

WARSZAWA, 06.2026

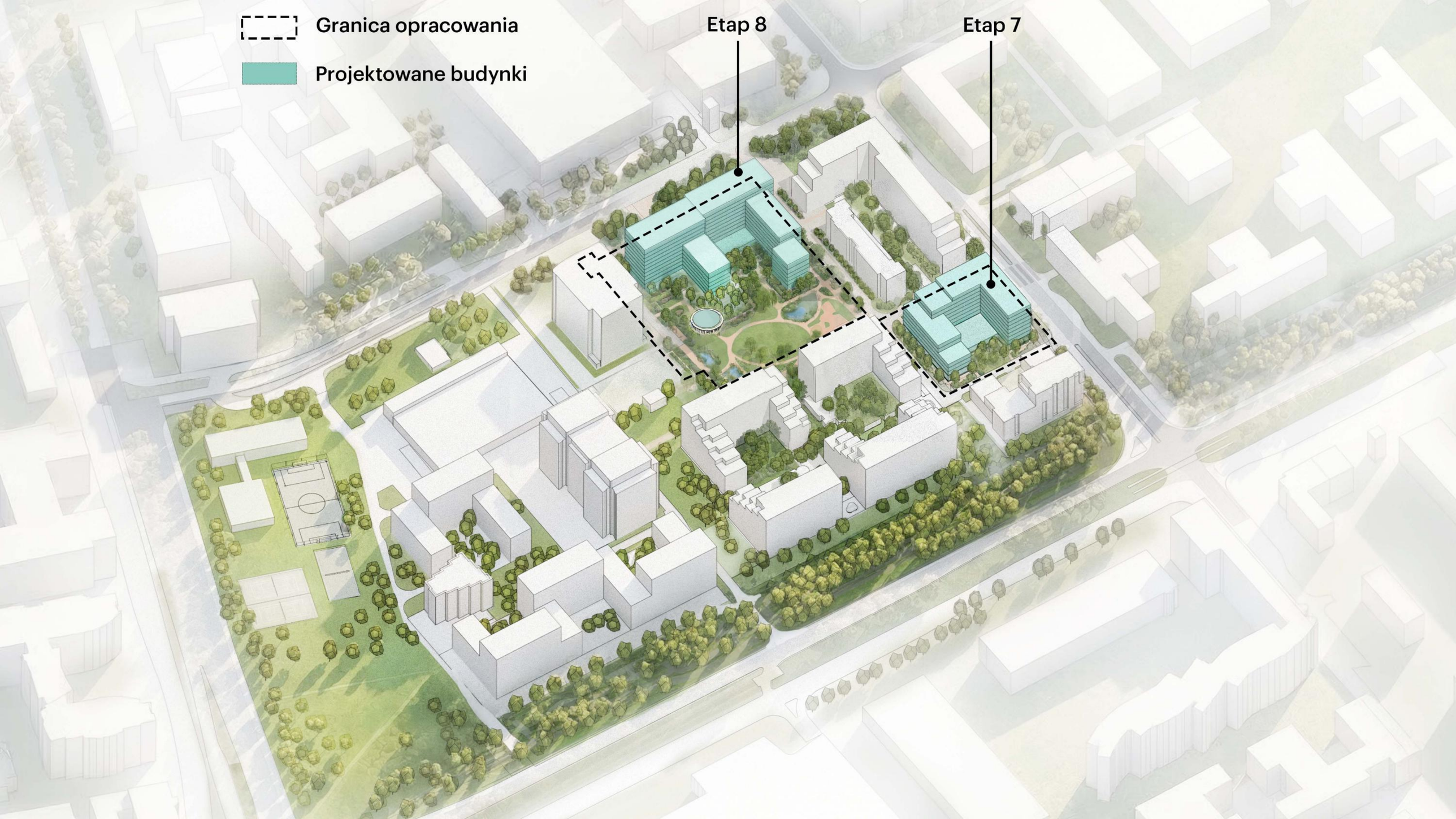
Raport z przebiegu **dialogu o inwestycji**

Modern Mokotów

etapy 7-8

Archicom

Koncepcja


Granica opracowania
Projektowane budynki
Etap 8
Etap 7

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki

Archicom, ogólnopolski deweloper z 40-letnim doświadczeniem, planuje realizację kolejnych etapów (7 i 8) Modern Mokotów w Warszawie. Osiedle powstaje według masterplanu pracowni BBGK Architekci.

