



# NEO NOVE

Wizualizacja inwestycji



# NEONOVE

20 lutego 2026 r.

## RAPORT Z PRZEPROWADZONEGO DIALOGU O INWESTYCJI DLA PROJEKTU MIESZKANIOWEGO NEONOVE

Wizualizacja inwestycji



NEOCITY  
POLSKA

# SPIS TREŚCI

Podstawa realizacji .....	4
Miejsce planowanej inwestycji .....	6
Teren aktualnie .....	8
Koncepcja Neonove .....	10
Bilans projektowanej inwestycji.....	14
Kampania informacyjna .....	16
Zbieranie opinii o inwestycji.....	18
Spotkania dialogowe .....	20
Formy zbierania opinii – spotkanie online.....	22
Formy zbierania opinii – spotkanie na żywo .....	24
Formy zbierania opinii - kontakt mailowy i formularz opinii.....	26
Podsumowanie opinii .....	28
Remomendacje i wnioski .....	36
Kolejne kroki .....	39
Podziękowania .....	41



Wizualizacja inwestycji



# W PODSTAWIE REALIZACJI

## PODSTAWĄ REALIZACJI INWESTYCJI NA PRADZE-POŁUDNIE PRZY UL. MĘCIŃSKIEJ 10/14 SĄ:

- Przepisy Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
- Założenia Lokalnych Standardów Urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy, określonych 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 przeprowadziliśmy zgodnie z wytycznymi zawartymi w 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**

**Proces dialogu dotyczącego inwestycji skierowaliśmy do szerokiego grona interesariuszy:** okolicznych mieszkańców, sąsiadów planowanego przedsięwzięcia, radnych m.st. Warszawy, radnych Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy, Zarządu Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy, organizacji społecznych, lokalnych aktywistów oraz przedstawicieli mediów. Inicjatywa została podjęta przez nas dobrowolnie, z naszej inicjatywy i zrealizowana w całości na nasz koszt.

**Za cel działań** postawiliśmy sobie przekazanie rzetelnych informacji o planach inwestycyjnych, zapewnienie miejsca do merytorycznej rozmowy oraz lepsze rozpoznanie oczekiwania i potrzeb społeczności lokalnej. Traktujemy ten dialog jako istotny element procesu – pozwalający w sposób otwarty komunikować nasze intencje i wartości, a jednocześnie zrozumieć punkt widzenia osób mieszkających w sąsiedztwie inwestycji.



**MIEJSCE PLANOWANEJ INWESTYCJI**

MIEJSCE PLANOWANEJ INWESTYCJI

## LOKALIZACJA DZIAŁKI

- Działka inwestycyjna nr 8 z obrębu 3-05-04 położona jest w dzielnicy Praga-Południe, przy ul. Męcińskiej 10/14. Teren zlokalizowany jest w strefie zabudowy śródmiejskiej.
- Od strony zachodniej dochodzi do al. Stanów Zjednoczonych.
- Po stronie północnej na przedłużeniu ul. Męcińskiej znajduje się niewielki, nieurządzony skwer.
- Od strony wschodniej i południowej granice terenu inwestycji stanowią ulice Kruszewskiego oraz Czapelska.

