

SKANSKA



J E M S A R C H I T E K T U R A

WVAA

ABIES
ARCHITEKTURA
KRAJOBRAZU

BPI

RAPORT

z dialogu o inwestycji
przy ulicy Biezuńskiej 1
w Warszawie

Inwestycja przy ul. Biezuńskiej 1 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. Biezuńskiej 1 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.

STAN ISTNIEJĄCY

Ulica Biezuńska przez wiele lat pełniła funkcję zaplecza przemysłowego tej części Targówka. Zlokalizowane tu zakłady, magazyny i obiekty produkcyjne po zakończeniu działalności stopniowo popadały w degradację, a teren nie doczekał się kompleksowego zagospodarowania. Obecnie ten rejon należy do najbardziej zdegradowanych części prawobrzeżnej Warszawy. Na terenie znajdują się poprzemysłowe i dziś całkowicie zrujnowane budynki dawnej mleczarni, w najbliższym czasie przeznaczone do rozbiórki.



MASTERPLAN

W 2015 roku m. st. Warszawa ogłosiło konkurs na zagospodarowanie przemysłowego obszaru Targówka o powierzchni około 28 ha pomiędzy ulicami Radzymińską, Rozwadowskiego a torami kolejowymi. Pierwszą nagrodę otrzymało konsorcjum firm DAWOS i BBGK, docenione za zaproponowaną ideę wykorzystania terenów miejskich, których dotychczasowa funkcja przestała odpowiadać polityce przestrzennej miasta. Planowana inwestycja przy ulicy Biezuńskiej 1 wpisuje się w założenia tej koncepcji.

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.



KONCEPCJA

Projekt zakłada przekształcenie obszaru, który obecnie pozostaje w dużej mierze niedostępny i nieużytkowany, w spójną, uporządkowaną część miasta o wyraźnie określonych funkcjach. W ramach inwestycji przewidziano realizację czterech budynków mieszkaniowych z lokalami usługowymi w parterach oraz zorganizowanymi przestrzeniami wspólnymi. Istotnym elementem założenia będzie trzyciągowa szkoła podstawowa, która odpowie na potrzeby rozwijającej się okolicy i stanie się ważnym punktem dla lokalnej społeczności.

Projekt obejmuje również przebudowę ulicy Biezuńskiej oraz przebudowę skrzyżowania ulic Radzymińskiej, Biezuńskiej i Trockiej. Działania te mają na celu poprawę bezpieczeństwa.

Integralną częścią inwestycji będą ogólnodostępne tereny zieleni, sportu i rekreacji, dostępne zarówno dla mieszkańców nowej zabudowy, jak i dla okolicznej społeczności. Centralnie położony teren UTWORS o powierzchni około 7 200 m² pełnić będzie rolę głównej przestrzeni wspólnej – miejsca wypoczynku, aktywności i spotkań.

Całość założenia ma na celu poprawę jakości przestrzeni publicznej, uporządkowanie układu urbanistycznego oraz stopniową integrację nowej zabudowy z istniejącym otoczeniem.



INWESTYCJA RADZYMIŃSKA - SPECTRA

INWESTYCJA BIEŻUŃSKA - SKANSKA

INWESTYCJA NOWA BIEŻUŃSKA - LFS



DIALOG O INWESTYCJI – HARMONOGRAM

27 lutego 2026 r.

rozpoczęcie dialogu

9 marca 2026 r.

spotkanie online wraz z transmisją na kanale YouTube

16 marca 2026 r.

spotkanie stacjonarne w Teatrze Rampa

25 marca 2026 r.

zakończenie dialogu

Konsultacje społeczne Warszawa
27 lutego · 🌐

Specustawa mieszkaniowa na Targówku

Spółka Skanska Residential Development Poland planuje realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Biezuńskiej 1. W przeszłości na tym terenie prowadzono działalność mleczarską. Projekt koncentruje się na przekształceniu przemysłowych terenów w dzielnicę mieszkaniową.

Dodatkowo inwestor proponuje:

- budowę szkoły podstawowej i przekazanie jej wraz z działką dla Dzielnicy Targówek
- przebudowę ul. Biezuńskiej oraz skrzyżowania ulic Radzywińskiej, Biezuńskiej i Trockiej
- wykonanie studni oligoceńskiej
- utworzenie ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji z urządzeniami sportowymi i boiskami

Co przewiduje koncepcja?