W najnowszym etapie planowane są dwa wielorodzinne budynki mieszkalne o kaskadowej wysokości, których kompozycja w przemyślany sposób uzupełnia całe osiedle. Od strony ul. Domaniewskiej (etap 7) planowany jest budynek o wysokości od 3 do 8 pięter (IV do IX kondygnacji), w którym znajdzie się od 121 do 135 mieszkań. W budynku od strony ul. Postępu (etap 8) o wysokości od 5 do 9 pięter (VI do X kondygnacji) przewidziano zaś od 229 do 255 mieszkań.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w garażach przewidziano od 105 do 125 (etap 7) oraz 200 do 276 (etap 8) miejsc parkingowych dla mieszkańców, gości i klientów usług. Rowerzyści będą mogli skorzystać z 318 do 358 (etap 7) oraz z 581 do 656 (etap 8) miejsc dla rowerów. Na parterach zaplanowano lokale usługowe o powierzchni od 335 do 1165 m2 (etap 7) oraz od 631 do 995 m2 w etapie 8.





Wkład w infrastrukturę publiczną

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki

Oprócz nowych mieszkań, Archicom zrealizuje infrastrukturę publiczną z korzyścią dla lokalnej społeczności.

W odpowiedzi na oczekiwania mieszkańców tej części Mokotowa, Archicom zazieleni Służewiec nowym ogrodem centralnym o powierzchni 3,5 tys. mkw.

W ogrodzie centralnym powstanie pawilon o powierzchni 215 m2, a na parterze przy ul. Domaniewskiej lokal o powierzchni 170 m2 z przeznaczeniem na cele społeczne.

Władze dzielnicy Mokotów i dyrekcja Szkoły Podstawowej nr 119 wskazały także potrzebę wyposażenia sal dydaktycznych z budżetu dewelopera.

Archicom przebuduje również skrzyżowanie ulicy Postępu z Domaniewską. Powstanie rondo poprawiające płynność ruchu w tej części dzielnicy. Ponadto, remont ulic Postępu oraz Domaniewskiej sprawi, że zyskają one nowe chodniki, drogi rowerowe i zieleń.





Kontekst

Podstawa prawna

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) pozwala, by inwestycja mieszkaniowa była realizowana w miejscu, gdzie plan miejscowy przewiduje inne przeznaczenie terenu.

Miasto st. Warszawa w lokalnych standardach urbanistycznych precyzyjnie wskazuje wymogi, jakie musi spełniać taka inwestycja. Dotyczą one m.in. zapewnienia określonej liczby miejsc w placówkach oświatowych, dostępu do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, czy komunikacji publicznej.

W wyniku dialogu z lokalną społecznością i instytucjami miejskimi, inwestor aktualizuje koncepcję i składa wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

Wniosek jest publikowany w całości na miejskiej stronie internetowej, a każdy mieszkaniec może wnieść swoje uwagi do niego.

Podobnie jak w przypadku miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję o możliwości realizacji mieszkań podejmują uchwałą radne i radni m.st. Warszawy.

Przed rozpoczęciem dialogu

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki

Zasady dialogu określa Instrukcja Prezydenta m.st. Warszawy dotycząca zasad prowadzenia dialogu o inwestycjach wnioskowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z 13 kwietnia 2022 r.

Prezentowana koncepcja kolejnych etapów budowy osiedla Modern Mokotów uzyskała pozytywną opinię Biura Architektury i Planowania Przestrzennego. Została także zaopiniowana przez zespół ekspertów Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Inwestycja spełnia wymogi formalne wynikające z lokalnych standardów urbanistycznych obowiązujących w Warszawie.

Koncepcja osiedla jest spójna z wyłożonym Planem Ogólnym Warszawy, który przewiduje tutaj strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Inwestor prowadzi również uzgodnienia z Urzędem Dzielnicy Mokotów.

Dialog o inwestycji

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki

Jak prowadziliśmy dialog:

W ramach dialogu odbyły się dwa otwarte spotkania informacyjne z mieszkańcami:

- 1 czerwca 2026 r. **spotkanie stacjonarne** w przy ul. Domaniewskiej 41 (biurowiec Saturn)
- 12 czerwca 2026 r. **spotkanie przez internet** na platformie Zoom wraz z transmisją na YouTube

Mieszkańcy mogli też zgłaszać swoje opinie, uwagi i pytania zdalnie przez specjalny adres e-mail.