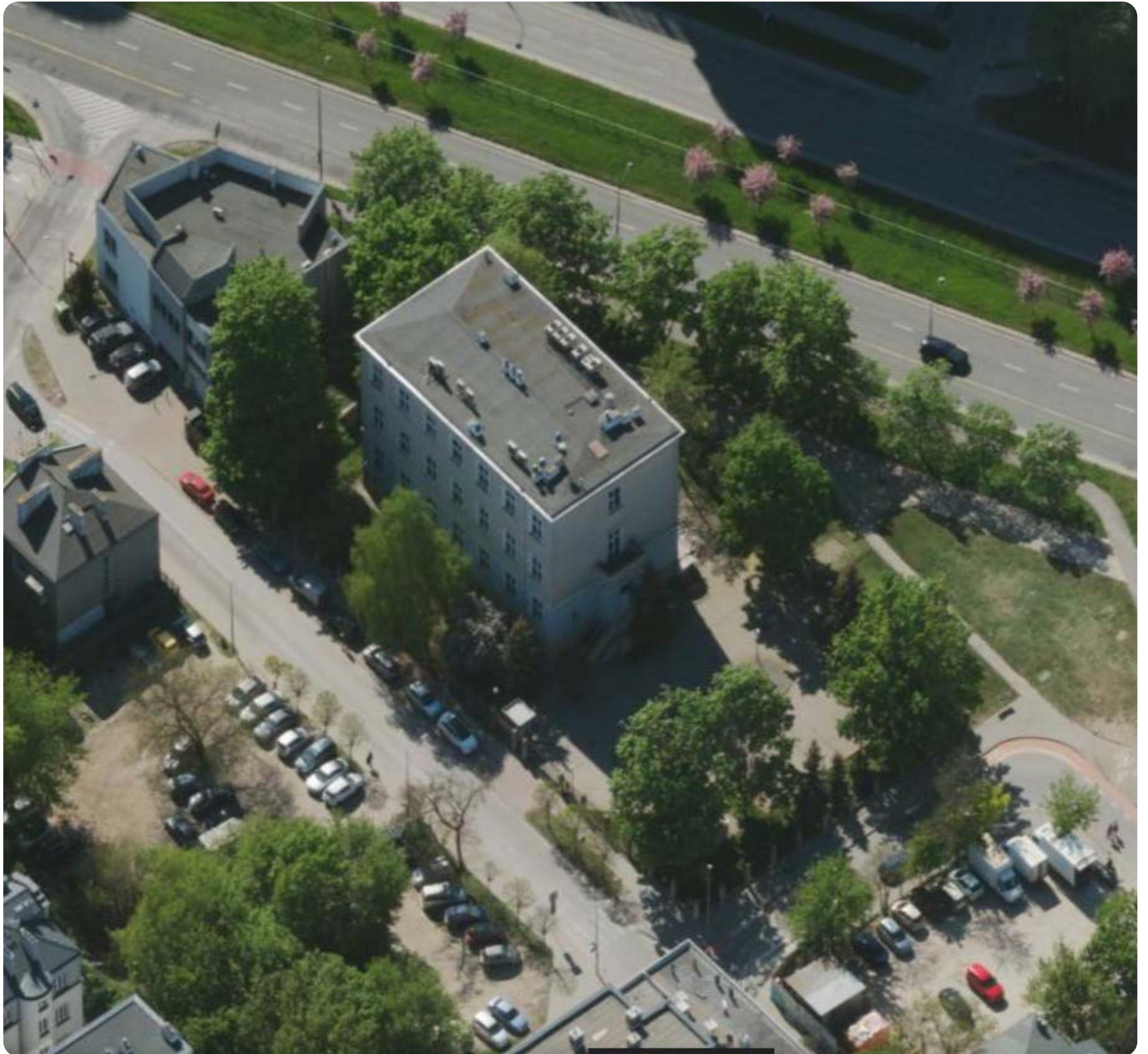




**TEREN AKTUALNIE**

## MIEJSCE INWESTYCJI JEST ZAGOSPODAROWANE

- Na terenie działki jest 3-piętrowy budynek biurowo-usługowy (dawna Centrala Automatyczna „Czapelska” Telekomunikacji Polskiej, później Orange).
- Zagospodarowanie obejmuje również drzewostan, utwardzony parking naziemny oraz podziemną infrastrukturę techniczną.
- Z kolei przed nieruchomością w ul. Czapelskiej są miejsca postojowe na historycznej, zdegradowanej nawierzchni z otoczaków.





# KONCEPCJA NEONOVE

## PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI

### Przedmiot inwestycji:

- 6-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcjami usługowymi w parterze i 2-kondygnacyjnym garażem podziemnym.
- Inwestycja oświatowa.
- Inwestycja towarzysząca drogowa.

### Podmioty odpowiedzialne:

- Inwestor: NeoCity Polska.
- Generalny projektant: APA Wojciechowski Architekci.
- Współpraca: SAWAWA.



## PROJEKT NEONOVE

- Inwestycja Neonove to 6-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym.
- Projekt autorstwa pracowni APA Wojciechowski Architekci przewiduje **85 mieszkań o zróżnicowanej strukturze** (od kawalerek po mieszkania 4-pokojowe) oraz lokale usługowe, odpowiadające na potrzeby okolicznych mieszkańców.
- Mieszkania zostaną wyposażone w balkony, a zastosowane na nich szklane balustrady nadadzą budynkowi lekkości i zapewnią optymalne doświetlenie.
- **Zamysł architektoniczny stawia na harmonijną integrację z otoczeniem** poprzez zastosowanie subtelnej kolorystyki, opartej na jasnych materiałach i ciepłych, naturalnych barwach, spójnej z sąsiednią zabudową.
- **Planujemy 98 miejsc postojowych dla samochodów**, w tym 85 dla mieszkańców (liczba miejsc równa liczbie mieszkań).
- **Przewidzieliśmy 13 miejsc dla usług**, w tym 1 naziemne dostosowane do osób z niepełnosprawnościami. Z myślą o rowerzystach zaplanowano 204 miejsca postojowe, uwzględniając zapotrzebowanie lokali mieszkalnych, usługowych i rowery towarowe.
- Mając na uwadze wygodę mieszkańców, uwzględniliśmy tereny rekreacyjne od północno-wschodniej strony działki.

”

*W Neonove chcemy stworzyć miejsce, które naturalnie wpisze się w Grochów i będzie wygodnym, zielonym adresem do życia. Staviamy na architekturę dopasowaną do otoczenia, wysoką jakość przestrzeni wspólnych i usług, które ułatwiają codzienność. Naszym celem jest, by mieszkańcy czuli, że to dobre miejsce do budowania sąsiedzkich relacji i spokojnego życia w mieście.*

**Przemysław Ruszkowski**  
NeoCity Polska

## INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE

**Realizacja projektu zakłada inwestycje towarzyszące, które będą służyły społeczności lokalnej:**

- remont w Szkole Podstawowej nr 120 w Warszawie.
- przebudowę istniejących miejsc parkingowych na działce 30/8 przy ul. Czapelskiej.
- remont ul. Czapelskiej na odcinku od ul. Stockiej do ul. Kruszewskiego.
- opracowanie kompletnej dokumentacji wraz z pozwoleniem na budowę w zakresie przebudowy ul. Krypskiej na odcinku od ul. Stockiej do ul. Igańskiej wraz z wykonaniem kosztorysu jako podstawy do ustalenia zakresu prac związanych z ul. Krypską.





# BILANS PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI

## INWESTYCJA W LICZBACH

POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI	2 670m <sup>2</sup>
WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	4,20 - 20,2m
LICZBA KONDYGNACJI	1 - 6 kondygnacji
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY NADZIEMNA	2,9
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA NADZIEMNA	7 644 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	1 388 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA w tym:	874 m <sup>2</sup> (33%)
NA GRUNCIE RODZIMYM	498 m <sup>2</sup> (19%)
NA PŁYCIE GARAŻU	224 m <sup>2</sup> (8%)
NA DACHU	151 m <sup>2</sup> (6%)
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ	4 576 m <sup>2</sup> (min. 4 320 m <sup>2</sup> – maks. 4 775 m <sup>2</sup> )
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG	915 m <sup>2</sup> (min. 858 m <sup>2</sup> – maks. 948 m <sup>2</sup> )
DOCELOWA LICZBA MIESZKAŃCÓW	162 (min. 154 – maks. 171)
DOCELOWA LICZBA UCZNIÓW	17 (min. 16 – maks. 18)
LICZBA MIESZKAŃ	85 (min. 80 – maks. 90)
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH w tym:	98 (min 80 – maks. 103)
DLA MIESZKAŃ	85 (min 80 – maks. 90)
DLA USŁUG	13 (min. 0 – maks. 13)
LICZBA MIEJSC ROWEROWYCH	204 (min. 156 – maks. 191)

