




OCTAVA

WMAA

RAPORT
z dialogu o inwestycji
Kwartal Wynalazek
w Warszawie

Inwestycja Kwartal Wynałazek 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.).

Koncepcja nowej zabudowy przy ul. Wynałazek uzyskała pozytywną opinię Biura Architektury i Planowania Przestrzennego. Spełnia również wymogi formalne wynikające z lokalnych standardów urbanistycznych obowiązujących w Warszawie.

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 z kwietnia 2022 r. Przeprowadzenie dialogu nie jest obowiązkowe i odbywa się z inicjatywy oraz na koszt inwestora.

Koncepcja



W miejscu istniejących biurowców z parkingami inwestor proponuje budowę czterech budynków mieszkaniowych wokół parku – lokalnego miejsca odpoczynku. Uzupełnieniem kwartału będą przedszkole oraz poradnia psychologiczno-pedagogiczna, które zostaną przekazane miastu. Dodatkowo, inwestor wesprze remont Szkoły Podstawowej nr 191 przy ul. Gruszczyńskiego.

Powierzchnia biologicznie czynna w projekcie zajmie ponad 7,2 tys. mkw. Znajdą się tu drzewa, łąki kwietne i miejsca do wypoczynku. Urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji i sportu zajmie centralną część działki i będzie miał powierzchnię ok. 4 tys. mkw. – w całości na gruncie rodzimym.

W ramach inwestycji zostanie przebudowana ulica Wynalazek. Nowa geometria jezdni uspokoi ruch samochodów i da więcej miejsca pieszym oraz rowerzystom. Powstaną nowe miejsca postojowe, zatoka autobusowa, zaplanowano także nowe nasadzenia drzew i krzewów, które nadadzą przestrzeni bardziej przyjazny charakter.

Sytuacja planistyczna



Obowiązujący w tym miejscu plan miejscowy Służewca Południowego w rejonie u. Cybernetyki – cz. II przeznaczą ten teren pod zabudowę usługową i biurową.

Projekt pod względem gabarytów niemal w całości mieści się w parametrach obowiązującego planu miejscowego, a w części jest od nich wyraźnie mniejszy. Powierzchnia biologicznie czynna wzrośnie z 15% do 35%, a maksymalna wysokość zabudowy wyniesie 32 m zamiast dopuszczonych 41 m.

Zmieni się funkcja działki z usługowej na mieszkaniową, a intensywność zabudowy wyniesie maksymalnie 2,5.

Inwestor przeprowadził dialog o inwestycji, aby poinformować mieszkańców o planach złożenia wniosku o zmianę przeznaczenia tego terenu i przedyskutować założenia koncepcji.

Dialog o inwestycji – harmonogram

**START
DIALOGU**

**SPOTKANIE
STACJONARNE**

**SPOTKANIE
ONLINE**

**ZAKOŃCZENIE
DIALOGU**

3 kwietnia 2026 r.

15 kwietnia 2026 r.

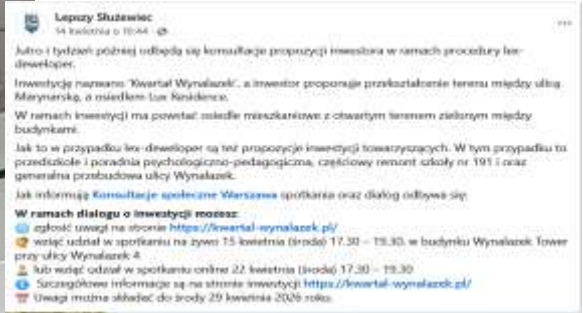
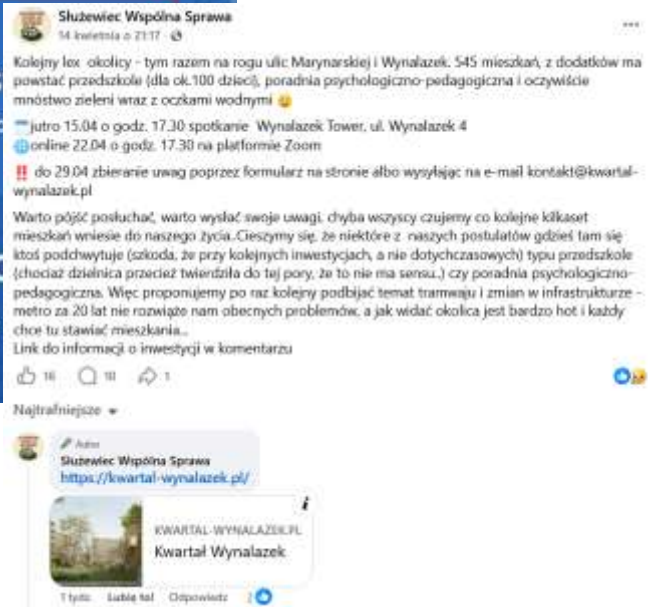
22 kwietnia 2026 r.