Jak informowaliśmy o dialogu:

- O dialogu informowaliśmy zarówno przez internet, jak i w przestrzeni miejskiej.
- Utworzyliśmy stronę internetową www.archicom.pl/modern-mokotow.
- Ogłoszenie o dialogu opublikowano na profilu Facebook "Konsultacje społeczne Warszawa".
- Informacja została udostępniona na profilach Facebook lokalnych organizacji społecznych i grup sąsiedzkich.
- Rozwiesiliśmy plakaty informacyjne w pobliżu planowanej inwestycji.
- Na temat dialogu informowaliśmy także przez szereg publikacji w lokalnych i ogólnopolskich mediach.

Dialog o inwestycji – ogłoszenia w przestrzeni miejskiej

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki







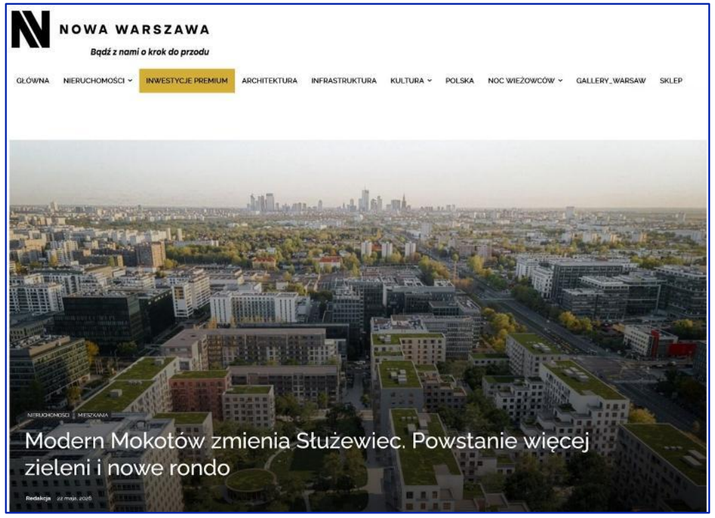


Dialog o inwestycji – ogłoszenia w mediach













Dialog o inwestycji – ogłoszenia w społeczności Facebook

Lepszy Służewiec
4 godz. ·

Jutro spotkanie on-line w ramach konsltacji społecznych dla kolejnego etapu Modern Mokotów



Konsultacje społeczne Warszawa
Ulubione · 21 maja o 17:04 ·

Specustawa mieszkaniowa na Mokotowie
W ramach 7. i 8. etapu osiedla „Modern Mokotów” na Służewcu inwestor planuje dwa budynki mieszkalne z usługami w parterach. W pr... **Wyświetl więcej**

Wyborcza.pl Warszawa
22 maja o 15:30 ·

To kolejny element upadku "Mordoru", czyli zmian na Służewcu Przemysłowym.⬇️
https://warszawa.wyborcza.pl/.../7,54420,32805615... **Wyświetl mniej**



Służewiec Wspólna Sprawa
1 godz. ·

Jutro odbędą się konsultacje nowych etapów osiedla Modern Mokotów.

https://www.archicom.pl/modern-mokotow

Zapraszamy do uczestniczenia :

Link do spotkania w Zoom: https://us02web.zoom.us/j/82112487489
Transmisja na żywo przez YouTube: https://www.youtube.com/watch?v=1RFUD0no8gI **Wyświetl mniej**

2

Nowa Warszawa · Obserwuj
24 maja o 12:39 ·

Archicom planuje kolejny etap inwestycji Modern Mokotów w Warszawie. Deweloper chce wyburzyć kolejne biurowce i zastąpić je budynkami mieszkalnymi.