“

Pracując nad koncepcją osiedla Neonove, dążyliśmy do harmonijnego wkomponowania go w otoczenie. Zależało nam na stworzeniu przestrzeni, która uzupełni tkankę miejską Pragi-Południe. Uwzględniliśmy charakter sąsiedniej zabudowy, starając się nawiązać do jej skali, charakteru i estetyki. Jednocześnie chcieliśmy wprowadzić rozwiązania, które podniosą komfort życia mieszkańców i wpiszą się w dynamiczny rozwój dzielnicy. W miejscu niefunkcjonalnego obiektu przemysłowo-biurowego, wraz z Neonove powstanie przyjazna przestrzeń publiczna, z zielenią, miejscami do wypoczynku i usługami w parterze, które będą służyć mieszkańcom Grochowa.

**Rafał Pamuła**

Współautor projektu  
APA Wojciechowski



# KAMPANIA INFORMACYJNA

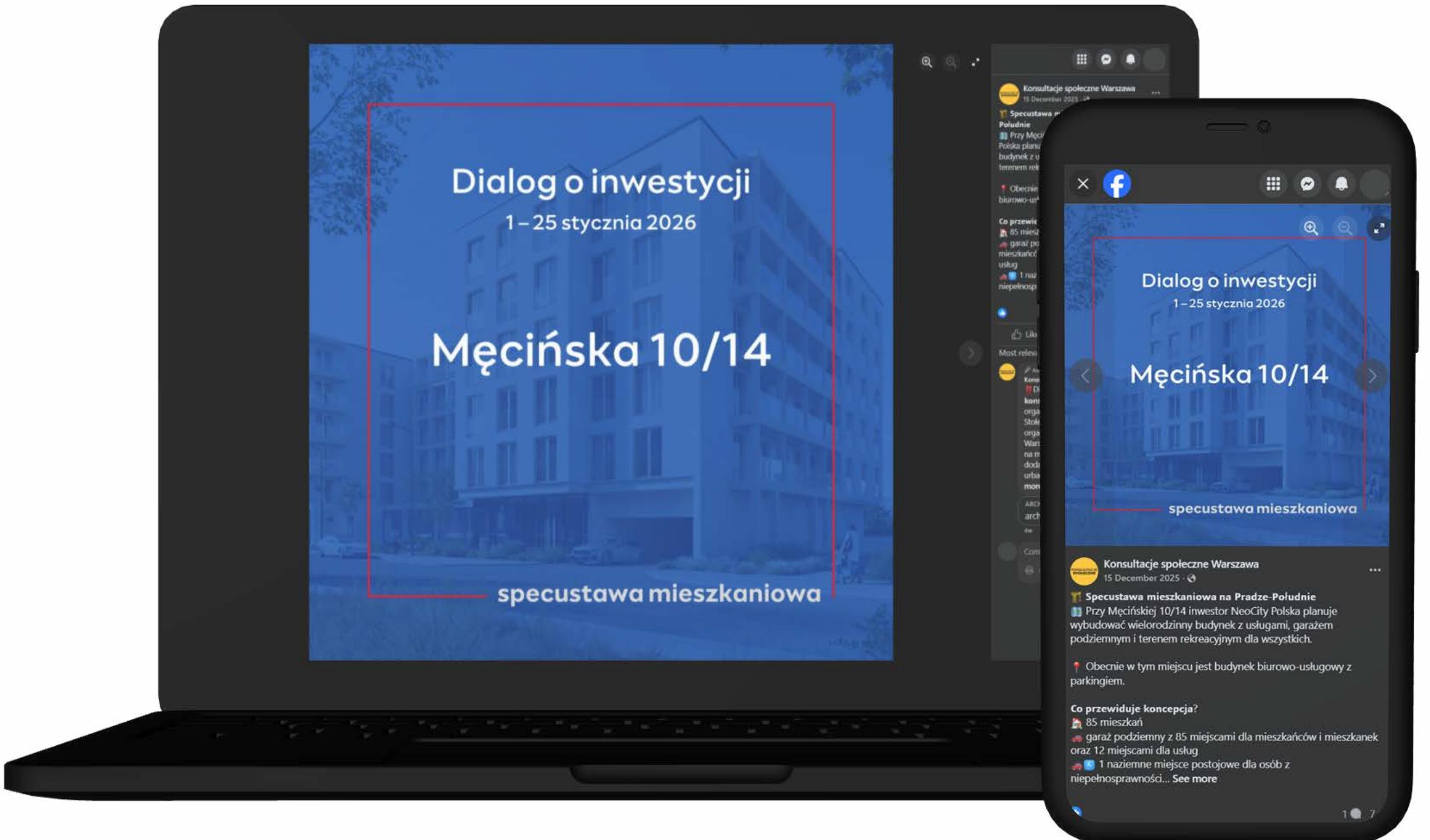
## KAMPANIĘ INFORMACYJNĄ PRZEPROWADZILIŚMY W DNIACH 15–31 GRUDNIA 2025 R.

Informacja o rozpoczęciu dialogu wokół inwestycji została podana oficjalnie przez Centrum Komunikacji Społecznej m.st. Warszawy w poście na Facebooku na profilu „Konsultacje społeczne Warszawa”, który inicjował start akcji informacyjnej.

**W ramach działań wykorzystaliśmy zróżnicowany zestaw narzędzi komunikacyjnych:** kampanię billboardową, dystrybucję ulotek do skrzynek pocztowych w najbliższej okolicy, stronę internetową [www.osiedleneonove.pl](http://www.osiedleneonove.pl), promocję w mediach (prasa i Internet, w tym social media) oraz banery na ogrodzeniu inwestycji.

