

BOKSERSKA

64

Raport

z przebiegu dialogu o inwestycji „Boksyerska 64”

—
Warszawa, październik 2025r.



Cele dialogu i podstawy formalno - prawne

Inwestycja przy ul. Boksterskiej 64 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. Boksterskiej 64 uzyskała pozytywną opinię Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
- Planowana inwestycja jest zgodna z lokalnymi standardami urbanistycznymi obowiązującymi w m.st. Warszawie
- Inwestor prowadzi uzgodnienia oraz rozmowy z zarządcami dróg, a także z Urzędem Dzielnicy Mokotów
- Dialog dotyczący inwestycji zrealizowano w oparciu o Instrukcję Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zasad prowadzenia dialogu o inwestycjach wnioskowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z kwietnia 2022 r.
- Dialog o inwestycji z mieszkańcami jest prowadzony z inicjatywy oraz na koszt inwestora

Inwestorem jest Spółka Bokserska Resi Sp. z o.o. która planuje zmienić przeznaczenie działki nr 20/10, obręb 1-08-12, zlokalizowanej przy ul. Bokserskiej 64 na warszawskim Mokotowie.



mapa: <https://mapa.um.warszawa.pl>

O projekcie - Koncepcja zaprezentowana podczas dialogu

Na terenie przy ul. Bokterskiej 64 zaproponowano realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W parterach od ul. Bokterskiej i ul. Komputerowej zaprojektowano lokale miejskie oraz usługowo-handlowe o zróżnicowanych powierzchniach, umożliwiających lokalizację pełnego wachlarza usług podstawowych.

Pomiędzy budynkami zaprojektowano ogólnodostępne, ogrodzone place zabaw oraz bogatą zielenią zapewniającą przestrzeń do odpoczynku.

Ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony park o powierzchni 6 500 m² ze strefami do wypoczynku, rekreacji i sportu został zaprojektowany wzdłuż ul. Komputerowej oraz częściowo ul. Bokterskiej.

Brak ogrodzeń, swobodny dostęp zapewnią poprowadzone pomiędzy budynkami przejścia piesze i rowerowe.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych zaprojektowane są w częściach podziemnych budynku (kondygnacja -1, -2) z precyzyjnym wydzieleniem miejsc przynależnych do mieszkań, lokali usługowych i ogólnodostępnych. Na terenie zaprojektowano miejsce tymczasowego postoju dla dostaw oraz śmieciarek.

Zabudowa stworzy nową otwartą, nieogrodzoną tkanką miejską w nawiązującą do otaczającej zabudowy mieszkaniowej i wpisze się w zmieniający się charakter dzielnicy Służewca.

29 770 m²

powierzchnia działki

796

Maksymalna liczba mieszkań

39 030 m²

Maksymalny PUM

990 m²

Maksymalna powierzchnia usług

1 810 m²

Powierzchnia nowych lokali

6 500 m²

Park wypoczynkowo - rekreacyjny

O projekcie - Koncepcja zaprezentowana podczas dialogu

UTWORS W RAMACH INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:

Park wypoczynkowo – rekreacyjny o powierzchni min. 6500 m² otwarty, ogólnodostępny, urządzony z podziałem na grupy wiekowe, m.in. ze strefami:

- relaksu
- jogi
- plenerowej-kalisteniki
- aktywności fizycznej
- siłownią plenerową

Zaprojektowano niską i wysoką zielen, oraz zaadoptowano istniejący sztuczny zbiornik wodny jako element błękitno

- zielonej infrastruktury.

Do nasadzeń wybrane zostały gatunki drzew, które:

- są przystosowane do warunków miejskich
- tworzą naturalny cień i mikroklimat przyjazny dla dzieci i mieszkańców
- wspierają bioróżnorodność – pożytek dla owadów i ptaków



