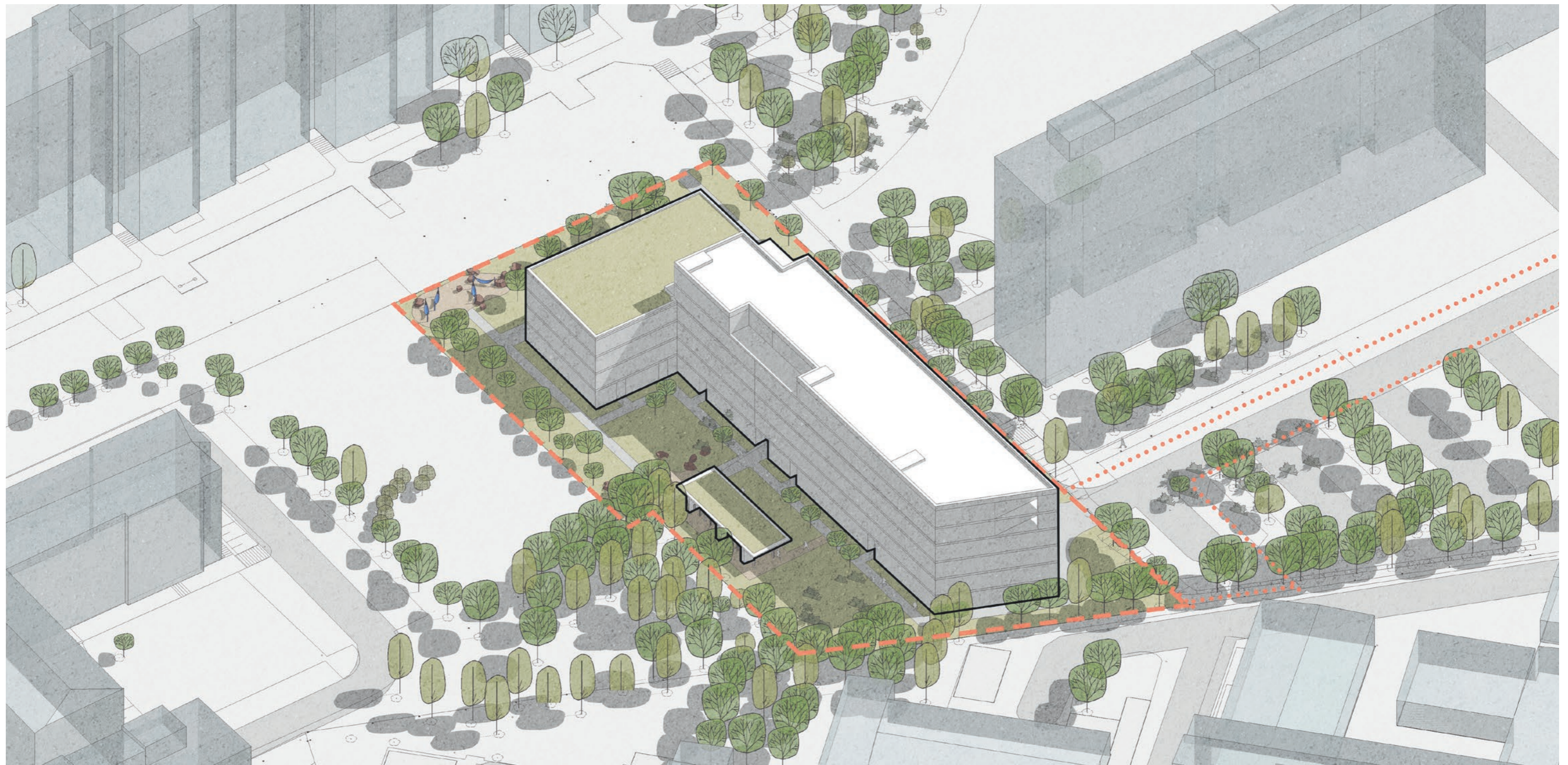
- Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
- Granica inwestycji towarzyszącej
- Wysokości budynków < 25m
- Wysokości budynków > 25m
- IV Liczba kondygnacji