Szczegółowe podsumowanie kampanii przedstawiliśmy w Załączniku nr 1 do raportu.

Dobór kanałów – w tym formatów o szerokim zasięgu – miał na celu możliwie skuteczne dotarcie zarówno do przyszłych mieszkańców inwestycji, jak i społeczności lokalnej z informacją o możliwości udziału w spotkaniach oraz zabrania głosu w formule stacjonarnej i online.

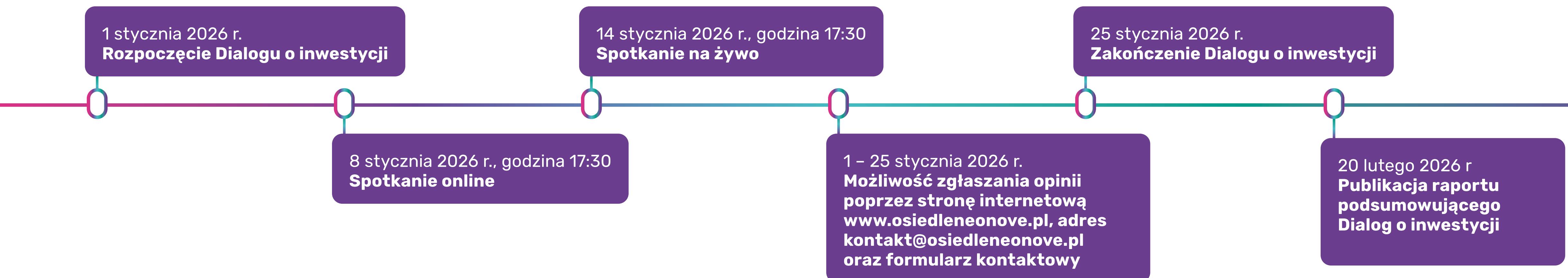




# ZBIERANIE OPINII O INWESTYCJI

## POZYSKIWANIE OPINII NA TEMAT INWESTYCJI

- O planach i koncepcji projektowej rozmawialiśmy z władzami Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.
- Prowadziliśmy rozmowy z Dyrekcją Szkoły Podstawowej nr 120 w celu poznania zapotrzebowania remontowego w placówce i uzgodnienia najbardziej pożądanego zakresu prac remontowych.
- Zorganizowaliśmy 2 spotkania z okolicznymi mieszkańców i osobami zainteresowanymi inwestycją.
- Poznaliśmy perspektywę społeczności lokalnej, która podzieliła się swoimi postulatami i przemyśleniami.





# **W SPOTKANIA DIALOGOWE**

## UCZESTNICY SPOTKAŃ DIALOGOWYCH

W spotkaniach udział wzięli głównie mieszkańcy Dzielnicy Praga-Południe, w szczególności osoby mieszkające w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji. Rozmowy miały merytoryczny i angażujący charakter – pojawiło się wiele tematów i wątków.

Uczestnicy nie ograniczali się wyłącznie do zadawania pytań prelegentom; dzielili się również własnymi obserwacjami i doświadczeniami, przedstawiając perspektywę wynikającą z codziennego funkcjonowania w okolicy.

Szczegółowy zestaw zgłoszonych opinii i poruszonych kwestii przedstawiliśmy w Załączniku nr 3 do niniejszego raportu.

Spotkanie dialogowe prowadzone były na podstawie prezentacji (stanowiącej Załącznik nr 2 do raportu), którą omawiali prelegenci reprezentujący podmioty odpowiedzialne za realizację inwestycji.





# **W FORMY ZBIERANIA OPINII – SPOTKANIE ONLINE**

## SPOTKANIE ZDALNE

Termin: **8 stycznia 2026 r.**  
Godzina: **17:30**  
Miejsce: **platforma ZOOM**

### Prelegenci:

Przemysław Ruszkowski – Technical Manager z NeoCity Polska

Rafał Pamuła – architekt z APA Wojciechowski Architekci

Piotr Sawicki – urbanista, architekt z pracowni Sawawa

Moderacja spotkania: Joanna Wilczak (N42 Group)

### AGENDA:

1. Omówienie kwestii porządkowo-organizacyjnych – m.in. przedstawienie celu, przedmiotu i zasad spotkania.
2. Prezentacja projektu – koncepcja inwestycji mieszkaniowej i założenia dotyczące inwestycji towarzyszących.
3. Dialog o inwestycji – sekcja pytań i odpowiedzi.



Formuła spotkania online zakładała **rozmowę z uczestnikami spotkania w trakcie sekcji pytań i odpowiedzi**. Chętni mogli zabierać głos lub pozostawić pytania czy rekomendacje na czacie. Pytania z czatu były odczytywane przez moderatora, a prelegenci odnosili się do nich bezpośrednio.

W trakcie spotkania uczestnicy m.in. wyrazili zainteresowanie kwestią układu drogowo-komunikacyjnego, inwestycjami w okolicy, powiązaniami sąsiedzkimi czy planowanymi lokalami usługowymi.

Obecnych poinformowaliśmy o nagrywaniu spotkania do celów raportowych.



# FORMY ZBIERANIA OPINII – SPOTKANIE NA ŻYWO

## SPOTKANIE STACJONARNE

Termin: **14 stycznia 2026 r.**

Godzina: **17:30**

Miejsce: **Szkoła Podstawowa nr 120 (ul.  
Międzyborska 64/70 04-010 Warszawa)**

### Prelegenci:

Przemysław Ruszkowski – Technical Manager z NeoCity Polska

Rafał Pamuła – architekt z APA Wojciechowski Architekci

Alicja Salamońska – architekt z pracowni Sawawa

**Moderacja spotkania:** Joanna Wilczak (N42 Group)

### AGENDA:

1. Kwestie organizacyjne – m.in. przedstawienie celu, przedmiotu i zasad spotkania oraz prelegentów.
2. Prezentacja koncepcji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących.
3. Dialog o inwestycji – otwarta dyskusja.