- ok. 600 mieszkań
- ponad 2000 m² lokali usługowych w parterach budynków
- nowe powiązania piesze i kołowe w rejonie
- ogólnodostępne tereny zieleni z ponad 220 nowymi drzewami
- ponad 500 miejsc postojowych dla samochodów
- ok. 1500 miejsc dla rowerów

W ramach dialogu o inwestycji możesz:

- od 27 lutego wypełnić formularz opinii na: biezunskat1.pl
- wziąć udział w spotkaniu online, 9 marca (poniedziałek) o 17:30
- lub na żywo w Teatrze Rampa, 16 marca (poniedziałek) o godz. 17:30

Szczegóły na stronie: biezunskat1.pl

Uwagi można zgłaszać do 25 marca 2026.

Dialog o inwestycji
27 lutego – 25 marca 2026

Biezuńska 1

specustawa mieszkaniowa

DIALOG O INWESTYCJI – AKCJA INFORMACYJNA

- Utworzyliśmy stronę internetową biezunskat1.pl
- Ogłoszenie o dialogu zostało opublikowane na [profilu FB miejskich konsultacji społecznych](#)

SKANSKA

Lokalizacja i kontekst Idea miejsca Szczegóły projektu Dialog Architekci Inwestor

Nowe oblicze ulicy Biezuńskiej

Planowana inwestycja przy ul. Biezuńskiej obejmuje zagospodarowanie zdegradowanych terenów przemysłowych na warszawskim Targówku.

Poznaj projekt

DIALOG O INWESTYCJI – AKCJA INFORMACYJNA

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

Dwóch deweloperów wybuduje wspólnie nietypową szkołę na Targówku. Co dostaną w zamian?

AKTUALNOŚCI 21.03.2026, 14:22



Michał Wojtczuk



Wizualizacja osiedla firmy Pinao/Spectra planowanego w trybie tzw. lex deweloper na terenie d. zakładów tuszczowych przy ul. Radzywińskiej (Grafika: materiały inwestora)

POSLUCHAJ 07:20 MIN

Ponad 1,7 tys. mieszkań chce zbudować inwestor na przemysłowych gruntach na Targówku w trybie lex deweloper. Wspólnie z drugim deweloperem obiecuje zbudować podstawówkę, a trzeci inwestor postawi przedszkole.

REKLAMA

← Reklama wyświetlana przez Google

Prześlij opinię

Dlaczego ta reklama? ▾

urbanity.pl Wiadomości Firmy Wieżowce Szukaj

mazowieckie > Warszawa > Nowa dzielnica mieszkaniowa na przemysłowym terenie na Targówku. Pomóc ma "lex deweloper"

Nowa dzielnica mieszkaniowa na przemysłowym terenie na Targówku. Pomóc ma "lex deweloper"

Autor: Piotr Maślak 2026.02.27

Zdegradowany i niedostępny dla mieszkańców teren przy ulicy Bieżyńskiej na warszawskim Targówku może wkrótce się przekształcić w nową dzielnicę mieszkaniową. Spółka z grupy Skanska planuje w ramach specustawy mieszkaniowej zrealizować projekt, którego częścią będzie m.in. budowa nowej szkoły podstawowej.

Spółka Skanska Residential Development Poland szykuje w ramach specustawy mieszkaniowej "lex deweloper" nową inwestycję na warszawskim Targówku. Na przemysłowym terenie o wielkości około 39 437 mkw., na którym w przeszłości prowadzono działalność mleczarską, powstanie nowa dzielnica mieszkaniowa.

DIALOG O INWESTYCJI – SPOTKANIA

W ramach dialogu odbyły się dwa spotkania:

- **9 marca 2026 r. o godz. 17:30** spotkanie online w aplikacji Zoom wraz z transmisją na kanale YouTube.,
- **16 marca 2026 r. o godz. 17:30** spotkanie stacjonarne w Teatrze Rampa.

