

Przasnyska

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami dz. ew. 50/2 z obr. 70304
oraz UTWORS na dz. ew. 14/3, 13/5, 13/6, 13/7 z obr. 70303

UTWORS
Matexi

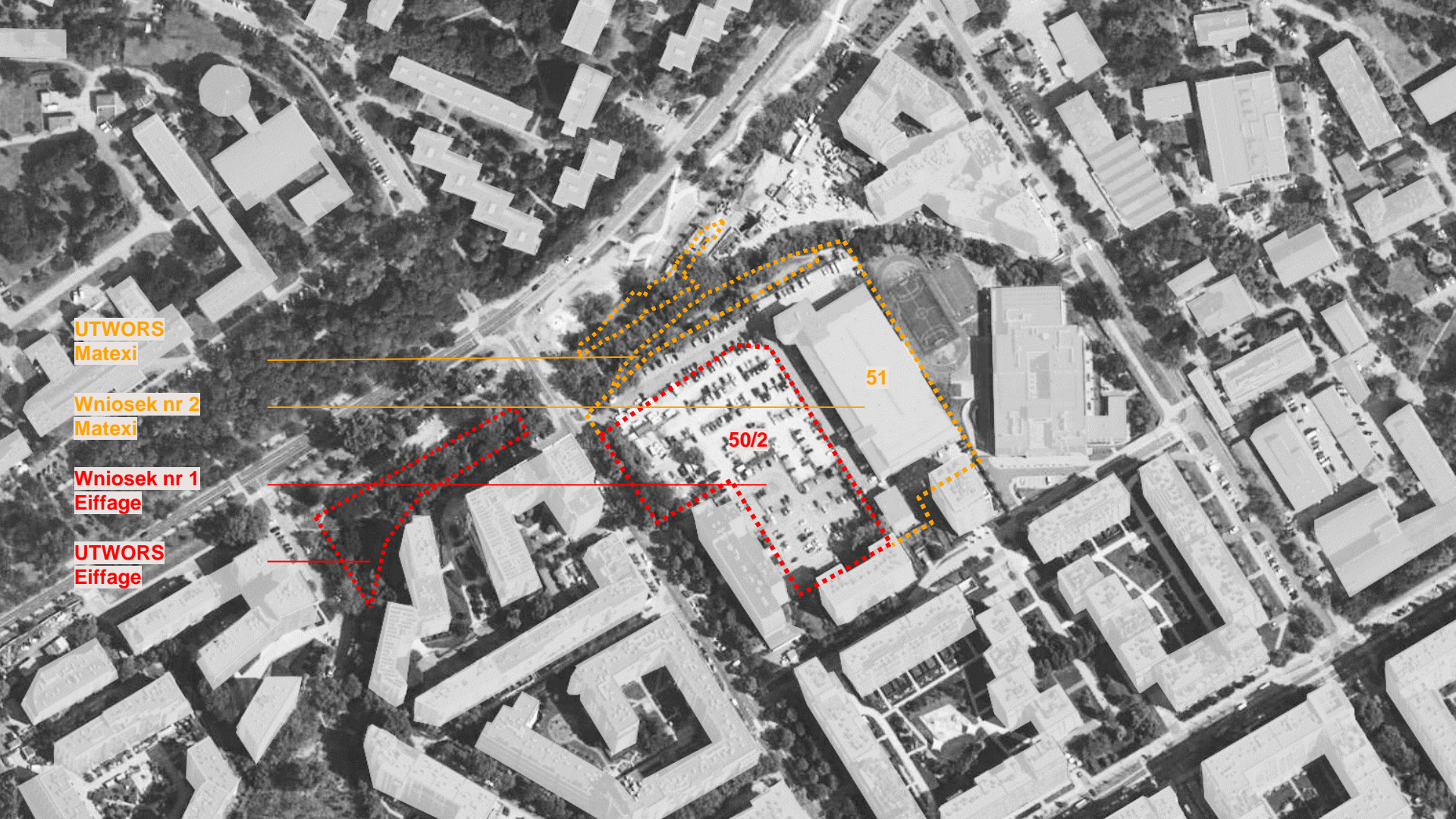
Wniosek nr 2
Matexi

Wniosek nr 1
Eiffage

UTWORS
Eiffage

51

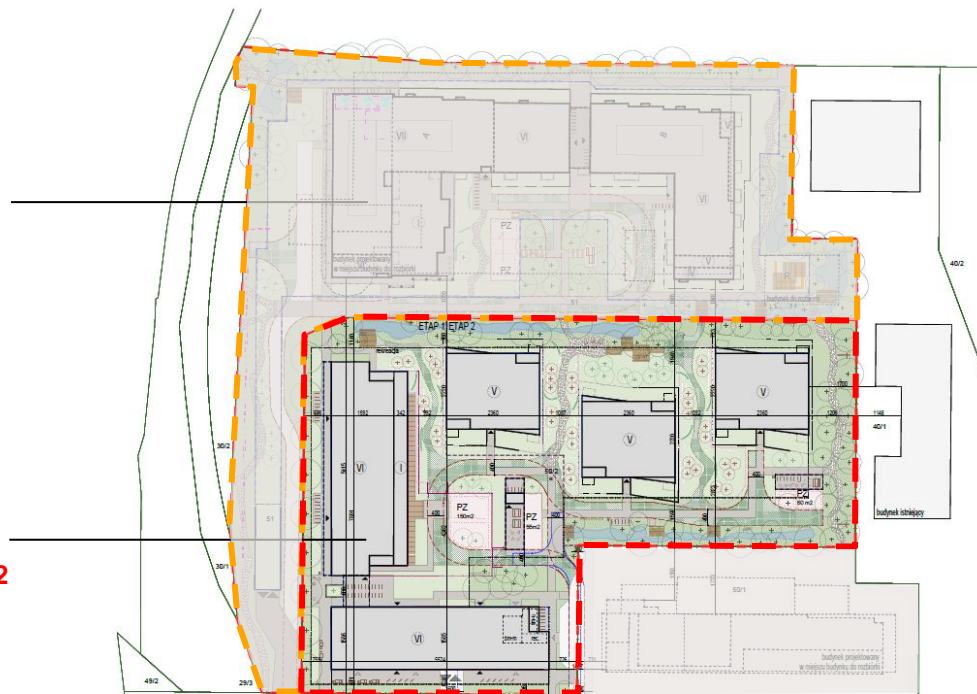
50/2



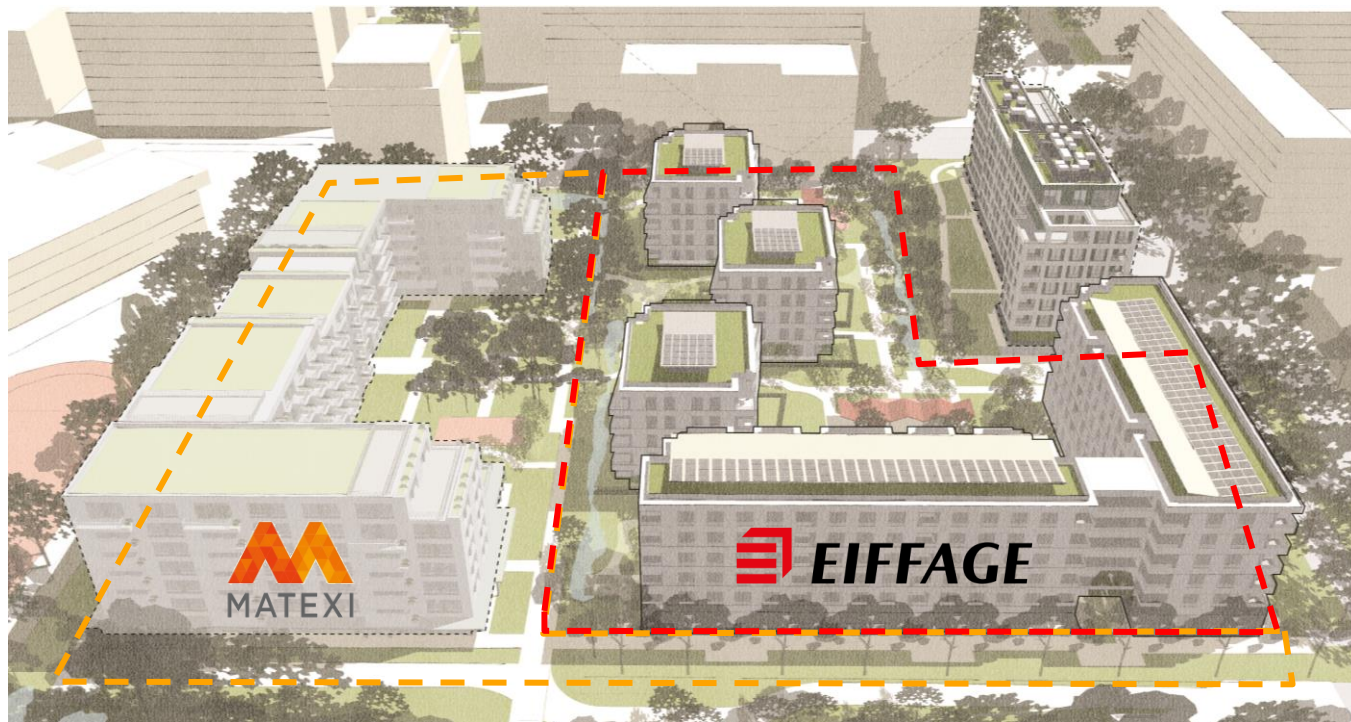
Plan zagospodarowania terenów

Wniosek nr 2
Matexi dz. nr 51

Wniosek nr 1
Eiffage dz. nr 50/2



Wizualizacje projektowanych inwestycji





Zespół projekty



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



Eiffage w Europie i na Świecie

Od 1844, Grupa Eiffage Goup przyczynia się do globalnego rozwoju budownictwa.