wizualizacja: materiały inwestora

O projekcie - Koncepcja zaprezentowana podczas dialogu

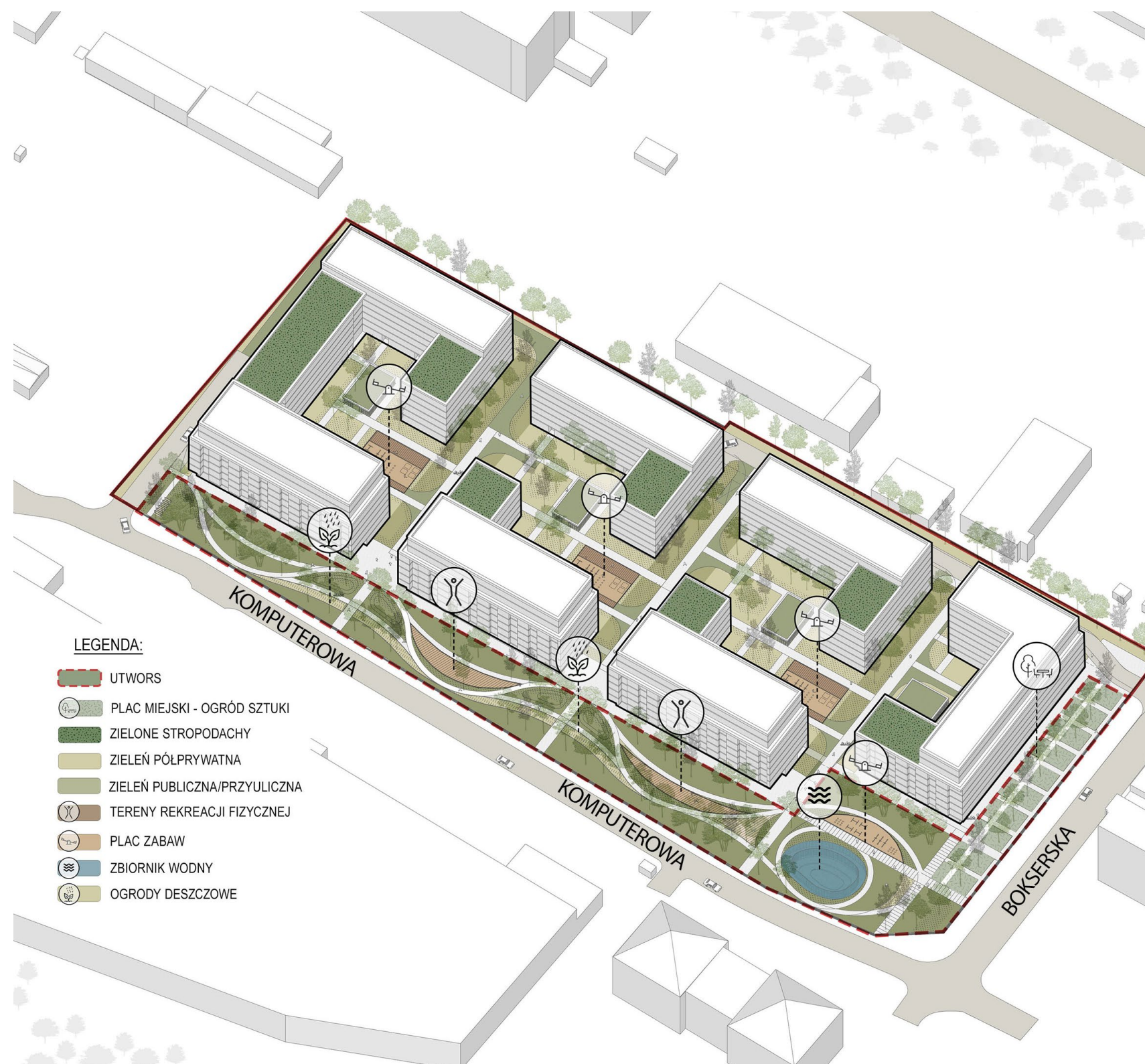
wizualizacja: materiały inwestora



O projekcie - Koncepcja zaprezentowana podczas dialogu

Założenia dla projektowanego obszaru zgodne z ideą miasta 15-minutowego:

- ✓ więcej relacji sąsiedzkich i silna wspólnota
- brak ogrodzeń
- ✓ miejsca spotkań w przestrzeniach wspólnych
- ✓ codzienne potrzeby w zasięgu ręki
- ✓ priorytet dla pieszych i rowerzystów
- ✓ wiaty rowerowe, plac miejski
- ✓ łatwiejszy dostęp do sportu i rekreacji
- ✓ poprawa infrastruktury miejskiej - nowa pierzeja ulic Komputerowej i Bokserkiej
- ✓ parkingi podziemne,
- ✓ dostępność transportowa - bliskość przystanków komunikacji publicznej
- ✓ zrównoważony rozwój i ekologia – więcej zieleni wysokiej jakości, ogrody deszczowe, budki lęgowe, zielone dachy, adaptacja zbiornika wodnego

