



RAPORT

z dialogu o inwestycji
dla osiedla Nowe Alternatywy
w rejonie ulicy Indiry Gandhi w Warszawie

PODSTAWY FORMALNE I CELE DIALOGU

Inwestycja przy ul. Indiry Gandhi 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. Gandhi 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



Na obecnie niezagospodarowanym terenie w kwartale ulic Gandhi – Polskie Drogi – Rolnej – Pustułeczki firma EDU PRO z grupy Matexi planuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wraz z publiczną szkołą specjalną, terenami zieleni, wolnostojącym budynkiem usługowym oraz lokalami usługowymi w parterach. Najwyższy – ośmiopiętrowy – budynek mieszkalny znajdzie się najbliżej ronda Kazimierza Pelczara, nawiązując wysokością do zabudowy po drugiej stronie ulicy. Zabudowa będzie się kaskadowo obniżać do ulicy Rolnej, gdzie budynki mieszkalne oraz budynek usługowy będą miały wysokość 2 pięter. Koncepcja zakłada od 260 do 332 mieszkań o zróżnicowanych metrażach.

KONCEPCJA



Planowane osiedle nie będzie ogrodzone, a pomiędzy budynkami zaplanowano atrakcyjną, ogólnodostępną przestrzeń z zielenią i ścieżkami spacerowymi, umożliwiającymi swobodne przejście we wszystkich kierunkach. Na terenie osiedla zaplanowano w sumie od 15 do 40 lokali usługowych o łącznej powierzchni od 1400 do 3440 mkw.

Ruch samochodowy zostanie skierowany z ulicy Rolnej do podziemnych garaży pod osiedlem mieszkaniowym oraz pod budynkiem usługowym, a na poziomie terenu priorytet będą mieli piesi i rowerzyści. Koncepcja przewiduje od 330 do 400 miejsc postojowych w garażach.

Dodatkowo inwestor zrealizuje i przekaze na rzecz Miasta wyposażony budynek szkoły podstawowej specjalnej.

Okolo 7700m² terenu będzie pokryte zielenią. Dodatkowo w ramach realizacji inwestycji towarzyszącej uzupełniona zostanie zieleń na tzw. Górze Rogal.



STAN OBECNY

Teren nieruchomości jest obecnie niezagospodarowany i pokryty roślinnością inwazyjną, nieuporządkowaną, o niskiej wartości przyrodniczej.

Teren inwestycji w obowiązującym planie miejscowym znajduje się w dwóch obszarach planistycznych: usług (U) oraz usług oświaty (UO).

Inwestor rozpoczął dialog o inwestycji, aby poinformować mieszkańców o planach złożenia wniosku o zmianę przeznaczenia tego terenu i przedyskutować założenia koncepcji. Podczas spotkań zaprezentowaliśmy materiał opisujący lokalizację, otoczenie inwestycji, kształtowanie kompozycji urbanistycznej oraz gabarytów proponowanej zabudowy, parametry inwestycji, plan zagospodarowania terenu, tereny rekreacji i wypoczynku, zapewnienie wymagań oświatowych.



DIALOG O INWESTYCJI – HARMONOGRAM

30 stycznia 2026 r.	rozpoczęcie dialogu
12 lutego 2026 r.	spotkanie stacjonarne w Ursynowskim Centrum Kultury „Alternatywy”
17 lutego 2026 r.	spotkanie online wraz z transmisją na kanale YouTube
22 lutego 2026 r.	zakończenie dialogu



Konsultacje społeczne Warszawa

30 stycznia o 09:58 · 🌐

👋 Halo Ursynów, trwa dialog o inwestycji: Osiedle Nowe Alternatywy
🏢 Spółka EDU PRO z grupy **Matexi Polska** przygotowała koncepcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami w parterach przy ul. Indiry Gandhi.

Zapraszamy wszystkich zainteresowanych do rozmowy o proponowanej koncepcji.

Co przewiduje koncepcja?