Spotkanie miało otwartą formułę i przebiegało w życzliwej i sympatycznej atmosferze – **każda osoba chętna mogła zabrać głos i włączyć się w dyskusję**. Uczestnicy spotkania wykazali duże zainteresowanie zarówno planowaną inwestycją mieszkaniową, jak i przedsięwzięciami towarzyszącymi.

**Wśród najczęściej poruszanych tematów znalazły się kwestie związane z miejscami postojowymi i rozwiązania komunikacyjne.** Uczestnicy pytali również o zasady przeprowadzania procesu Dialogu o inwestycję, planowane rozwiązania proekologiczne, komórki lokatorskie czy budowę miejsca doraźnego schronienia.

Dla zapewnienia komfortu odbioru i dobrej widoczności prezentacji przygotowaliśmy ekran o wymiarach 5 × 3 m oraz profesjonalny system nagłośnienia. Na miejscu udostępniliśmy kilkadziesiąt miejsc siedzących, wodę, formularze do zgłoszenia opinii oraz długopisy.

Uczestnicy zostali także poinformowani, że na potrzeby opracowania raportu prowadzony jest zapis dźwięku.



# FORMY ZBIERANIA OPINII - KONTAKT MAILOWY I FORMULARZ OPINII

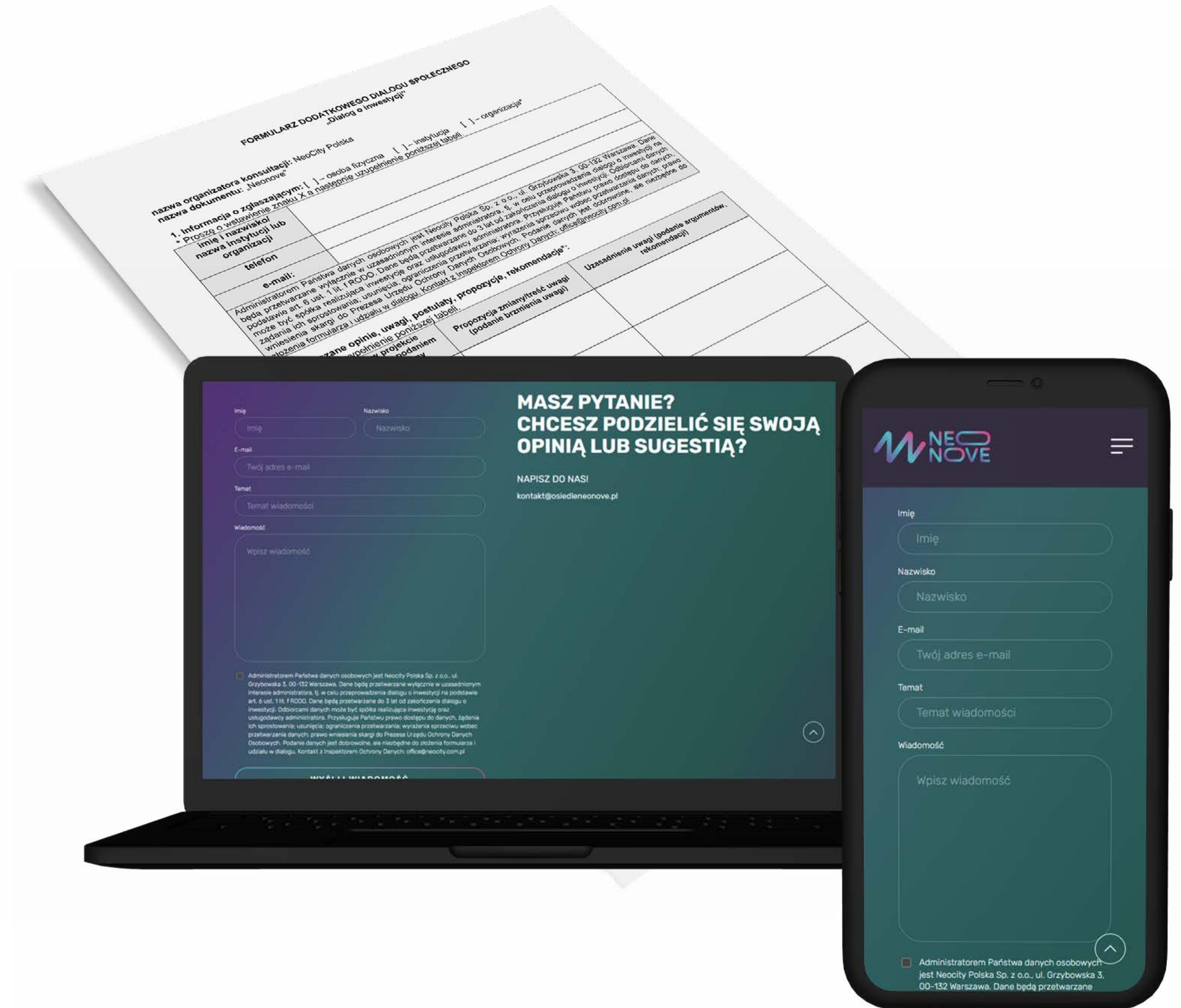
## ADRES MAILOWY I FORMULARZ OPINII

W celu przeprowadzenia Dialogu o inwestycji, zainteresowanym udostępniliśmy **dedykowany adres e-mail: kontakt@osiedleneonove.pl**. Adres kontaktowy uruchomiliśmy równolegle ze startem kampanii informacyjnej. Pierwsze zapytanie otrzymaliśmy jeszcze przed oficjalnym rozpoczęciem Dialogu o inwestycji.

Przygotowaliśmy też **2 wersje formularza opinii**, by udostępnić zainteresowanym kolejne narzędzie do pisemnego zgłoszenia uwag, sugestii czy spostrzeżeń. Formularz papierowy był dostępny na spotkaniu na żywo, a elektroniczny na stronie internetowej [www.osiedleneonove.pl](http://www.osiedleneonove.pl) w sekcji Dialog o inwestycji.