Oprócz nowych mieszkań projekt obejmuje także przebudowę ulic Postępu i Domaniewskiej oraz budowę ronda, które ma usprawnić komunikację na Służewcu. Jak oceniacie zmiany na Mordorze?

https://nowawarszawa.pl/modern-mokotow-zmienia-sluzewiec.../ **Wyświetl mniej**

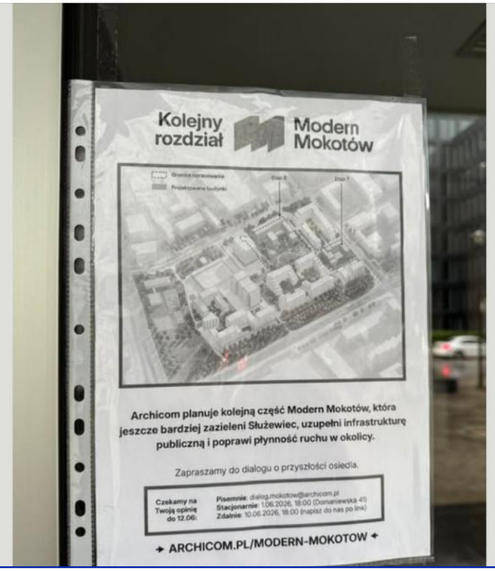
Modern Mokotów Główna Grupa całego osiedla Archicom Apartamenty
Eliza Cz · 2 godz. ·

UWAGA ❗ W środę 10 czerwca o godz. 18:00 odbędzie się spotkanie online dotyczące konsultacji w sprawie 7. i 8. Etapu Modern Mokotów. Na spotkaniu obecni będą przedstawiciel Archicom oraz projektanci z pracowni BGGK, która odpowiada za Etapy 1-4, czyli budynki A, B1, B2, C1, C2, D1, D2.

Będzie można zadać pytania dotyczące nowych etapów i kierunku rozwoju osiedla, wyrazić swoje zdanie oraz poruszyć/wytknąć problematyczne kwestie, które pojawiły się w powstałych już etapach. To najlepszy moment, żeby nakreślić osobom odpowiedzialnym za kształt naszego osiedla, perspektywę mieszkańców oraz zwrócić uwagę na realne problemy, które nie są brane pod uwagę przy projektowaniu np. kwestia bezpieczeństwa (ochrona, otwarte osiedle), uciążliwość lokali usługowych, niska jakość części wspólnych, mała liczba miejsc parkingowych itp.

W celu wzięcia udziału należy wysłać mailem prośbę o link do spotkania na adres: dialog.mokotow@archicom.pl.
Więcej informacji pod adresem https://www.archicom.pl/modern-mokotow#dialog.

Serdecznie pozdrawiam i zachęcam do wzięcia udziału w spotkaniu. Pokażmy, że nasza opinia ma znaczenie. **Wyświetl mniej**



Dialog o inwestycji – harmonogram

22 maja 2026 r.

Rozpoczęcie dialogu
o inwestycji

22 maja – 12 czerwca 2026 r.

Zbieranie uwag przez internet

1 czerwca 2026 r.

Spotkanie stacjonarne
przy ul. Domaniewskiej 41

10 czerwca 2026 r.

Spotkanie przez internet
i transmisja na żywo

12 czerwca 2026 r.

Zakończenie dialogu
o inwestycji

Dialog o inwestycji

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki





O czym rozmawialiśmy

Rozmawialiśmy z mieszkańcami o kolejnych etapach budowy osiedla mieszkaniowego z usługami.

Rozmawialiśmy o terenach zieleni i lokalnych usługach, a także obsłudze komunikacyjnej.

Odpowiadaliśmy na pytania i wątpliwości mieszkańców.

Prosiliśmy o opinie i sugestie ulepszenia koncepcji.

Uczestnicy

W spotkaniu stacjonarnym wzięło udział **7 osób**.

W spotkaniu przez internet na platformie Zoom uczestniczyło **14 osób**.

Transmisja na YouTube do zakończenia dialogu została wyświetlona **145 razy**.

Przesłano **3 maile** z opiniami do koncepcji.

Co usłyszeliśmy

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki

Komunikacja

Bardzo ważny dla osób uczestniczących w dialogu był temat obsługi komunikacyjnej – samochodowej i rowerowej, a także miejsc parkingowych. Uczestnicy chcieli wiedzieć, jaki będzie stosunek liczby mieszkań do liczby miejsc postojowych w etapach 7 i 8 oraz w całym osiedlu Modern Mokotów.

Pytano, czy do każdego mieszkania będzie przypisane miejsce parkingowe oraz czy w garażach będą przewidziane miejsca dla gości. Uczestników interesowało także, czy takie miejsca będą oznaczone, płatne i kto będzie nimi zarządzał. Pojawiły się wątpliwości, czy dostępne ogólnodostępne miejsca będą wystarczające przy docelowej liczbie mieszkańców oraz przy lokalach usługowych przyciągających osoby spoza osiedla.