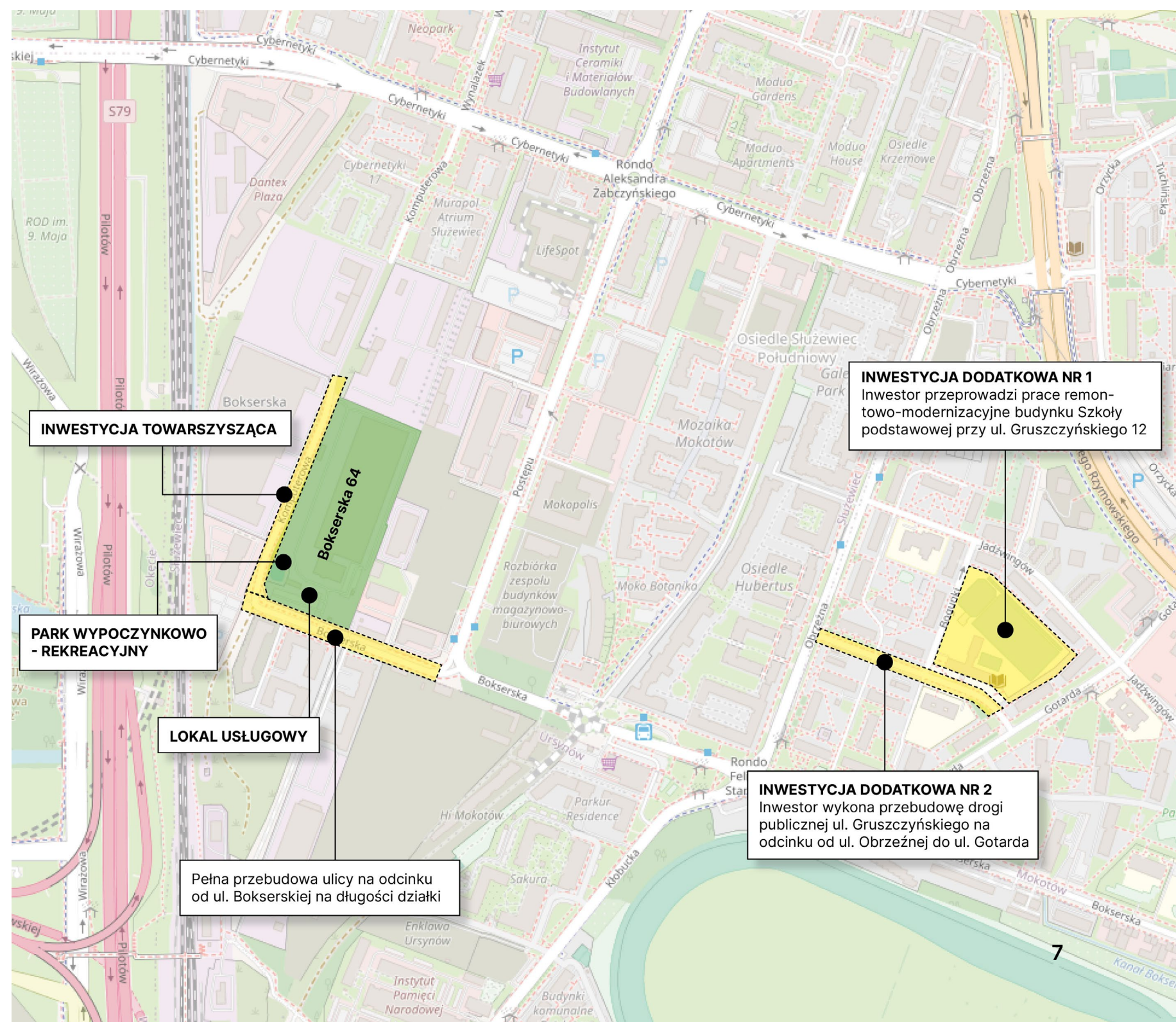


PZT: materiały inwestora

O projekcie - Koncepcja zaprezentowana podczas dialogu

Wstępne ustalenia dotyczące inwestycji towarzyszących – na etapie prowadzenia Dialogu o inwestycji:

- ✔ Inwestor nieodpłatnie przekaże na rzecz m.st. Warszawy lokale usługowe o powierzchni 1 810 m² zrealizowane w ramach inwestycji mieszkaniowej na parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych, które zostaną przeznaczone na pokrycie lokalnych potrzeb Dzielnicy Mokotów m.in. w zakresie edukacji
- ✔ Do lokalu przynależć będą miejsca postojowe dla samochodów osobowych – 10 szt.
- ✔ Do lokalu przynależć będą miejsca postojowe dla rowerów – min. 15 szt.
- ✔ Inwestor zobowiązuje się do zakupu pierwszego wyposażenia w lokalach usługowych przekazanych m.st. Warszawy w inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej
- ✔ Inwestor przeprowadzi prace remontowo-modernizacyjne budynku Szkoły podstawowej przy ul. Gruszczyńskiego 12 celem wykreowania dodatkowej powierzchni na sale edukacyjne w budynku szkoły
- ✔ Ustalono, iż Inwestor wykona przebudowę drogi publicznej ul. Gruszczyńskiego na odcinku od ul. Obrzeżnej do ul. Gotarda
- ✔ Inwestor przebuduje ul. Komputerową



O projekcie - Koncepcja zaprezentowana podczas dialogu



Dialog o inwestycji

Harmonogram:

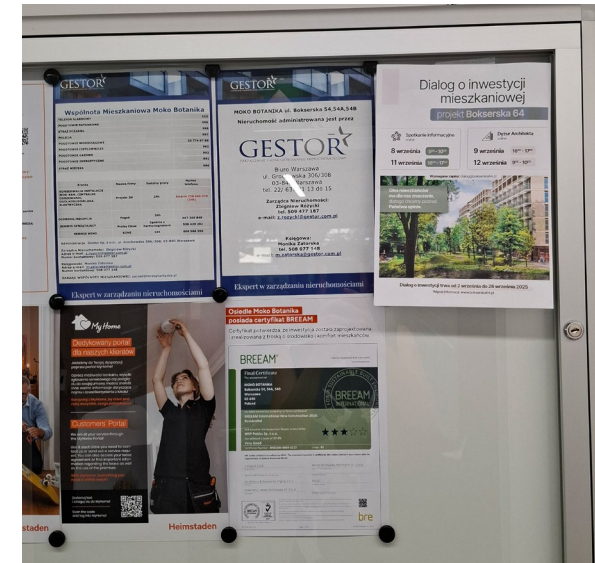
- ✓ **2.09.2025**
Formalne rozpoczęcie dialogu o inwestycji – publikacja strony www dedykowanej projektowi, wraz z publikacją ankiety dla mieszkańców i informacjami o projekcie
- ✓ **8.09.2025**
Spotkanie nr 1 (online) w godz. 9:00 – 10:00
- ✓ **9.09.2025**
Dyżur architekta nr 1 (online/telefoniczny) w godz. 16:00 – 17:00
- ✓ **11.09.2025**
Spotkanie nr 2 (online) w godz. 16:00 – 17:00
- ✓ **12.09.2025**
Dyżur architekta nr 2 (online/telefoniczny) w godz. 9:00 – 10:00
- ✓ **26.09.2025**
Zakończenie dialogu o inwestycji

Dialog o inwestycji

Przebieg:

- Informacje o prowadzonym przez Inwestora dialogu o inwestycji pojawiły się w przestrzeni miejskiej oraz w Internecie
- Utworzona została strona internetowa **www.bokserka64.pl** opisująca założenia inwestycji oraz szczegóły podejmowanych działań.
- O prowadzonym dialogu informowaliśmy także na stronie i Facebooku doradcy Greenfields, koordynatora procedur spółki Greenfields RE Sp. z o.o.
- W przestrzeni miejskiej zostały rozwieszone plakaty informacyjne o harmonogramie spotkań i dyżurów architektów
- Ogłoszenie o dialogu zostało także opublikowane na Facebooku Konsultacji Społecznych w Warszawie oraz na stronie internetowej Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
- Na stronie propertynews.pl ukazał się artykuł opisujący planowaną inwestycję

foto: materiały inwestora



Dialog o inwestycji

Czego się dowiedzieliśmy od mieszkańców?

Spotkania online z mieszkańcami oraz analiza ankiet dotyczących planowanej inwestycji przy ul. Boksterskiej 64 przedstawiają opinie i oczekiwania lokalnej społeczności.