Otrzymane wiadomości dotyczyły kwestii parkingowych, zakresu inwestycji oświatowej i terminów realizacji projektu.

Wiadomości i odpowiedzi znajdują się w Załączniku nr 3 do niniejszego raportu.





# W PODSUMOWANIE OPINII

## NAJPOPULARNIEJSZE OBSZARY TEMATYCZNE

- Zagadnienia drogowe
- Miejsca postojowe
- Budowa i jej uciążliwości
- Inwestycja mieszkaniowa
- Funkcjonowanie lokali usługowych
- Zagadnienia sąsiedzkie i inwestycje towarzyszące

**Uczestnicy dialogu o inwestycji koncentrowali się przede wszystkim na jej wpływie na codzienne funkcjonowanie okolicy:** dojazdy, parkowanie, organizacja ruchu oraz potencjalne uciążliwości w trakcie budowy. Równolegle pojawiały się wątki dotyczące lokali usługowych, kształtowania otoczenia (m.in. zieleń, przestrzeń publiczna) oraz rozwiązań technicznych budynku.

**Dominowały kwestie praktyczne i natychmiast odczuwalne,** w szczególności organizacja ruchu oraz dostępność miejsc parkingowych. Wybrzmiewały również oczekiwania, aby inwestycja przełożyła się na realną poprawę najbliższego otoczenia i jakość przestrzeni publicznej. Wątki techniczne (energia, klimatyzacja, fotowoltaika) pojawiały się rzadziej, ale wskazują na rosnące zainteresowanie kosztami eksploatacji oraz rozwiązaniami proekologicznymi.

W przebiegu dialogu nie odnotowano sprzeciwu wobec samej inwestycji mieszkaniowej ani inwestycji towarzyszących. Pojawiały się również opinie pozytywne, wskazujące, że skala przedsięwzięcia jest na tyle ograniczona, iż nie powinna istotnie zwiększyć obciążenia układu drogowego ani nasilić korków w okolicy.

## ZAGADNIENIA DROGOWE

Uczestnicy dialogu najczęściej podnosili pytania o wpływ inwestycji na płynność ruchu w okolicy oraz pojawiały się obawy o pogłębienie się korków. Interesowali się również tym, czy zostanie wykonana analiza natężenia ruchu oraz czy planowany jest remont dróg dookoła inwestycji. Wyrażano obawy niekontrolowanego przyrostu inwestycji, które zaburzają przepustowość i generują korki.

### Stanowisko Inwestora:

- Analizę istniejącego natężenia ruchu zlećmy na dalszym etapie prac nad realizacją inwestycji.
- Inwestycja ma kameralny charakter, a prognozowany wzrost ruchu samochodowego nie będzie istotny (szacunki rzędu kilkudziesięciu pojazdów w godzinach szczytu, rozłożonych w czasie).
- Inwestor nie odpowiada za politykę Miasta. Każda inwestycja jest ingerencją w tkankę miejską, a my tworząc koncepcję skupiliśmy się na tym, by „nie szkodziła” społeczności lokalnej, a wręcz przeciwnie – stanowiła dla niej wartość dodaną.
- Potencjalne działania usprawniające ruch (np. korekty organizacji sygnalizacji lub inne rozwiązania) mogą zostać wskazane przez jednostki miejskie/Dzielnice w toku dalszych analiz.



### Podsumowanie

Temat komunikacji drogowej był jednym z najbardziej „wrażliwych” obszarów rozmów: mieszkańcy oczekiwali informacji, że inwestycja nie pogłębi istniejących problemów komunikacyjnych. Jednocześnie w dialogu wybrzmiały uspokajające głosy, że skala przedsięwzięcia nie powinna generować znaczących obciążień dla układu drogowego.

## MIEJSKA POSTOJOWE

Pytania dotyczyły zarówno bilansu miejsc parkingowych, jak również zwracano uwagę na już odczuwalny deficyt miejsc postojowych w okolicy. Odnotowaliśmy pytania o parkowanie przez klientów lokali usługowych, a także o przyszłość istniejących miejsc brukowanych przy działce. Pojawił się również wątek zewnętrzny – obawy mieszkańców dotyczące likwidacji parkingu przy Majdańskiej 13 (niezwiązanego bezpośrednio z inwestycją Neonove).

### Stanowisko Inwestora

- Potwierdziliśmy wykonanie renowacji brukowanych miejsc postojowych wzdłuż ul. Czapelskiej na długości naszej działki.
- Goście i klienci lokali usługowych będą mogli korzystać z ogólnodostępnych brukowanych miejsc postojowych, które wyremontujemy. Ponadto dla lokali usługowych przewidzieliśmy miejsca parkingowe w garażu podziemnym.
- W odniesieniu do parkingu przy ul. Majdańskiej 13 wyjaśniliśmy, że inwestycja Neonove jest realizowana przy innej lokalizacji (ul. Męcińska 10/14) i nie posiadamy informacji o planach dotyczących wskazanego parkingu.



### Podsumowanie

Parkowanie było istotnym tematem z perspektywy okolicznych mieszkańców – traktowanym jako element codziennego komfortu i bezpieczeństwa funkcjonowania w okolicy. Wskazaliśmy miejsca postojowe, które udostępnimy mieszkańcom, lokalom usługowym i miejsca ogólnodostępne, które wyremontujemy. Zaznaczyliśmy, że nie mamy wpływu na inne tereny i parkingi w sąsiedztwie, gdyż są one poza zakresem inwestycji.

## BUDOWA I JEGO UCIĄŻLIWOŚCI

Pytano o możliwe utrudnienia w ruchu podczas prac, organizację placu budowy, a także o harmonogram: kiedy budowa realnie ruszy i kiedy może się zakończyć.