- 🏠 ok. 260–330 mieszkań
- 🏢 dwupiętrowy pawilon usługowy
- 🚗 parking podziemny na 330 - 400 miejsc postojowych w tym 15–19 miejsc ogólnodostępnych
- 🚲 600–790 miejsc postojowych dla rowerów
- 🌳 zachowanie części istniejących drzew i nowe nasadzenia
- 🌿 ok. 7 500 m² zieleni, w tym 4 000 m² na gruncie rodzimym

Dodatkowo inwestor zobowiązał się do:

- 📍 budowy publicznej szkoły podstawowej specjalnej i przekazaniem jej wraz z działką dzielnicy,
- 📍 zagospodarowania Górki Rogal (~8 000 m²),
- 📍 budowy ul. Rolnej jako drogi publicznej

W ramach dialogu o inwestycji możesz:

- 🌐 wypełnić formularz opinii na: <https://nowealternatywy.pl>
 - 🗓️ spotkać się na żywo: 12 lutego, godz. 18:00 – Ursynowskie Centrum Kultury „Alternatywy”
 - 💻 wziąć udział w spotkaniu online: 17 lutego, godz. 17:00 – link na: <https://nowealternatywy.pl>
- 📅 Uwagi można zgłaszać do 22 lutego 2026.

Dialog o inwestycji

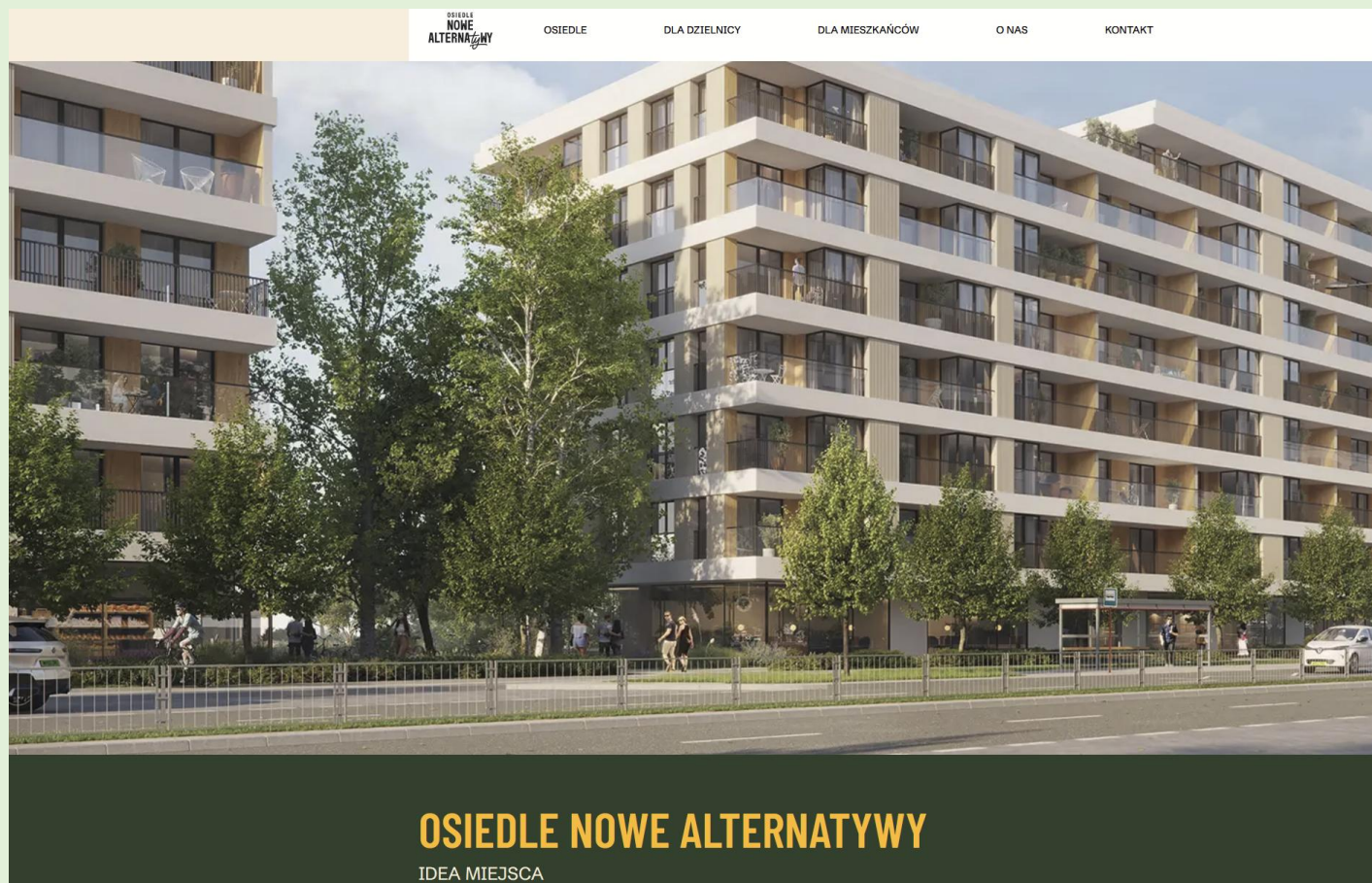
30 stycznia – 22 lutego 2026

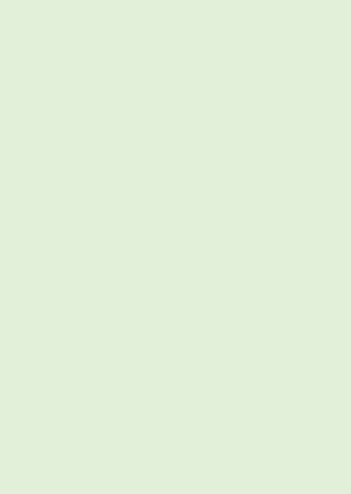
Nowe Alternatywy ulica Indiry Gandhi, Ursynów

specustawa mieszkaniowa

DIALOG O INWESTYCJI – AKCJA INFORMACYJNA

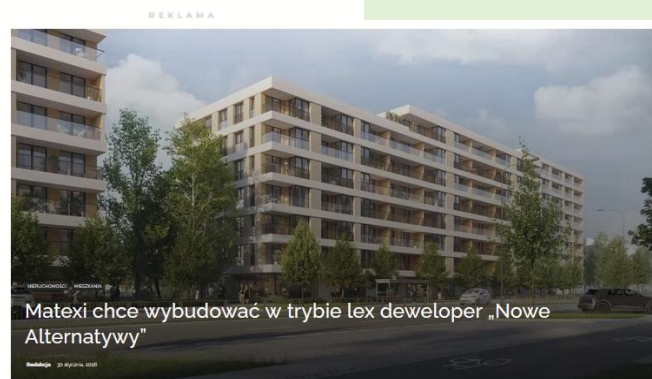
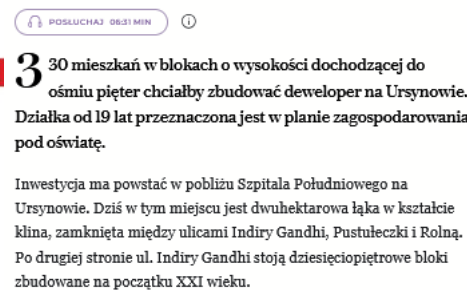
- Utworzyliśmy stronę internetową nowealternatywy.pl
- Ogłoszenie o dialogu zostało opublikowane na [profilu FB miejskich konsultacji społecznych](#)





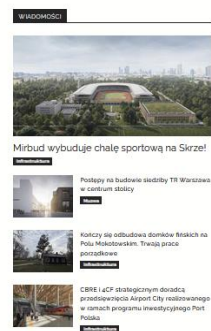
DIALOG O INWESTYCJI – AKCJA INFORMACYJNA