Mieszkańcy jako kluczowe wskazali następujące potrzeby:

- Zmiany istniejącego zagospodarowania terenu, ocenianego obecnie jako niekorzystne pod względem funkcjonalnym i estetycznym
- Zapewnienia możliwości bezpiecznego dojścia pieszego mieszkańców z okolicznych osiedli do stacji PKP
- Poprawienia transportu publicznego i dostępności przystanków i linii autobusowych
- Ograniczenia natężenia ruchu samochodowego w okolicy oraz poprawy płynności komunikacyjnej
- Zagwarantowania miejsc postojowych dla planowanej inwestycji mieszkaniowej
- Zapewnienie bezpiecznego dojścia do szkoły oraz rozwoju infrastruktury pieszo-rowerowej
- Wprowadzenia nowych nasadzeń i uzupełnienie istniejącego drzewostanu
- Koordynacja przez Władze Miasta zakresu i harmonogramu remontu lokalnej szkoły przy ul. Gruszczyńskiego przez różnych Inwestorów



foto: materiały inwestora

- Partycypowania w odtworzeniu drzewostanu (ok. 10 drzew) wokół boiska szkolnego przy ul. Gruszczyńskiego
- Zachowania odpowiedniego nasłonecznienia w sąsiadujących budynkach
- Ograniczenia uciążliwości i hałasu oraz zanieczyszczeń w trakcie wykonywania prac budowlanych
- Przewidzenia większego marketu w okolicy, biorąc pod uwagę rosnące potrzeby zakupowe mieszkańców

Dialog o inwestycji

W ankiecie jednoznacznie wskazano na priorytetowe elementy nowej inwestycji, do których należą przede wszystkim park wypoczynkowo-rekreacyjny, funkcje usługowe w parterach budynków oraz zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. W kontekście planowania nowego osiedla za najważniejsze uznawane są: dobra komunikacja, zieleń i ekologia, bezpieczeństwo oraz estetyka i architektura.

Największe obawy i najczęściej podnoszone wyzwania koncentrują się wokół infrastruktury transportowej. Ankietowani wskazują na krytyczne problemy z przepustowością dróg, brak połączeń komunikacyjnych oraz niewystarczającą ofertę transportu publicznego. Ponadto, istnieje wyraźne zapotrzebowanie na rozwój infrastruktury społecznej, w tym na nowe placówki edukacyjne (szkoły, przedszkola, żłobki) i ogólnodostępne, wysokiej jakości tereny zielone i rekreacyjne.



foto: materiały inwestora

Dialog o inwestycji

Ocena obecnego stanu i poparcie dla zmiany funkcji

Zdecydowana większość respondentów negatywnie ocenia obecny stan zagospodarowania terenu wskazując, że wymaga on zmiany. Nieliczne głosy określają stan jako „dobry” lub „przeciętny”, jednak dominującą opinią jest potrzeba rewitalizacji i nowej inwestycji.

Proponowana zmiana dotychczasowej funkcji usługowo-biurowej na mieszkalną, postrzegana jest jako dobre rozwiązanie dla tej lokalizacji.

Najważniejsze elementy proponowanej inwestycji

Respondenci, zapytani o kluczowe dla nich elementy planowanego projektu, najczęściej wskazywali na następujące aspekty:

Element Inwestycji	Liczba wskazań (w %)
Park rekreacyjny	39%
Funkcje usługowe w parterze	23%
Liczba miejsc parkingowych	19%
Rozkład mieszkań	9%
Inne (infrastruktura drogowa)	9%

Strefy integracji mieszkańców

Zdecydowana większość ankietowanych (ponad 90%) uważa, że zaprojektowanie w budynku strefy integracji mieszkańców, czyli przestrzeni wspólnej przeznaczonej na organizację spotkań czy zebrań, jest dobrym pomysłem.

Wizja Przestrzeni Zielonych i Rekreacyjnych

Park jest oczekiwanym elementem inwestycji. Respondenci wyrazili chęć korzystania z szerokiej gamy udogodnień, które można podzielić na kilka kategorii:

Kategoria	Przykładowe udogodnienia
Relaks i Wypoczynek	Strefa relaksu, ławki, siłownia plenerowa, strefa jogi, dużo zieleni, stoliki
Sport i Aktywność	Siłownia plenerowa-kalistenika, bulodrom (boiska do gry w bule), tor przeszkód (OCR), wybieg dla psów, plenerowy stół
Dla Dzieci	Plac zabaw
Inne	siłownia plenerowa, tężnia solankowa, miejsce na grilla, strefa piknikowa