### Stanowisko Inwestora

- Inwestycja ma charakter kameralny, co powinno zminimalizować skalę niedogodności transportowych w trakcie realizacji.
- Elementy organizacji budowy (plac budowy, zaplecze) będą sytuowane na działce inwestora, co ma ograniczać presję na przestrzeń publiczną.
- Przy pozytywnych scenariuszach start prac zakładany jest na drugą połowę 2027 r., a zakończenie wstępnie na 2029 r.



### Podsumowanie

Uciążliwości okresu budowy stanowiły istotny wątek – mieszkańcy oczekiwali jasności co do wpływu prac na dojazdy i codzienne poruszanie się w okolicy. W odpowiedziach akcentowaliśmy skalę inwestycji oraz plan organizacji zaplecza na terenie działki, co w założeniu ma minimalizować wpływ na otoczenie.

## INWESTYCJA MIESZKANIOWA

- Pojawiły się wątki techniczne, które wskazują na zainteresowanie kwestiami komfortu, bezpieczeństwa, kosztów eksploatacji i ekologii.
- Teren inwestycji pozostawimy nieogrodzony.
- Będziemy realizować miejsce doraźnego schronienia.
- Przewidujemy panele fotowoltaiczne jako źródło dodatkowej energii. Naszym celem jest, aby cały teren był ekologiczny. Zastosujemy rozwiązania, które będą opłacalne i racjonalne.
- Przewidujemy komórki lokatorskie dla mieszkańców.
- Aktualnie nie ma możliwości montażu urządzeń fotowoltaicznych na balkonach, wynika to z obowiązujących przepisów prawnych.
- Zakładamy możliwość instalacji klimatyzatorów zewnętrznych przy restrykcyjnym respektowaniu wskazanych parametrów akustycznych.



### Podsumowanie

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna została opracowana z myślą o potrzebach i oczekiwaniach mieszkańców i społeczności lokalnej przy respektowaniu obowiązujących regulacji prawnych.

## FUNKCJONOWANIE LOKALI USŁUGOWYCH

Uczestnicy spotkań pytali, jakie usługi mogą pojawić się w parterze, czy możliwa będzie gastronomia oraz jak inwestor ograniczy ryzyka uciążliwości (hałas, zapach, odpady). Ważnym wątkiem była również logistyka dostaw – obawy dotyczyły rozjeżdżania chodników i tras rowerowych przez samochody dostawcze przy braku odpowiedniego miejsca rozładunku.

### Stanowisko Inwestora

- Nie da się przesądzić, jakie konkretnie usługi powstaną – zależy to od przyszłych nabywców lokali.
- Gastronomia będzie technicznie możliwa, a ewentualne decyzje organizacyjne/zasady mogą zależeć od ustaleń przyszłej wspólnoty.
- Przy zachowaniu standardów, przestrzeganiu przepisów i norm nie powinno być uciążliwości dla mieszkańców (hałas, zapach).
- Zaplanowaliśmy dwa niezależne śmiertniki – osobno dla mieszkańców i osobno dla lokali usługowych. Przy gastronomii przewidzieliśmy wymogi ograniczające uciążliwości zapachowe (np. chłodzenie odpadów).
- Przewidzieliśmy miejsca dla samochodów dostawczych z dojazdem od ul. Czapelskiej – na terenie działki inwestora, w rejonie śmiertnika i dostępu do usług.



### Podsumowanie

Wątek usług był dyskutowany nie tylko w kontekście atrakcyjności oferty, ale przede wszystkim potencjalnych uciążliwości. Najbardziej „konkretnym” oczekiwaniem była czytelna organizacja dostaw i odpadów. Wskazaliśmy rozwiązania logistyczne na działce oraz rozdzielenie strumieni odpadów dla mieszkańców i usług.

## ZAGADNIENIA SĄSIEDZKIE I INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE

Do tej grupy wątków zaliczały się pytania o to, czy inwestycja przyniesie dodatkowe korzyści w sąsiedztwie: remonty ulic, inwestycje w Skwer przy ulicy Majdańskiej, renowację terenu od strony alei Stanów Zjednoczonych, zakres prac inwestycyjnych w Szkole Podstawowej nr 120 czy też o wpływ inwestycji na istniejące elementy w otoczeniu (np. ogródek „Kicia Kocia”). Pojawiały się także pytania nietypowe, pokazujące bardziej „sąsiedzki” charakter spotkania (np. o kebabie w okolicy).

### Stanowisko Inwestora

- Przedstawiliśmy uzgodniony z Dzielnicą Praga-Południe zakres inwestycji drogowych.
- Remont w Szkole Podstawowej nr 120 zasugerowali przedstawiciele Dzielnicy Praga-Południe – zakres prac jest w trakcie uzgodnień. Zarówno nam, jak i Dyrekcji Szkoły zależy, by remont w jak największym stopniu odpowiadał priorytetom i potrzebom placówki. Aktualnie prowadzimy rozmowy nad uściśleniem konkretnych potrzeb szkoły i pozyskaniem formalnego potwierdzenia partycypacji inwestora w rozwój tej placówki oświatowej.
- W sprawie Skweru przy ulicy Majdańskiej i renowacji terenu od strony alei Stanów Zjednoczonych wskazaliśmy, że tematy nie były wcześniej procedowane i na tym etapie nie planujemy takich inwestycji.
- Ogródek „Kicia Kocia” znajduje się na terenie naszej działki i w związku z realizacją inwestycji zniknie.



Wizualizacja inwestycji

### Podsumowanie

Wątek „sąsiedzki” był nośnikiem oczekiwani, by inwestycja wnosiła wartość dodaną w najbliższym otoczeniu – poprzez remonty, porządkowanie przestrzeni i dbałość o zieleń. Jednocześnie część pytań dotyczyła tematów od nas niezależnych (inne tereny, inne inwestycje), co wymagało doprecyzowania kompetencji i zakresu odpowiedzialności.