- Ogłoszenia informujące o dialogu zostały rozwieszone w kwartale dzielnicy sąsiadującym z terenem planowanej inwestycji oraz w budynkach sąsiadujących z inwestycją Wspólnot.
- Informacje o planowanej inwestycji i organizowanych spotkaniach w ramach dialogu pojawiły się w prasie i mediach internetowych.



Matexi Polska zaprasza mieszkańców Ursynowa do dialogu o nowym osiedlu, które wpisze się w charakter Starego Imielina. Deweloper planuje zrealizować projekt „Nowe Alternatywy” u zbiegu ulic Indiry Gandhi, Pustuleczki i Rolnej. Inwestor proponuje też budowę publicznej szkoły specjalnej oraz nowe ogólnodostępne tereny zielone i wypoczynkowo-rekreacyjne. Ponadto, Matexi planuje także przebudowę ul. Rolnej. Zgodnie z praktyką towarzyszącą warszawskim projektom powstającym na podstawie specustawy mieszkaniowej, firma prowadzi dialog o inwestycji, który jest okazją na jeszcze lepsze dostosowanie tego miejsca do lokalnych potrzeb.

Koncepcja osiedla „Nowe Alternatywy” została opracowana przez renomowaną warszawską pracownię architektoniczną Labor Grupa na zlecenie Edu Pro - spółki z grupy kapitałowej Matexi Polska - dewelopera obecnego na polskim rynku od 12 lat. Przewidywana koncepcja wykorzystuje spójny system Burego Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy, Międzykomisję Urbanistyczno-Architektoniczną, zarządów dróg oraz Burego Edukacji. Została też skonsultowana z Zarządkiem Dzielnicy Ursynów. Zapewniamy rozwinięcia się zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi.