Dialog o inwestycji

Pożądane Funkcje Usługowe w Parterach Budynków

Ankietowani wskazali na potrzebę stworzenia bogatej i zróżnicowanej oferty usługowej na parterach nowych budynków. Najczęściej wymieniane funkcje to:

Kategoria	Najczęściej wskazywane funkcje
Gastronomia	Kawiarnia / restauracja, piekarnia
Handel	Sklep spożywczy, apteka, warzywniak
Usługi	Punkt paczkomatowy, przychodnia, placówka edukacyjna
Zdrowie i Uroda	Wellness & Beauty, rehabilitacja
Dla zwierząt	Lecznica weterynaryjna
Inne	Żłobek, klubokawiarnia, sklep mięsny, pralnia

Najważniejsze aspekty planowania nowego osiedla

Zdaniem respondentów kluczowe wartości, które należy uwzględnić przy projektowaniu nowego osiedla, to:

Aspekt	Liczba wskazań (w %)
Dobra komunikacja i dostępność	30%
Zieleń i ekologia	26%
Estetyka i architektura	19%
Bezpieczeństwo	14%
Funkcje usługowe	11%

Najchętniej wykorzystywane przestrzenie wspólne

W odpowiedzi na pytanie o najczęściej wykorzystywane przestrzenie wspólne, ankietowani wskazali:

- Zieleń i alejki spacerowe
- Ławki i strefy relaksu
- Plac zabaw dla dzieci
- Siłownie zewnętrzne

Kluczowe Problemy, Wyzwania i Rekomendacje

Respondenci wskazali:

- Ogromne korki na istniejących ulicach
- Konieczność budowy nowych połączeń
- Niewydolny transport publiczny
- Potrzebę budowy chodników i ścieżek rowerowych
- Mieszkańcy skarżą się na brak miejsc do parkowania, co prowadzi do zastawiania chodników i trawników
- Nowa, duża inwestycja mieszkaniowa musi wiązać się z rozwojem otaczającej infrastruktury
- Podkreślano, że nowe tereny (park, usługi) powinny być ogólnodostępne, a nie zamknięte dla mieszkańców osiedla
- Część respondentów wyraża obawę przed powstaniem „kolejnego blokowiska” i nadmiernym zagęszczeniem zabudowy

Wnioski do opinii i uwag mieszkańców

Założenia przyjęte przez Inwestora:

- Projekt zakłada uporządkowanie i poprawę obecnego zagospodarowania terenu poprzez wprowadzenie nowych funkcji, nasadzeń zieleni, parku wypoczynkowo-rekreacyjnego ze specjalnie wydzielonymi strefami do aktywności i odpoczynku oraz infrastruktury towarzyszącej. Planowane działania mają na celu zwiększenie estetyki przestrzeni, bezpieczeństwa oraz komfortu życia mieszkańców
- Projekt w zakresie inwestycji drogowych zostanie ponownie przeanalizowany w kontekście zmiany zakresów przebudowy. Inwestor wspólnie z Zarządem Dróg Miejskich oraz Zarządami Dzielnic Ursynów i Mokotów przeanalizuje możliwość poprawienia komunikacji pieszej i samochodowej ze stacją PKP Okęcie. Ponadto w dialog o zwiększeniu dostępności dla mieszkańców transportu publicznego zostanie włączony Zarząd Transportu Miejskiego
- Inwestor przekaze wnioski z dialogu do Urzędu Dzielnicy Mokotów w zakresie konieczności podjęcia działań edukacyjnych zachęcających do korzystania z transportu publicznego
- W ramach Inwestycji przewidziano dodatkowe miejsca postojowe ogólnodostępne zgodnie z LSU, z uwzględnieniem zapotrzebowania mieszkańców, gości osiedla oraz użytkowników lokali usługowych
- Projekty drogowe przygotowywane przez Inwestora zostaną ponownie przeanalizowane w zakresie możliwości budowy nowych chodników i wydzielonych ścieżek rowerowych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych
- W zaprojektowanym parku rekreacyjno-wypoczynkowym przewidziano liczne nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej w tym krzewów i drzew. Cały teren będzie zrealizowany na gruncie rodzimym umożliwiającym wprowadzenie nasadzeń gwarantujących bioróżnorodność, rodzimą gatunków drzew o dużej wartości dendrologicznej
- Zgodnie z deklaracjami prowadzenia otwartego i w pełni transparentnego dialogu, Przedstawiciele Inwestora wzięli udział w spotkaniach z Przedstawicielami Wspólnot Mieszkaniowych którzy wyrazili taką chęć i potrzebę