# REMOMENDACJE I WNIOSKI

## ODNIESIENIE SIĘ DO KLUCZOWYCH REKOMENDACJI

**Przeanalizowaliśmy propozycje i sugestie zgłoszone w ramach Dialogu o inwestycji Neonove, oceniając możliwość ich wdrożenia, stopień dopasowania do potrzeb lokalnej społeczności oraz to, na ile odpowiadają na zgłoszane problemy.**

### ZAGADNIENIA DROGOWE

Jesteśmy w kontakcie z Dzielnicą Praga-Południe. Poznaliśmy oczekiwania Dzielnicy i ustaliliśmy zakres prac, które planujemy przeprowadzić. Wyremontujemy ulicę Czapelską na odcinku od ulicy Stockiej do ulicy Kruszewskiego, a także przygotujemy dokumentację w zakresie przebudowy ulicy Krypskiej na odcinku od ulicy Stockiej do ulicy Igańskiej.

Szczegółowe rozpoznanie i uzgodnienia dotyczące układu drogowego będą realizowane na dalszym etapie w ramach umowy drogowej – wraz z analizą istniejącego natężenia ruchu.

### MIEJSCA POSTOJOWE

Zaplanowaliśmy 85 miejsc parkingowych dla mieszkańców (1 miejsce na 1 mieszkanie). Ponadto dla lokali usługowych przeznaczymy 13 miejsc parkingowych, w tym 1 dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Wyremontujemy brukowane miejsca postojowe znajdujące się wzdłuż ulicy Czapelskiej na długości naszej działki. Będą mogli z nich korzystać zarówno goście, jak i klienci punktów usługowych.

Ilość miejsc postojowych dla samochodów wynika z Lokalnych Standardów Urbanistycznych m.st. Warszawy, gdzie konstrukcja zapisów ogranicza

możliwość wybudowania większej ilości miejsc postojowych dla samochodów podając wymóg projektowania liczby miejsc postojowych równej liczbie mieszkań oraz liczbę miejsc postojowych dla usług nie większą niż 1,5 mp / 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

### BUDOWA I JEJ UCIĄŻLIWOŚCI

Rozumiemy obawy społeczności lokalnej dotyczące wpływu budowy na bieżące funkcjonowanie w okolicy. Dołożymy wszelkich starań, aby zminimalizować niegodności dla sąsiadów inwestycji.

## INWESTYCJA MIESZKANIOWA

Poznaliśmy preferencje i stanowiska mieszkańców dotyczące kwestii komfortu, bezpieczeństwa, ekologii czy terenów zielonych. Dopracowując koncepcję, będziemy starali się uwzględnić sugestie, by przestrzeń była możliwie najbardziej funkcjonalna, wspierająca efektywność energetyczną oraz zielona. Jednocześnie będziemy uwzględniać ograniczenia techniczne i formalne, wynikające m.in. z przepisów obowiązującego prawa.

## FUNKCJONOWANIE LOKALI USŁUGOWYCH

Na tym etapie nie możemy zagwarantować, jakie usługi będą prowadzone w lokalach. Ze swojej strony przewidzieliśmy rozwiązania pozwalające prowadzić m.in. działalność gastronomiczną. Zapewnijmy rozwiązania, które przy stosowaniu się do obowiązujących norm i przepisów, nie będą generowały uniedogodnień dla społeczności lokalnej, a wręcz przeciwnie będą stanowiły wartość dodaną.

## ZAGADNIENIA SĄSIEDZKIE I INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE

Wątki sąsiedzkie pokazują silne oczekiwanie, aby inwestycja przyniosła widoczną wartość dodaną w otoczeniu. Jest to zgodne z naszymi założeniami, gdzie inwestycja Neonove ma służyć przyszłym mieszkańcom, jak i społeczności lokalnej.



# KOLEJNE KROKI

KOLEJNE KROKI

## 20 LUTEGO 2026 R.

Publikacja Raportu na stronie internetowej [www.osiedlenevero.pl](http://www.osiedlenevero.pl)

**marzec/kwiecień 2026 r.**

Planowane złożenie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.



# W PODZIĘKOWANIA

## SERDECZNIE DZIĘKUJEMY!

Dziękujemy wszystkim osobom, które włączyły się w Dialog o inwestycji – zarówno uczestnikom spotkań, jak i tym, którzy przekazali swoje uwagi i rekomendacje w innych formach. Zależy nam na wypracowaniu takich rozwiązań, które będą odpowiadać potrzebom przyszłych mieszkańców inwestycji, a jednocześnie przyniosą wymierne korzyści Dzielnicy Praga-Południe oraz lokalnej społeczności.

Szczególnie cenimy możliwość bezpośredniej rozmowy z mieszkańcami okolicy i przyszłymi sąsiadami. Opinie zgłoszone podczas spotkań, a także komentarze przesyłane drogą mailową, pozwoliły nam spojrzeć na projekt z szerszej perspektywy i lepiej zrozumieć oczekiwania otoczenia. Dziękujemy za wszystkie przedstawione argumenty i głosy – stanowią one dla nas ważne źródło wiedzy.

Wnioski z dialogu dostarczyły cennych informacji zarówno w odniesieniu do inwestycji głównej, jak i planowanych działań towarzyszących. W obszarach, na które mamy realny wpływ, będziemy podejmować działania ukierunkowane na poprawę szeroko rozumianej infrastruktury lokalnej, tak aby efekty inwestycji dodatkowych przekładały się na większą dostępność i funkcjonalność przestrzeni. Jesteśmy przekonani, że realizacja projektu wraz z elementami towarzyszącymi będzie służyć mieszkańcom i pozytywnie uzupełni tkankę miejską.



NEO  
NOVE

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ!



NEOCITY  
POLSKA

Jednostka odpowiedzialna za realizację  
Dialogu o Inwestycji:  
Neocity Polska Sp. z.o.o.  
ul. Grzybowska 3  
00-132 Warszawa  
<https://neocity.com.pl/>