DIALOG O INWESTYCJI OSIEDLE NOWE ALTERNATYWY

Spółka EDU PRO z grupy Matexi Polska przygotowała koncepcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami w parterach przy ul. Indiry Gandhi.

Zapraszamy wszystkich zainteresowanych do rozmowy o proponowanej koncepcji



Jak możesz wziąć udział?
Formularz opinii:

www.nowealternatywy.pl

Spotkanie STACJONARNE

Ursynowskie Centrum Kultury „Alternatywy”
ul. Indiry Gandhi 9, Warszawa

**12 lutego 2026
godz. 18:00**

Spotkanie ONLINE

Napisz do nas,
by otrzymać link do spotkania Zoom

**17 lutego 2026
godz. 17:00**

Investor

EduPro z grupy MATEXI Witamy w okolicy.

Uwagi można zgłaszać do: 22 lutego 2026 r.
nowe.alternatywy@matexpolska.pl

DIALOG O INWESTYCJI – SPOTKANIA

W ramach dialogu odbyły się dwa spotkania:

- **12 lutego 2026 r. (czwartek) o godz. 17:30**
spotkanie w Ursynowskim Centrum Kultury „Alternatywy”,
- **17 lutego 2026 r. (wtorek) o godz. 17:30**
spotkanie 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 – PODSUMOWANIE



- W spotkaniu stacjonarnym wzięło udział 50 osób.
- W spotkaniu online na platformie Zoom wzięło udział 29 osób, a transmisja ze spotkania do zakończenia dialogu została wyświetlona 286 razy.
- Otrzymaliśmy 30 wiadomości przesłanych mailem.

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

DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Układ komunikacyjny i natężenie ruchu

Osoby uczestniczące w dialogu o inwestycji najczęściej wskazywały na **ryzyko przeciążenia lokalnego układu drogowego** (Rolna – Makolągwy – Pustułeczki) ze względu na wzrost liczby mieszkańców w sąsiedztwie i szkołę specjalną, a także lokalizację wjazdów do garaży. Podkreślano, że ulice te mają charakter osiedlowy, ograniczoną szerokość i już obecnie przejazd bywa trudny w związku z parkującymi na jednym pasie samochodami i konieczności mijanek. W ocenie mieszkańców koncentracja wjazdów i wyjazdów z garaży na ul. Rolnej oraz brak możliwości skrętu z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi mogą skutkować stałymi zatorami w godzinach szczytu oraz przenoszeniem ruchu na wąskie uliczki sąsiedzkie.

Wiele osób zwracało uwagę na **specyfikę dowozów do szkoły specjalnej**: dowozy są zwykle skumulowane czasowo (w godzinach szczytu, wtedy kiedy jest również największy ruch osiedlowy), a proces wysiadania i odprowadzenia dzieci z niepełnosprawnościami wymaga więcej czasu i miejsca. Zgłaszano obawy, że bez modyfikacji układu drogowego (zatoki postojowe, możliwość zawracania, bezpieczne krótkie postoje) ruch przed szkołą może blokować ul. Rolną.



DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Układ komunikacyjny i natężenie ruchu – cd.



Wśród najczęściej **postulowanych usprawnień** wskazywano umożliwienie lewoskrętu z ul. Pustułeczki w ul. Gandhi oraz możliwość wykonania zjazdu bezpośrednio na ul. Gandhi (choć wokół tego postulatu występują też wątpliwości: czy jest to technicznie i formalnie możliwe (np. odległości od ronda). Równocześnie pojawił się głos sprzeciwu ze strony mieszkańców ulicy Alternatywy wobec rozwiązań, które mogłyby zwiększyć tranzyt i uczynić Alternatywy ulicą przelotową. Drugą propozycją było wyprowadzenie części ruchu w stronę ronda Kazimierza Pelczara, co aktualnie nie jest możliwe ze względu na brak prawa do tego terenu (jest to działka należąca do osób prywatnych). W opinii osób zgłaszających tę propozycję wyjazd w stronę ronda umożliwiłby lepsze rozprowadzenie ruchu i zmniejszył presję na uliczki osiedlowe.

Zgłaszano również prośby o udostępnienie analiz ruchu i pytano o metodologię ich prowadzenia (np. czy uwzględniają budowę i charakter szkoły).

DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Miejsca parkingowe

Temat liczby miejsc parkingowych najbardziej wyraźnie wybrzmiał w związku ze szkołą specjalną. Osoby uczestniczące wskazywały, że liczba miejsc postojowych bezpośrednio przy szkole jest zbyt mała: dzieci z niepełnosprawnościami – w opinii mieszkańców – będą najczęściej przywożone przez rodziców, wymagają więcej czasu przy wysiadaniu z pojazdu, rodzice będą uczestniczyć w zebraniach, terapii i innych wydarzeniach, co zwiększa zapotrzebowanie na parkowanie. W opinii części uczestników dialogu powinno się zwiększyć liczbę miejsc naziemnych przy szkole, zrealizować parking podziemny lub udostępnić miejsca parkingowe w osiedlowym garażu podziemnym na potrzeby szkoły.

Dodatkowo wyrażano obawę o likwidację istniejących miejsc postojowych w ulicach* oraz brak zaplanowanych miejsc dla osób odwiedzających mieszkańców osiedla. Wskazywano przy tym, że już obecnie występują trudności z parkowaniem (ze względu na bliskość szpitala i usług) i istnieje ryzyko zastawiania miejsc w ulicach Makolągwy i Pustułeczki.

**Komentarz: Obecnie nie są to legalne miejsca postojowe, lecz "dziki" parking, zlokalizowany w większości na działce inwestora*



DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Skala zabudowy

Część uczestników wyrażała opinię, że liczba planowanych budynków, wysokość zabudowy czy też gęstość zabudowy jest zbyt duża. Niektóre z tych osób zwracały przede wszystkim uwagę na natężenie ruchu, jakie się będzie z tym wiązało, inne natomiast ogólnie uważały, że skala zabudowy jest zbyt duża w stosunku do otoczenia. Pojawiały się pytania o strukturę własnościową gruntu oraz rolę miasta w kształtowaniu programu inwestycji. Pojedyncze osoby wskazywały, że teren mógłby zostać przeznaczony wyłącznie pod szkołę lub funkcje publiczne.



DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Szkoła specjalna

Wielu uczestników – w szczególności na spotkaniu stacjonarnym – wyrażało silne poparcie dla budowy szkoły specjalnej w dzielnicy. Rodzice podkreślali, że obecnie dzieci muszą być dowożone do odległych dzielnic (np. na Żoliborz), co stanowi duże obciążenie. Doceniano zatem współpracę w tym względzie pomiędzy dzielnicą i inwestorem. Największe wątpliwości budziła obsługa komunikacyjna szkoły i miejsca postojowe – o czym była mowa wcześniej. Jednocześnie pojawiły się pytania, jak będzie wyglądała organizacja dowozu uczniów, czy przewidziano wsparcie miasta w tym zakresie oraz czy nowa placówka spełni wymogi specustawy mieszkaniowej i lokalnych standardów urbanistycznych dotyczące zapewnienia liczby miejsc w placówkach oświatowych.



DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Zagospodarowanie góry Rogal

Osoby mieszkające w sąsiedztwie góry postulowały ograniczenie zmian w tym miejscu lub pozostawienie jej w obecnym stanie i wyrażały opinię, że jest to miejsce, które działa tak, jak powinno (np. umożliwia zjazdy na sankach). Zgłoszono przy tym wątpliwość, czy elementy naturalnego placu zabaw nie będą kolidowały z funkcją saneczkową (o której wspomniano najczęściej). Pojawiła się także propozycja, by środki finansowe przeznaczone na zagospodarowanie góry skierować na inne cele.

Zieleń

Zgłoszono pytania o liczbę drzew przeznaczonych do wycinki, planowane nasadzenia (w tym wielkość nowych drzew) i bilans zieleni.



DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY



Procedura i harmonogram

Uczestnicy pytali o harmonogram dalszych prac (m. in. kiedy zostanie opublikowany raport z dialogu, kiedy zostanie złożony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i kiedy odbędzie się głosowanie Rady Miasta), przewidywany czas trwania budowy i organizację ruchu w tym czasie. Pojawiały się również opinie dotyczące roli Miasta w procesie decyzyjnym oraz zakresu wpływu mieszkańców na ostateczny kształt inwestycji

CO DALEJ



- 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

EDU PRO/ Grupa Matexi

Koncepcja zabudowy

latergrupa

Koncepcja szkoły

mamgusta

Architektura krajobrazu

RS Architektura Krajobrazu

Koordinacja dialogu

Mediatorzy.pl

Publikacja raportu: marzec 2026 r.