4. Proponowany projekt

WIDOK URBANISTYCZNY



WIDOK URBANISTYCZNY



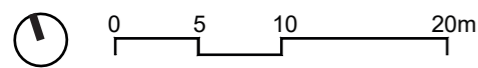
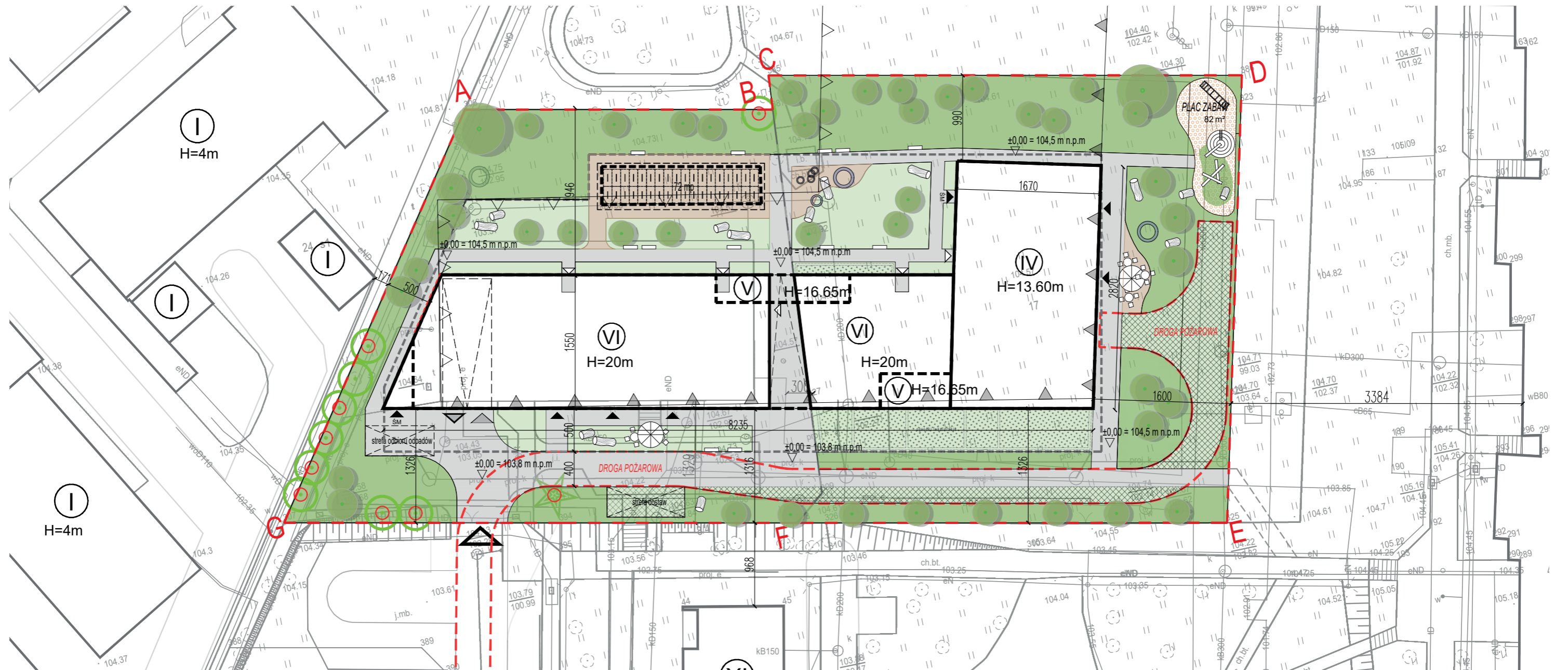
WIDOK OD UL. PIEŃKOWSKIEGO



* wizualizacje mają charakter poglądowy

OTWARTY, ZIELONY TEREN Z 40% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ

Plan zagospodarowania terenu



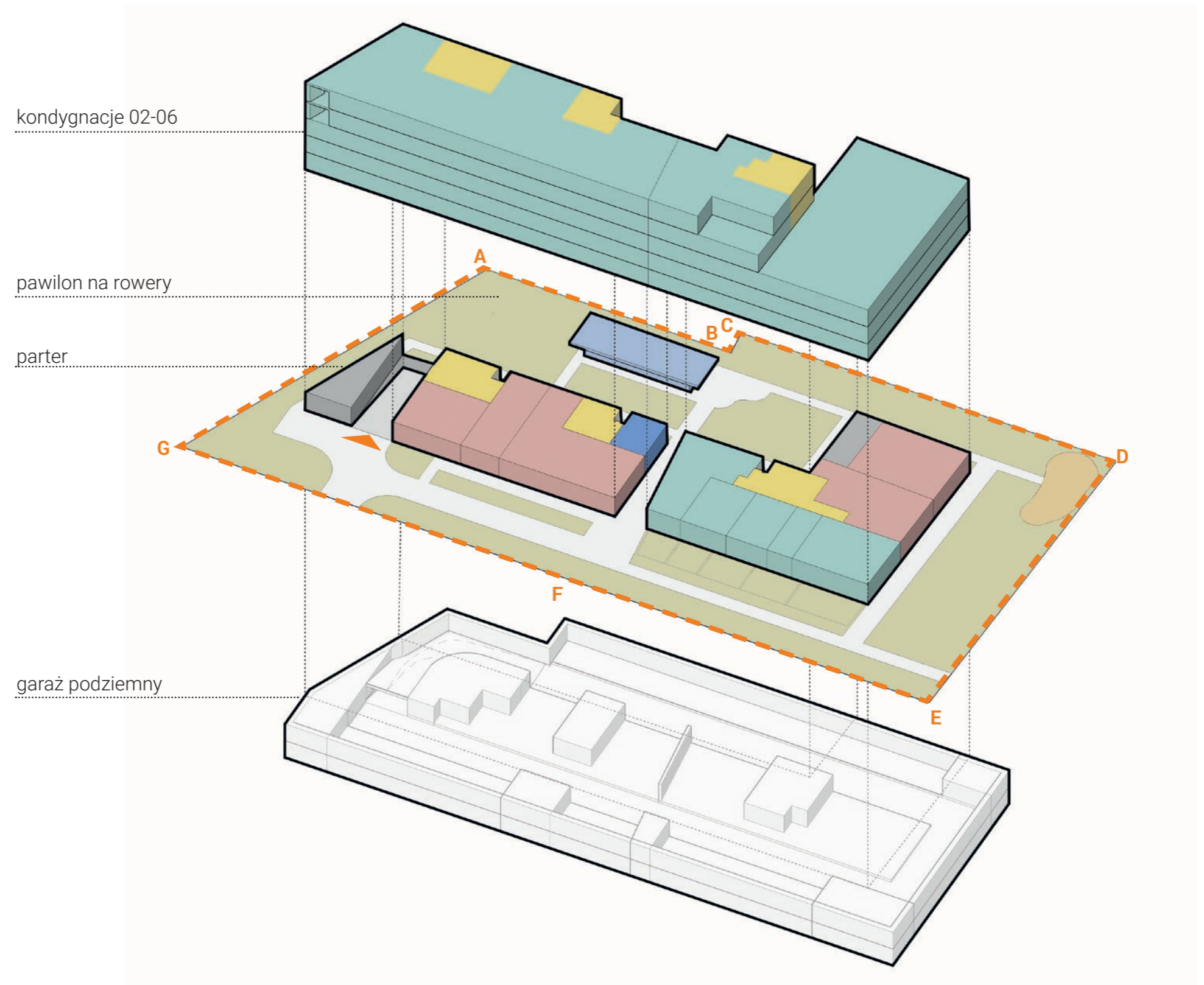
| POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA | | |
|-----------------------------------|-------|----------------|
| Powierzchnia terenu inwestycji | 4 997 | m ² |
| PBC na stropie garażu 50% | 463 | m ² |
| PBC na gruncie rodzimym 100% | 1 512 | m ² |
| PBC łącznie | 1 975 | m ² |
| PBC łącznie % | 40% | % |

Legenda:

- - - G GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
- OBRYS PARTERU BUDYNKU
- OBRYS GARAŻU PODZIEMNEGO
- DROGA POŻAROWA
- V WYSOKOŚĆ BUDYNKU
- 108,10m KOTA WYSOKOŚCIOWA
- WJAZD I WYJAZD Z GARAŻU PODZIEMNEGO
- STREFA DOSTAW / STREFA ODBIORU ODPADÓW
- DRZEWA ISTNIEJĄCE
- DRZEWA ISTNIEJĄCE CHRONIONE PLANEM
- DRZEWA PROJEKTOWANE
- △ WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- ▲ WEJŚCIA DO USŁUG
- ▲ WEJŚCIA DO ŚMIETNIKÓW
- ▲ WEJŚCIA DO ROWEROWNI WÓZKOWNI
- STOJAK ROWEROWY
- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA NA STROPIE
- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA NA GRUNCIE
- NAWIERZCHNIA UTWARDZONA
- NAWIERZCHNIA MINERALNA
- PLAC ZABAW
- GEOKRATA
- OGRÓDKI LOKATORSKIE
- ŁAWKISIEDZISKA

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja – ze względu na jej ogólny charakter – nie może stanowić elementu/załącznika uchwały, o której mowa w art. 8 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

STRUKTURA FUNKCJONALNA BUDYNKU



Legenda:

- - - Obszar objęty inwestycją mieszkaniową (A, B, C, D, E, F, G, A)
- Lokale mieszkaniowe
- Komunikacja wewnętrzna
- Rowerownie w budynku
- Pawilon na rowery
- Pomieszczenia na odpady
- Usługi
- ▲ Wjazd do garażu podziemnego

PRZESTRONNE MIESZKANIA I DOSTĘP DO USŁUG W PRZYZIEMIU BUDYNKU

Rzut parteru



Legenda:

- Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
- Mieszkania M1
- Mieszkania M2
- Mieszkania M3
- Mieszkania M4
- Mieszkania M5
- Usługi
- Rowerownia
- Pomieszczenia na odpady



PRZESTRONNE MIESZKANIA Z MYŚLĄ O STAŁYCH MIESZKAŃCACH, NIE NAJMIE

Rzut przykładowej kondygnacji



Legenda:

- - - Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
- Mieszkania M1
- Mieszkania M2
- Mieszkania M3
- Mieszkania M4
- Mieszkania M5

| STRUKTURA MIESZKAŃ | | | | |
|--------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|
| typ | Liczba mieszkań/lokali | pow. łącznie [m ²] | pow. średnia [m ²] | [%] |
| M1 | 19 | | | 25,7% |
| M2 | 17 | | | 23,0% |
| M3 | 15 | | | 20,3% |
| M4 | 20 | | | 27,0% |
| M5 | 3 | | | 4,1% |
| | 74 | 4 810 | 65,0 | 100% |
| Usługi | 5 | 526,6 m² | 105,3 | 11% |