Pojawił się również postulat zastosowania słupków lub innych fizycznych zabezpieczeń uniemożliwiających nieprawidłowe parkowanie w rejonie lokali usługowych.

Uczestnicy pytali także o planowane wjazdy i wyjazdy z osiedla, w tym obsługę od ulicy Postępu, Fabryki "Tewa", Wołoskiej i Kurtyki. Pojawiły się również pytania o analizę ruchu. Uczestnicy chcieli wiedzieć, ilu mieszkańców będzie docelowo mieszkać na osiedlu, jakie będzie dodatkowe obciążenie okolicznych ulic oraz czy wykonano analizę wpływu inwestycji na ruch samochodowy.

Pytano również o zakres przebudowy skrzyżowań, w tym skrzyżowania z Rzymowskiego, oraz o to, jakie dokładnie prace mają zostać wykonane.

W dialogu pojawiły się pozytywne głosy dotyczące planowanych dróg dla rowerów, zwłaszcza w rejonie ulic Domaniewskiej i Postępu. Wskazywano, że domknięcie sieci dróg dla rowerów jest ważne zarówno dla osób dojeżdżających do pracy, jak i dla dzieci dojeżdżających do szkoły przy ulicy Konstruktorskiej. Wskazywano również potrzebę poprawy infrastruktury pieszej, w tym wytyczenia dodatkowych przejść dla pieszych przez ulice Domaniewską i Postępu. Podkreślano, że przy dalszym zagęszczaniu zabudowy ulice otaczające osiedle powinny być bezpieczne dla dzieci, osób starszych i osób z niepełnosprawnościami, a ruch samochodowy powinien być uspokojony.

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki

Otwarte osiedle

Część uczestników pozytywnie oceniała koncepcję zielonego, otwartego osiedla i wskazywała, że park centralny może stać się ważnym miejscem odpoczynku w rejonie zdominowanym przez ruchliwe ulice.

Część osób z kolei pytała, jak przy otwartej formule osiedla zostanie zapewniona kontrola dostępu. Pojawiały się głosy, że otwarte osiedle może rodzić praktyczne problemy dla mieszkańców. W tym kontekście pytano, czy możliwe byłoby częściowe wygrodzenie wewnętrznych dojść do klatek lub najbardziej prywatnych części dziedzińców.

Zwracano uwagę, że nie chodzi o całkowite odcięcie osiedla od otoczenia, lecz o znalezienie rozwiązania, które zapewni mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa i prywatności.

Mieszkańcy pytali, czy w etapach 7 i 8 zaplanowano recepcję oraz pomieszczenia dla ochrony, zgłaszano też potrzebę zaplanowania odpowiedniego zaplecza dla administracji osiedla.

Lokale usługowe

Często poruszanym zagadnieniem były lokale usługowe planowane lub działające na parterach budynków. Uczestnicy pytali, czy inwestor będzie miał wpływ na profil usług oraz czy ich działalność nie będzie uciążliwa dla mieszkańców, zwłaszcza osób mieszkających na parterach i posiadających ogródki.

Obawy dotyczyły głównie lokali gastronomicznych, w szczególności takich, które mogłyby prowadzić działalność z miejscami do siedzenia na zewnątrz, co miałoby wpływ na sąsiadujące mieszkania (hałas, możliwe zapachy z kuchni, dym, zanieczyszczenie świetlne, składowanie odpadów itd.) i proponowano ustanowienie zasad ich prowadzenia. Kilka wypowiedzi odnosiło się do doświadczeń z już działającymi lokalami (bar w 1 etapie).

Zgłaszano postulat, aby lokale były dobierane w sposób różnorodny i odpowiadający codziennym potrzebom mieszkańców. Pojawiły się propozycje, aby rozważyć lokale takie, jak sklep spożywczy, księgarnia, usługi medyczne, biuro lub inne ciche usługi o niskiej uciążliwości. Część osób pytała, czy w inwestycji przewidziano lokal o wystarczającej powierzchni dla większego sklepu spożywczego, wskazując, że w najbliższej okolicy brakuje takiej oferty.