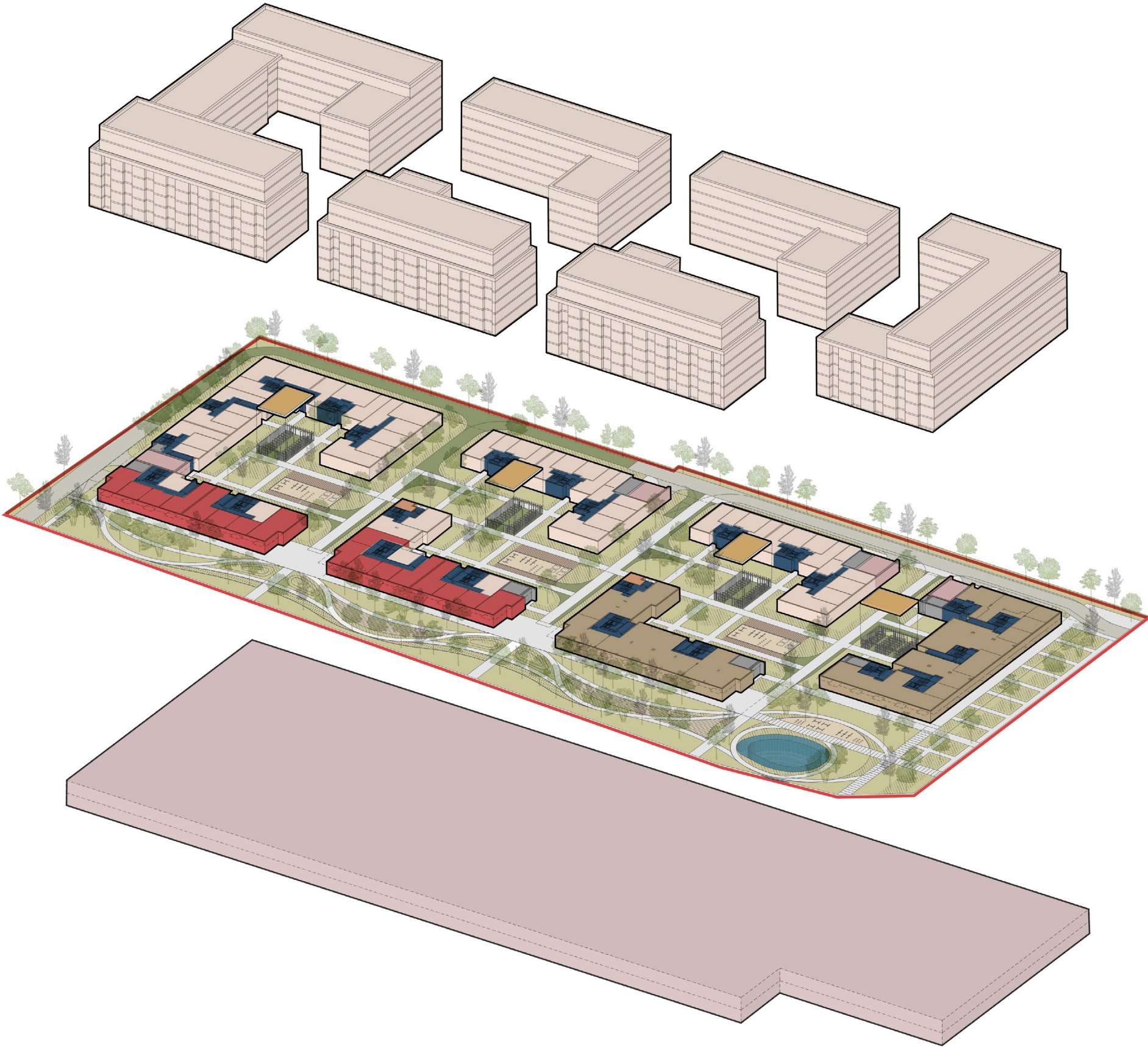
Cieszy nas fakt, że w trakcie rozmów z mieszkańcami usłyszeliśmy następującą opinię:

“Spotkanie oceniamy bardzo pozytywnie; mimo ogólnie słabej opinii o deweloperach, wypowiedzi inwestora budują zaufanie”.