WIDOK NA ELEWACJĘ WSCHODNIĄ

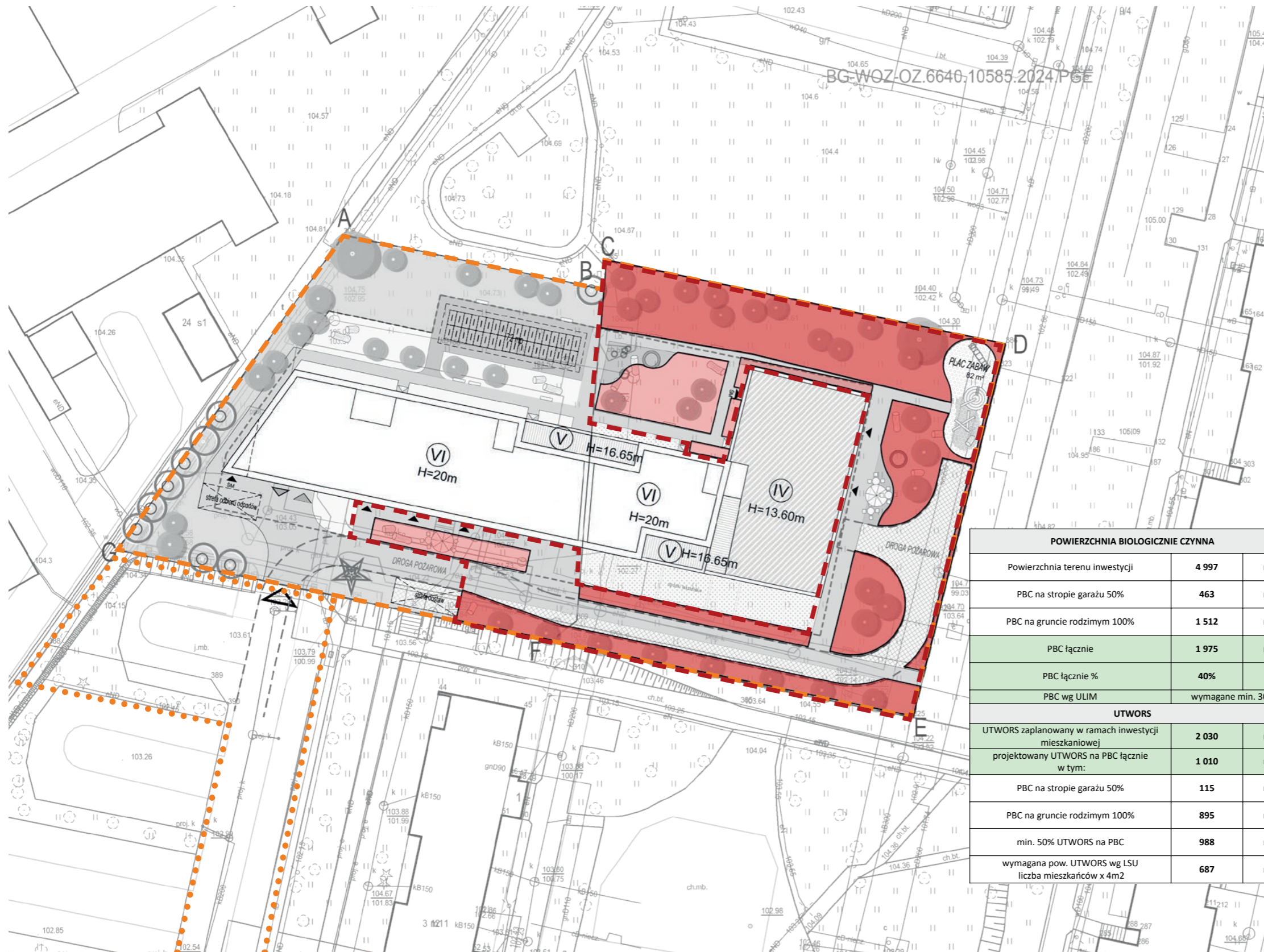


40% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ PRZY 30% WYMAGANYCH PRZEZ MPZP

Utwors na terenie inwestycji

Dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 30% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

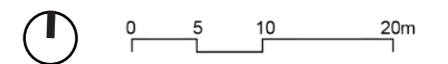
INWESTOR PROWADZI ROZMOWY Z UD MOKOTÓW NA TEMAT MOŻLIWOŚCI INWESTYCJI W DODATKOWY TEREN UTWORS NA DZIAŁKACH MIEJSKICH



Legenda:

- — — — — Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
- ● ● ● ● Granica terenu inwestycji towarzyszącej
- Planowane zagospodarowanie terenu
- Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym
- Powierzchnia biologicznie czynna na płycie garażu
- Powierzchnia biologicznie czynna na dachach zielonych
- Powierzchnie utwardzone w tym dojścia do budynków
- Powierzchnie utwardzone przepuszczalne typu geo-krata.
- - - - - Granica UTWORS na terenie własnym

| POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA | | |
|--|-------------------|----------------------|
| Powierzchnia terenu inwestycji | 4 997 | m ² |
| PBC na stropie garażu 50% | 463 | m ² |
| PBC na gruncie rodzimym 100% | 1 512 | m ² |
| PBC łącznie | 1 975 | m² |
| PBC łącznie % | 40% | % |
| PBC wg ULIM | wymagane min. 30% | |
| UTWORS | | |
| UTWORS zaplanowany w ramach inwestycji mieszkaniowej | 2 030 | m ² |
| projektowany UTWORS na PBC łącznie w tym: | 1 010 | m ² |
| PBC na stropie garażu 50% | 115 | m ² |
| PBC na gruncie rodzimym 100% | 895 | m ² |
| min. 50% UTWORS na PBC | 988 | m ² |
| wymagana pow. UTWORS wg LSU liczba mieszkańców x 4m ² | 687 | m ² |



DOSTĘP DO URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU UTWORS



Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (tzw. **UTWORS**) o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego

4 m² / 1 os.
Zapewnienie dostępu do wyżej wymienionych terenów odbywa się w granicach terenu opracowania.