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



35 400 m²
Inwestycja mieszkaniowa

4 000 m²
Inwestycja towarzysząca – szkoła

Zagospodarowanie terenu

- Granicz obszar objętego inwestycją mieszkaniową (z dróg wewnętrznych oraz UTWORÓ)
- Granicz obszar inwestycji towarzyszącej (SZKOŁA)
- Granicz działek ewidencyjnych w obszarze inwestycji
- Obrys planowy
- Obrys kondygnacji nadziemnych i nadwieszal
- Obrys kondygnacji podziemnych
- Druga poziomowa
- Zywności ogólna lub osobnego
- Krzewy niskie na gruncie
- Krzewy wysokie na stopie
- Rabaty wielokształtowe na gruncie
- Murawy trawiaste na gruncie
- Murawy trawiaste na stopie
- Ogony na dachach budynków
- Nawki biostanowiska
- Szafka przeszklona
- Plac zabaw, boiska, przestrzenie rekreacyjne
- Iskła kondygnacji nadziemnych / nazwa budynku
- Wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
- Węzła do klatek schodowych
- Węzła do garażu dla klatek schodowych
- Węzła do śmietnia
- Wody deszczowe
- Rowerownia
- Miejsca parkingowe dla samochodów
- Miejsca parkingowe dla rowerów
- Kota wykończona
- Laski / mała architektura
- Drzewa projektowane
- Drzewa wieloletnie projektowane
- Drzewa istniejące



Konsultacje społeczne Biezuńska 1

Skanska Polska
470 subskrybentów

Subskrybuj

0 0 Udostępnij

DIALOG O INWESTYCJI – PODSUMOWANIE

- W online wzięło udział 12 osób, a transmisja ze spotkania do zakończenia dialogu została wyświetlona 40 razy.
- W spotkaniu stacjonarnym wzięło udział 7 osób.
- Otrzymaliśmy również 2 opinie mailowe.

- 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.



Harmonogram inwestycji i powiązanie z inwestycjami sąsiednimi

Najczęściej pojawiającym się wątkiem były pytania dotyczące harmonogramu realizacji inwestycji, ryzyka przedłużających się procedur administracyjnych oraz współzależności z innymi inwestycjami w okolicy (Spectra-Pinao, LF3). Osoby uczestniczące przypominały długotrwałe i ostatecznie nie zakończone jego uchwalenie prace nad planem miejscowym, który dopuszczałoby w tym rejonie zabudowę mieszkaniową. Podkreślono również, że zarówno koncepcja zabudowy przy Biezuńskiej 1 prezentowana przez Skanska, jak i propozycje sąsiednich inwestorów to dobre koncepcje.

Infrastruktura

Pytano także o infrastrukturę podziemną (wodociągi, media) oraz obsługę komunikacyjną – na przykład plany dotyczące powiązania z planowanym przystankiem kolejowym oraz możliwe połączenie drogowe z ul. Rajgrodzką.



Sąsiednia zabudowa

Mieszkańcy sąsiednich bloków przy ul. Biezuńskiej zgłaszali obawy dotyczące organizacji budowy: ruchu ciężkiego sprzętu, czasu trwania rozbiórki, hałasu i ewentualnych utrudnień w ruchu na ul. Biezuńskiej. Wskazywano doświadczenia z wcześniejszych inwestycji, gdzie prace trwały wiele miesięcy i niekiedy odbywały się od wczesnych godzin porannych, co było męczące dla sąsiadów.

Sąsiedzi pytali również o miejsca parkingowe oraz plany zmiany lokalizacji i budowy nowych komórek lokatorskich przez inwestora.

W jednej z wiadomości wyrażono emocjonalny i zdecydowany sprzeciw wobec inwestycji, argumentując, że taka zabudowa powinna powstawać na krańcach miasta. W innej wiadomości zadawano pytanie o plany wobec miejskich budynków przy Rajgrodzkiej i Biezuńskiej.

Zieleń

Pojawiła się również uwaga, by nie sadzić dużych drzew, ponieważ są trudne w utrzymaniu.

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

Skanska Residential Development Poland

Koncepcja zabudowy

JEMS Architekci

Koncepcja szkoły

WWAA

Architektura krajobrazu

ABIES ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU

Projekt drogowy

BPI Biuro prac inżynierskich

Koordinacja dialogu

Mediatorzy.pl

Publikacja raportu: kwiecień 2026 r.