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki

Zieleń, place zabaw i przestrzenie wspólne

Istotnym tematem były tereny zielone oraz sposób zagospodarowania przestrzeni wspólnych. Osoby uczestniczące w dialogu pozytywnie oceniały ogólną ideę zielonego osiedla, ogród centralny, dziedzińce, ławki, stoliki, ścieżki i otwartą przestrzeń. Jedna z mieszkanek wskazywała, że inwestycja dobrze spełnia funkcję zielonej enklawy w mieście.

Jednocześnie pojawiły się pytania o sposób liczenia powierzchni biologicznie czynnej: uczestnicy pytali, czy do deklarowanej powierzchni zieleni zaliczane są także istniejące już wcześniej elementy, takie jak skwer przy Marynarskiej lub drzewa wzdłuż Wołoskiej.

Część osób wskazywała, że w ich opinii zieleni jest jeszcze zbyt mało i niektóre fragmenty osiedla nadal sprawiają wrażenie zbyt betonowych.

Poruszano również temat placów zabaw. Uczestnicy pytali, czy w etapach 7 i 8 powstaną większe lub dodatkowe place zabaw, czy będą wyposażone w huśtawki oraz czy przestrzenie dla dzieci będą bardziej zróżnicowane niż dotychczas. Wskazywano, że istniejący plac zabaw jest atrakcyjny, ale mocno eksploatowany, także przez grupy dzieci spoza osiedla, co może prowadzić do szybszego zużycia urządzeń i sytuacji niebezpiecznych.

Wyraźnie wyodrębnił się także temat przestrzeni dla młodzieży. Uczestnicy zwracali uwagę, że w projektach mieszkaniowych często uwzględnia się place zabaw dla małych dzieci i miejsca dla dorosłych lub seniorów, natomiast brakuje miejsc przeznaczonych dla nastolatków. Pojawił się postulat stworzenia przestrzeni odpowiadającej potrzebom młodzieży, nieograniczającej się wyłącznie do szkoły, boiska, czy skateparku. Jedna z bardziej rozbudowanych propozycji dotyczyła stworzenia miejsca typu "Robinsonada", czyli przestrzeni, w której młodzież mogłaby samodzielnie budować, eksperymentować i spędzać czas pod opieką przygotowanych osób.

Wskazywano, że tego typu miejsce mogłoby powstać jako inwestycja towarzysząca i działać np. we współpracy z Służewskim Domem Kultury.

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki

Inne zagadnienia

Osoby uczestniczące w dialogu pytały, które z istniejących na terenie i w jego sąsiedztwie budynków pozostaną, a które są przeznaczone do rozbiórki.

Pytania dotyczyły również harmonogramu realizacji etapów 7 i 8 i wartości wkładu w infrastrukturę publiczną.

Znaczna część pytań i komentarzy dotyczyła doświadczeń mieszkańców z wcześniejszych etapów. Kilkoro mieszkańców wyraziło swoje zadowolenie, kilkoro innych zasygnalizowało swoje zastrzeżenia dotyczące estetyki i jakości wykończenia wcześniejszych budynków (zgłoszono np. krytyczne opinie do surowego charakteru betonowych prefabrykatów czy wykonania elewacji).

Uczestnicy pytali, w jakim kierunku estetycznym pójdą kolejne etapy i czy będą one łagodniejsze, mniej industrialne, bardziej dopracowane oraz wykonane z lepszych materiałów.

Jedna z osób zgłosiła uwagi dotyczące żwirowych nawierzchni na dziedzińcach i dojściach do klatek.

Pojawiły się również pytania o kwestie formalne przekształcenia własnościowego.

Co dalej

Co dalej

Koncepcja
Kontekst
Dialog
Co usłyszeliśmy
Co dalej
Informacje
Załączniki

Inwestor prowadzi uzgodnienia z Urzędem Dzielnicy Warszawa-Mokotów i Urzędem m.st. Warszawy, aby dostosować projekt do lokalnych potrzeb.

Kolejnym krokiem będzie złożenie wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

We wniosku przedstawiona będzie koncepcja inwestycji uzupełniona o zmiany wprowadzone w wyniku dialogu o inwestycji i uzgodnień z miejskimi jednostkami.

Wniosek zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, gdzie każda osoba będzie mogła wnieść do niego uwagi za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.

Następnie nad wnioskiem głosować będą radne i radni m.st. Warszawy.