29 kwietnia 2026 r.



Dialog o inwestycji – akcja informacyjna

- Utworzyliśmy stronę internetową kwartal-wynalazek.pl
- Ogłoszenie o dialogu zostało opublikowane na [profilu FB miejskich konsultacji społecznych](#)
- Ogłoszenie zostało również udostępnione na profilach lokalnych grup w mediach społecznościowych
- Skontaktowaliśmy się z zarządcami dwóch sąsiadujących wspólnot mieszkaniowych (Wynalazek 2 i Wynalazek 3A), przekazaliśmy im informację i zaproszenie oraz uzyskaliśmy zapewnienie, że materiały zostaną rozdystrybuowane mieszkańcom



56 mln zł za zgodę na zburzenie biurowców w Mordorze. Deweloperzy ścigają się z czasem

LEX DEWELOPER 09.04.2023, 10:34



Michał Woźniak



Wizualizacja sonda Ekwat Wynalazek, planowana w rejonie ulic Marynarskiej i Wynalazek, na miejscu biurowców, które zostały usunięte (fotofix: materiały inwestora)

Dialog o inwestycji – akcja informacyjna

- Informacje o planowanej inwestycji oraz spotkaniach organizowanych w ramach dialogu pojawiły się w mediach drukowanych i internetowych.

ROSLUCHAJ 08:27 MIN

Wysyp inwestycji lex deweloper w ostatnich tygodniach obowiązywania tych przepisów. Inwestorzy zgłaszają takie projekty już niemal co tydzień. Najnowszy dotyczy zburzenia kwartału biurowców na Służewcu

Biurowce znikną ze Służewca. W ich miejscu wyrosną mieszkania, park i nowa przestrzeń społeczna

Zielony park z rezerwacją wody i przestrzenią do wypoczynku, wokół którego zaplanowano zabudowę mieszkaniową. Materiały prasowe / WWA

13 zdjęć galerii

Wielofunkcyjny kwartał zamiast biur na Służewcu. Nowa inwestycja w trybie "lex deweloper"

Autor: Szymon Moterek 2023/04/20



Na warszawskim Służewcu szykuje się budowa nowej inwestycji mieszkaniowej w miejsce zabudowy biurowej. Projekt zakłada przekształcenie terenu przy ulicy Wynalazek w wielofunkcyjny kwartał mieszkaniowy z częścią usługową oraz infrastrukturą społeczną.

Firma Octava Property Trust planuje budowę nowej inwestycji na warszawskim Mokotowie w ramach specustawy mieszkaniowej "lex deweloper". Projekt powstał na wzniesieniu skrzyżowania ulic Marynarskiej i Wynalazek na Służewcu. Teren, który obecnie zajmuje kompleks biurowy wraz z parkingami, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przeznaczony jest pod funkcje usługowe i biurowe. Projekt zakłada jednak zmianę charakteru zabudowy w kierunku funkcji mieszkaniowej.

Dialog o inwestycji – formy udziału



W ramach dialogu odbyły się dwa spotkania:

- **15 kwietnia 2026 r. o godz. 17:30** spotkanie stacjonarne w budynku Wynalazek Tower
- **22 kwietnia 2026 r. o godz. 17:30** online w aplikacji Zoom wraz z transmisją na kanale YouTube.