Zgodnie z Art. 17 ust. 4(a) ULIM pkt 1
50% powierzchni PBC powinien stanowić UTWORS
 $1682 \times 50\% = 841 \text{ m}^2$

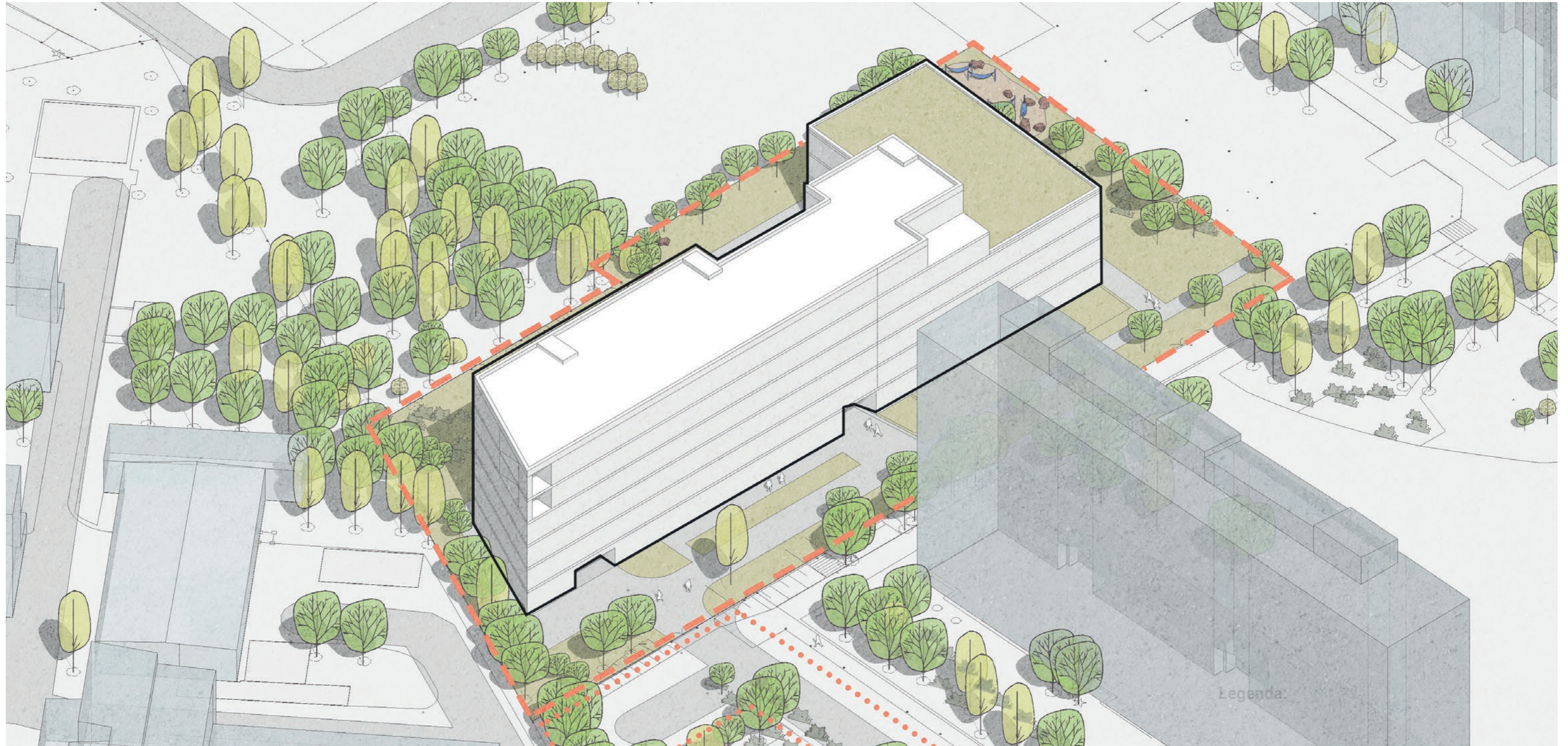
Pomimo spełnienia wymogu Art. 17 ust 4 ULIM
spełniamy również wymóg z Art 17 ust 4(a) pkt 1.