Informacje

Koncepcja

Dialog



Inwestor

Archicom Warszawa 2

Koordynacja

Mediatorzy.pl, Agata Gójska

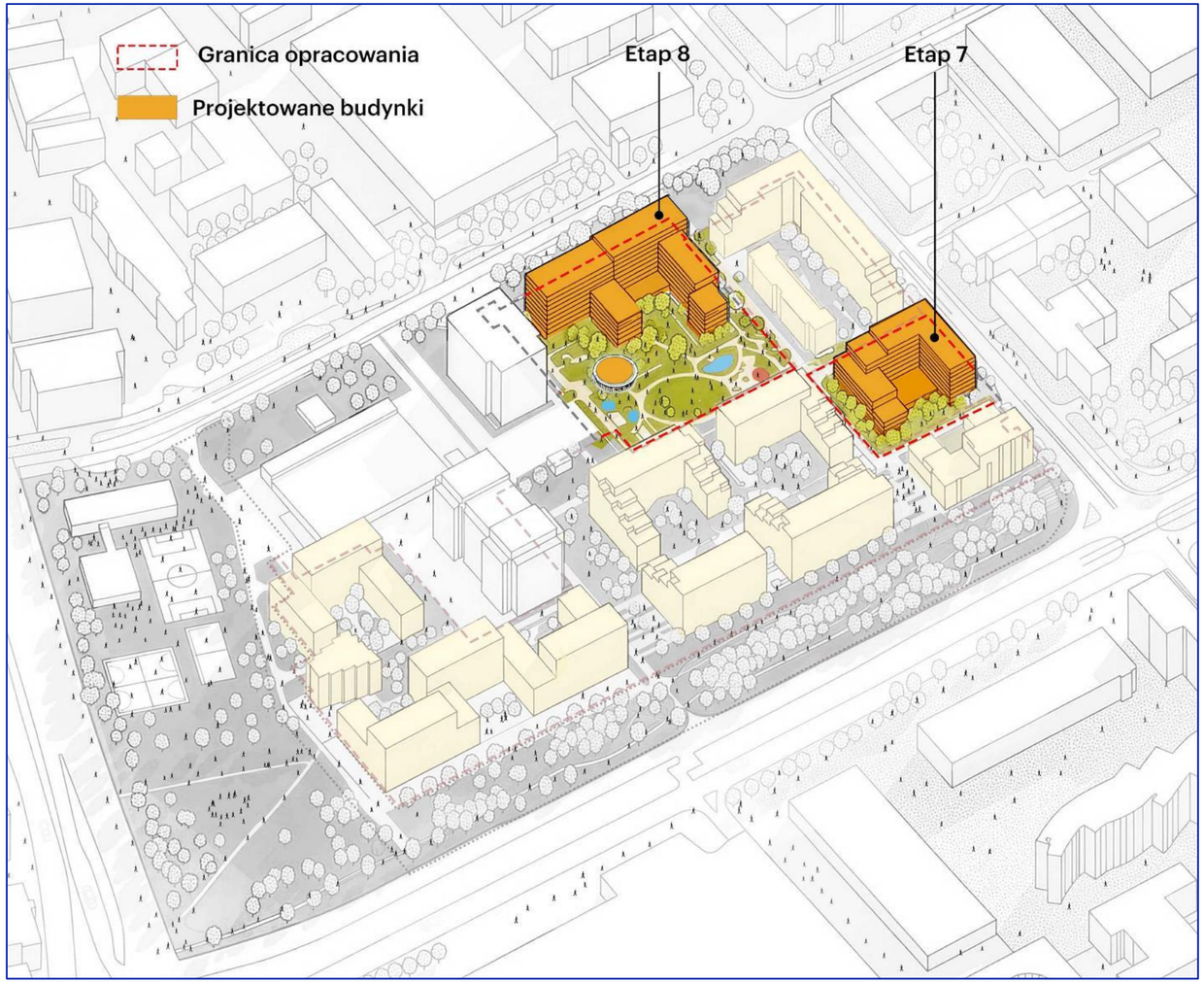
Projektanci

BBGK Architekci

Publikacja raportu

Czerwiec 2026 r.

Załączniki



Załącznik 1: Prezentacja koncepcji urbanistyczno-architektonicznej

Załącznik 2: Zestawienie opinii wraz z odpowiedziami