Mieszkańcy mogli też zgłaszać swoje opinie, uwagi oraz pytania za pośrednictwem formularza kontaktowego oraz maila.

Dialog o inwestycji – uczestnicy



- W spotkaniu stacjonarnym wzięło udział 13 osób.
- W spotkaniu online wzięło udział 12 osób, a transmisja ze spotkania do zakończenia dialogu została wyświetlona 20 razy.
- Otrzymaliśmy również 5 opinii mailowych – w tym dwie kompleksowe, wielowątkowe – od zarządcy jednej z sąsiadujących wspólnot mieszkaniowych oraz od przedstawicielki lokalnej organizacji społecznej.

W dołączonym do raportu zestawieniu (Załącznik nr 2) zawarto wszystkie kwestie, które zostały poruszone podczas dialogu (zarówno podczas spotkania online, jak i spotkania online i z otrzymanych maili) oraz opatrzone je odpowiedziami inwestora.

Obsługa komunikacyjna

Najwięcej pytań i opinii dotyczyło obsługi komunikacyjnej. Często podkreślano potrzebę kompleksowego, a nie punktowego podejścia do planowania układu drogowego w tej części dzielnicy. Osoby uczestniczące w dialogu wskazywały, że układ drogowy Służewca jest już obecnie silnie przeciążony, szczególnie w ciągu ul. Cybernetyki, gdzie korki występują przez znaczną część dnia.

Podnoszono ryzyko dalszego wzrostu natężenia ruchu w związku z realizacją inwestycji, w tym zwiększenia liczby samochodów oraz pogorszenia dostępności dla służb ratunkowych.

Wśród najczęściej zgłaszanych postulatów i pytań, dotyczących nie tylko inwestycji, ale szerszych zmian w tym rejonie dzielnicy, znalazły się:

- rozbudowa infrastruktury (m.in. przebudowa skrzyżowań, dodatkowe pasy ruchu),
- rozwój transportu publicznego (nowe linie autobusowe, postulowana linia tramwajowa),
- zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- wyznaczenie miejsc dla dostaw, kurierów i taksówek,
- możliwość dojścia pieszego do ul. Postępu.

Istotnym elementem dyskusji była także przebudowa ulicy Wynałazek – pytania dotyczyły liczby miejsc postojowych, organizacji ruchu, rozwiązań dla pieszych i rowerzystów oraz wpływu zmian na istniejące zagospodarowanie (w tym zieleń i chodniki).

Infrastruktura techniczna i funkcjonowanie inwestycji

Drugą najliczniejszą grupę zagadnień stanowiły szczegółowe pytania dotyczące funkcjonowania projektowanego osiedla oraz jego zaplecza technicznego.

Najczęściej poruszane zagadnienia obejmowały:

- liczbę i organizację miejsc parkingowych (dla mieszkańców, usług oraz przedszkola),
- rozwiązania garaży podziemnych (liczba kondygnacji, lokalizacja i liczba wjazdów),
- dostępność komórek lokatorskich, wózkowni, rowerowni, pomieszczeń dla administracji i ochrony, miejsca na gabaryty,
- organizację gospodarki odpadami (wielkość i liczba pomieszczeń, miejsca odbioru).

Wiele pytań dotyczyło także zarządzania inwestycją:

- kto będzie odpowiadał za utrzymanie terenów zieleni i przestrzeni wspólnych,
- zasady zarządzania ogólnodostępnymi miejscami parkingowymi,
- zapewnienie bezpieczeństwa na terenie otwartym (monitoring, ochrona).

Istotnym wątkiem były również kwestie środowiskowe:

- rozwiązania retencyjne (wielkość zbiorników, ich lokalizacja i utrzymanie, zabezpieczenie garaży przed ewentualnym zalewaniem),
- stan gruntu i ewentualna konieczność jego rekultywacji,
- zakres planowanych wycinek drzew.