Legenda:

- Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
- Granica terenu inwestycji towarzyszącej
- Droga dojścia
- Teren UTWORS
- ok. 0,6 km Odległość dojścia od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej do granicy terenu UTWORS
- pow. 2,7 ha Powierzchnia terenu



PROJEKT POWSTANIE W JEDNYM ETAPIE



5. Projekt w liczbach

PROJEKT W LICZBACH

| | |
|--|--------------------------|
| Powierzchnia działki | 4 997 m ² |
| Powierzchnia całkowita nadziemna | ok. 7 500 m ² |
| Powierzchnia całkowita podziemna | ok. 5 200 m ² |
| Intensywność | 1,50 |
| Liczba kondygnacji | IV/VI |
| Wysokość maksymalna | 20m |
| Projektowana powierzchnia użytkowa mieszkań | ok. 4 810 m ² |
| Projektowana powierzchnia użytkowa usług | ok. 527 m ² |
| Szacowana liczba mieszkań | 74 |
| Szacowana liczba mieszkańców | 172 |
| Projektowana liczba miejsc postojowych | 107 |
| Projektowana liczba miejsc dla rowerów | 212 |
| Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym | 1 975 m ² 40% |

WIDOK NA ELEWACJĘ POŁUDNIOWĄ

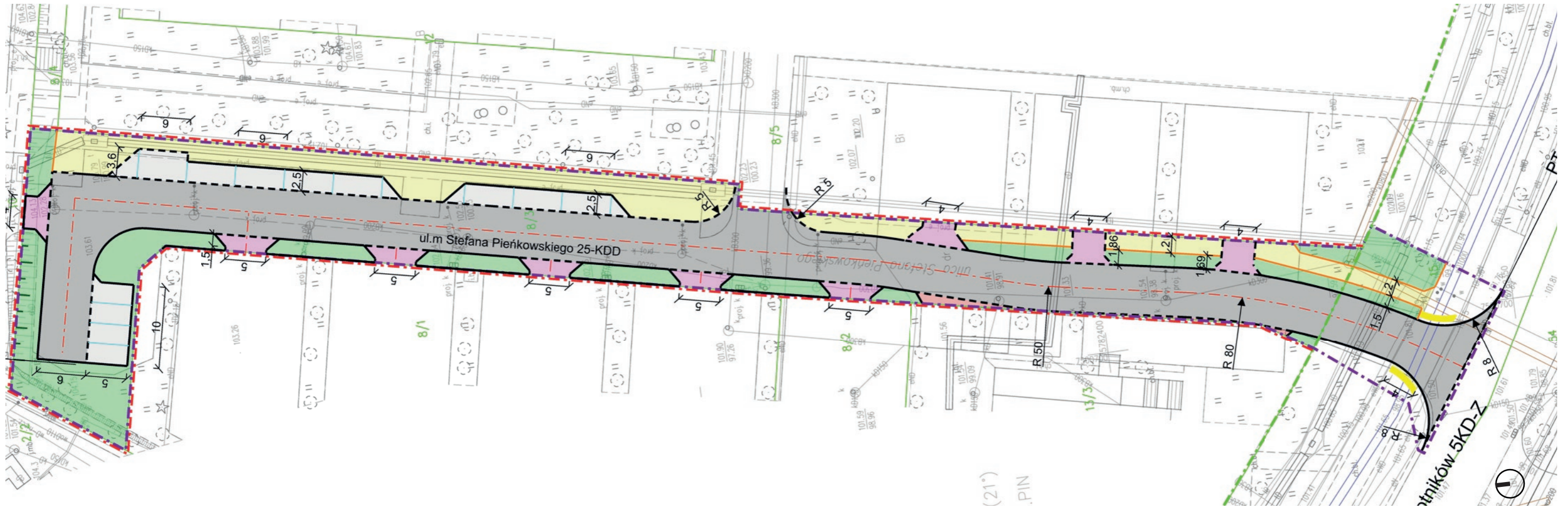


* wizualizacje mają charakter poglądowy

6. Inwestycje towarzyszące

KOMPLEKSOWY REMONT MIEJSKIEJ ULICY PIEŃKOWSKIEGO













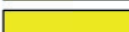
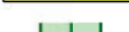
Projekt zagospodarowania terenu inwestycji towarzyszącej



Lokalizacja:



Legenda:

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|---|
|  | Granica opracowania |  | Teren Zielony |
|  | Pas Drogowy Dzielnicy Mokotów |  | Proj. jezdni asfaltowa |
|  | Pas Drogowy ZDM Warszawa |  | Proj. chodnik wzmocniony pod postój poj. |
|  | Proj. krawężnik |  | Dobrukowanie do istniejącej zatoki postojowej |
|  | Proj. krawężnik wtopiony |  | proj. zjazd z kostki brukowej |
|  | Proj. obrzeże |  | proj. chodnik z płyt betonowych |
| | |  | Proj. płytki dotykowe z wypustkami |
| | |  | Skarpa do przebudowy |

INWESTYCJA W POPRAWĘ WARUNKÓW DLA UCZNIÓW SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 271 IM. 11 LISTOPADA