Schemat funkcjonalny

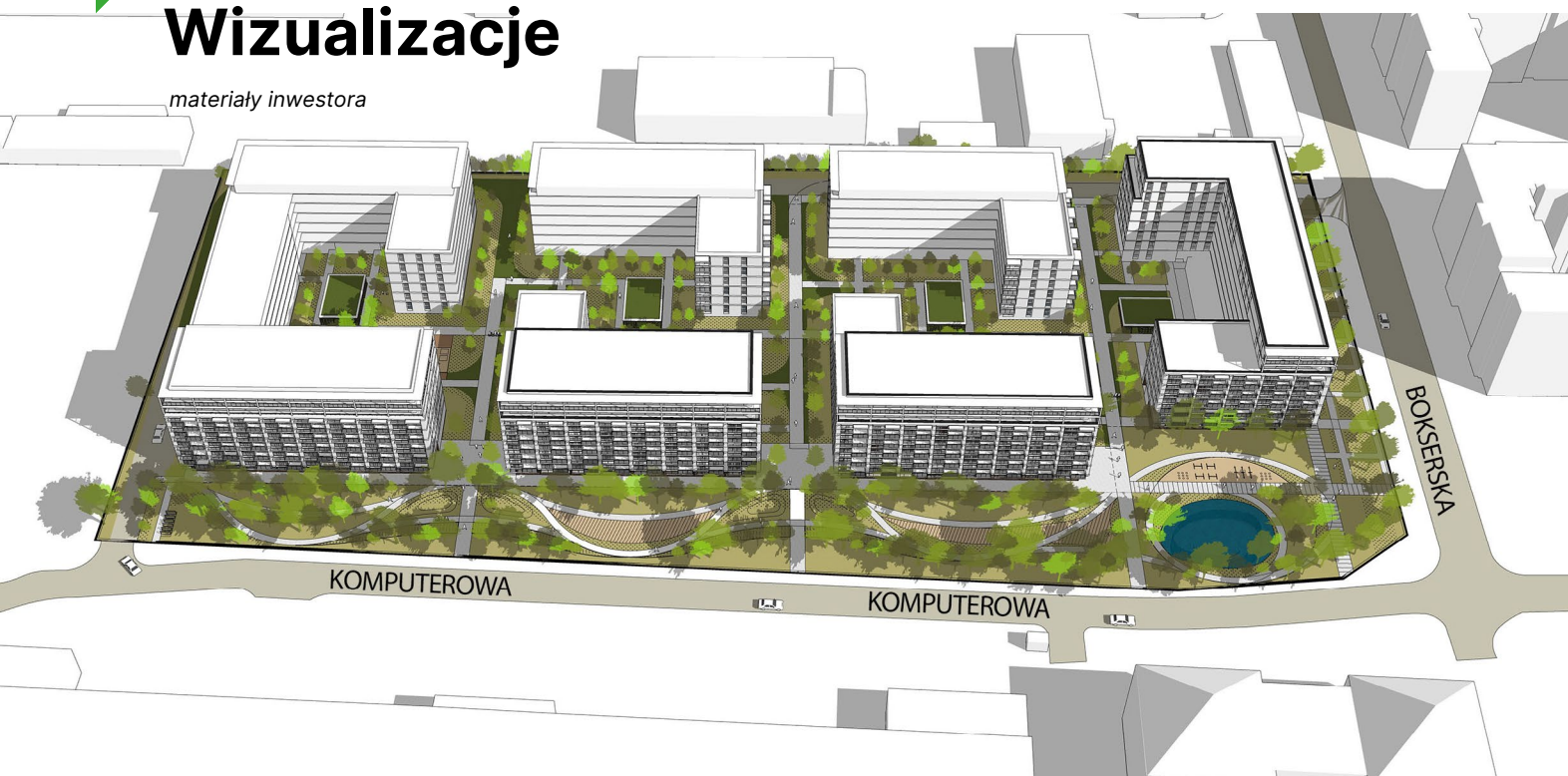
materiały inwestora

- LEGENDA:
- MIESZKANIA
 - LOKAL MIEJSKI
 - LOKALE USŁUGOWE
 - GARAŻ
 - KOMUNIKACJA
 - WIATY ROWEROWE
 - POM. GOSPODARCZE
 - ŚMIETNIK



Wizualizacje

materiały inwestora



Wizualizacje

materiały inwestora



BOKSERSKA