Relacja z sąsiednią zabudową mieszkaniową

W rozmowach wyraźnie wybrzmiał wątek dotyczący sąsiedztwa planowanej inwestycji i istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Wynalazek 2 i 2a.

Osoby uczestniczące w dialogu pytały o odległości nowych budynków od granicy działek i sąsiedniego budynku, wysokości zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie oraz potencjalne ograniczenia komfortu mieszkańców (zacienienie, prywatność).

Sąsiedzi zaapelowali o szczególnie pieczołowite podejście do koncepcji budynku sąsiadującego z budynkiem wspólnoty Wynalazek 2a, np.: poprosili o ponowne przeanalizowanie odległości między budynkami, żeby dystans w pełni gwarantował utrzymanie dotychczasowego standardu nasłonecznienia mieszkań lub rozważenie obniżenia wysokości zabudowy w strefie granicznej, czy też wprowadzenie terenu zieleni pomiędzy nowym i istniejącym budynkiem.

Skala inwestycji

Część osób wyraziła obawę dotyczącą liczby nowych mieszkańców, przede wszystkim w kontekście istniejących problemów komunikacyjnych. Pojawiło się w związku z tym pytanie o możliwość zmniejszenia skali inwestycji, w tym zmniejszenia liczby mieszkań.

Zwracano również uwagę na strukturę lokali – część uczestników podkreślała potrzebę realizacji większych mieszkań, zamiast małych lokali na wynajem.

Architektura

Osoby uczestniczące odnosiły się również do estetyki koncepcji. Podkreślano potrzebę unikania ciężkiej, jednorodnej zabudowy o „betonowym” charakterze.

Wskazywano na zasadność zastosowania bardziej zróżnicowanych i „lżejszych” form architektonicznych wewnątrz osiedla i zapewnienia wysokiej jakości wielkomiejskich elewacji, w szczególności od strony ulicy Marynarskiej.

Funkcje społeczne i rekreacyjne

Uczestnicy pozytywnie ocenili propozycję realizacji funkcji publicznych, takich jak przedszkole i poradnia psychologiczno-pedagogiczna, jednocześnie pytając o możliwość zmiany ich funkcji w przyszłości w kontekście zmian demograficznych. Zgłaszano również postulaty wprowadzenia innych funkcji, takich jak biblioteka publiczna, oraz rozwinięcia infrastruktury rekreacyjnej, zwłaszcza dla starszych dzieci i młodzieży (np. boiska, przestrzenie dla rowerów, rolek i hulajnóg). W odniesieniu do planowanego terenu rekreacyjnego pojawiały się pytania o jego szczegółowe zagospodarowanie.

Przestrzenie publiczne

Dyskusja dotyczyła również zapewnienia ogólnodostępności terenu oraz odpowiedniego zaprojektowania przestrzeni publicznych. Podnoszono kwestie zagwarantowania braku grodzenia inwestycji, projektowania ciągów pieszych zgodnie z rzeczywistymi potrzebami użytkowników. Zwrócono także uwagę na potencjalne uciążliwości akustyczne związane z przejściem bramnym od strony ulicy Marynarskiej.

Inne zagadnienia

Uczestnicy zgłaszali również pytania dotyczące:

- harmonogramu inwestycji, w tym terminu realizacji przedszkola, oraz etapowania przedsięwzięcia,
- organizacji budowy (dojazdy, godziny pracy, wpływ na otoczenie),
- zapisów planu miejscowego,
- wysokości partycypacji finansowej inwestora,
- lokalizacji usług w parterach budynków,
- relacja inwestycji do infrastruktury edukacyjnej w okolicy,
- obecności przedstawicieli radnych podczas spotkania.

- Aktualnie trwają uzgodnienia z jednostkami m. st. Warszawy, a następnie planowane jest złożenie wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.
- Wniosek zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej i będzie można wnieść do niego uwagi za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, a następnie nad wnioskiem głosować będą Radni m.st. Warszawy.

Inwestor

Octava Property Trust

Koncepcja zabudowy

WWAA

Architektura krajobrazu

TopoScape

Koordinacja dialogu

Mediatorzy.pl

Publikacja raportu: maj 2026 r.