Inwestor prowadzi rozmowy z UD Mokotów na temat partycypacji w remoncie Szkoły Podstawowej nr 271 im. 11 Listopada przy ul. Niegocińskiej 2 w Warszawie.

INWESTYCJA W POPRAWĘ ZAGOSPODAROWANIA OTWARTYCH TERENÓW ZIELONYCH DLA WSZYSTKICH MIESZKAŃCÓW



Planowana Inwestycja umożliwi:

- ✓ Zagospodarowanie zieleni wraz z otwarciem terenu i udostępnienie go ludziom spoza inwestycji, w tym do nowego placu zabaw;
- ✓ Poprawę komunikacji pieszej przy wykorzystaniu terenu inwestycji;
- ✓ Modernizację zieleńca miejskiego wskazanego przez UM - ale jesteśmy również otwarci na sugestie Mieszkańców.



PYTANIA MIESZKAŃCÓW

zaprosy MPZP o kolejne pokazy
 z domem mechanicznie nie na porzeczku między
 kwaterami mieszkalnymi

ok. 140 osób obywateli wzięło udział w
 głosowaniu byli przeciw

lepiej widać spotkanie
 wspólnie wystąpienie o zmianę projektu drogi i ilości
 miejsc parkingowych

miejsce dla gości na terenie mieszkalnym
 lokalnego planu zabudowy + ochrona przed hałasem
 architektoniczna

porada dotycząca do interakcji kwaterowej
~~Plan~~ Układający plan o. Bismarcków i o. parking
 budowa wzdłuż ul. była centrala telefoniczna
 (co to jest nie sądzę)

„KWIAT - WIVRE”

Miejsca parkingowe zlikwidowane
 -> jak je zastąpić?

Czy w ramach mu. tw. można postawić parking
 piętrowy?


czy można zamienić teren w szkło, na
 inny sposób?

Kuchnia dla mieszkańców i miejsce parkingowe

Dojeżdża od Bismarcków
 Parking / plac koncertowy
 Parking piętrowy?
 Ile miejsc parkingowych / użytkownika
 zgodnie z MPZP?

(Czerwone (plan) -> zielone)

7. Pytania

An architectural rendering of a modern, multi-story residential or commercial building. The building features a light-colored facade with vertical slats and a series of balconies on each floor. The ground floor is open and houses several shops, including a bakery labeled 'Piekarnia' and a cafe labeled 'Kawiarnia'. People are shown walking on the sidewalk and sitting at outdoor tables, suggesting a vibrant community atmosphere. The building is surrounded by lush greenery and trees, with a paved walkway leading towards the entrance.

Dziękujemy za uwagę

www.pienkowskiego.pl