Dziś, Eiffage jest jedną z 10 największych europejskich grup budowlanych i deweloperskich.

84 400 pracowników w Europie



● Projects ● Businesses

Wybrane projekty Grupy Eiffage na Świecie



Opera w Sydney



Szkłana piramida Luwru w Paryżu



Rewitalizacja Hotelu-Dieu w Lyonie



Renowacja katedry Notre Dame



Wiadukt w Millau we Francji

Wybrane projekty Eiffage Immobilier w Polsce



Kierbedzia 4, Warszawa - Mokotów



Nowy Kamionek, Warszawa - Praga



Stalowa 27, Warszawa - Praga



Atmo, Wrocław – Kępa Mieszcząńska



Marcelińska 18, Poznań – Grunwald



HB1820, Wrocław – Przedmieście Oławskie

JEMS Architekci



Solna 6, Poznań



Park Wilsona, Poznań



19 Dzielnica, Warszawa

topoScape



Zielone Bemowo, Warszawa

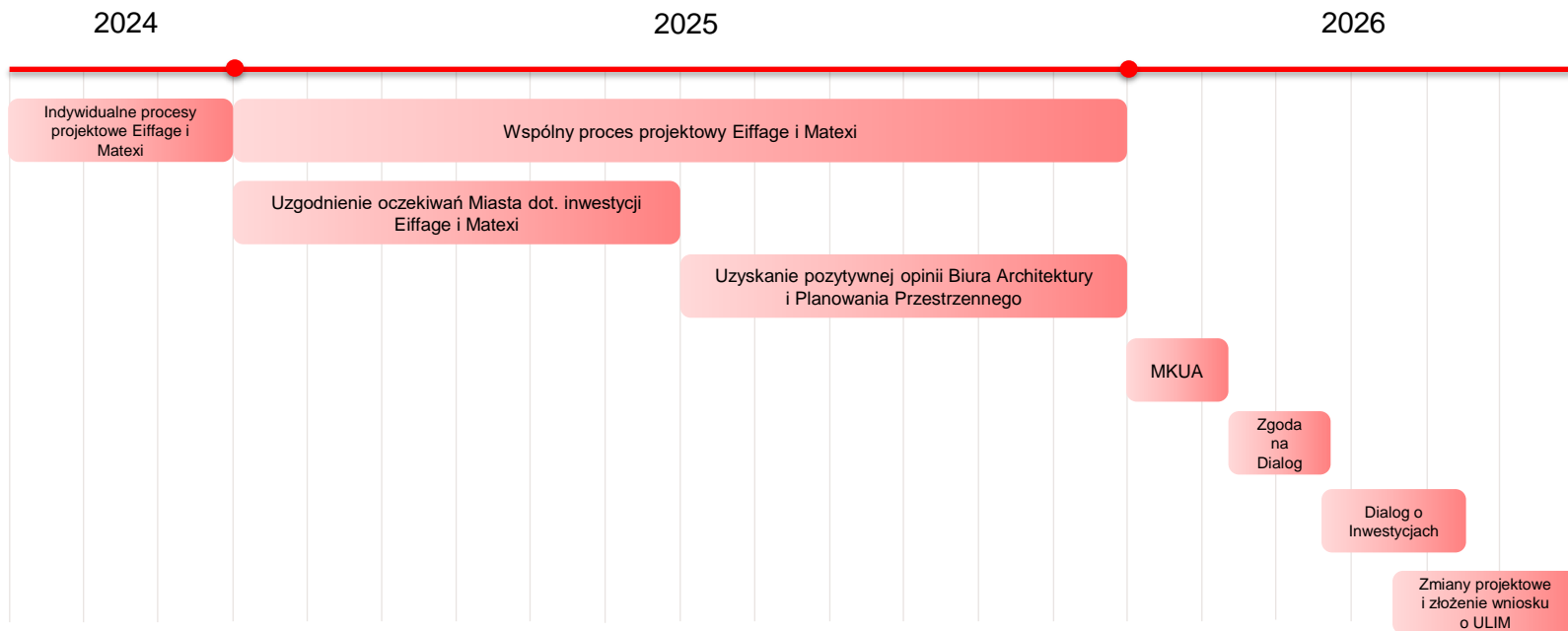


Park Pod Kopcem Powstania Warszawskiego,
Warszawa

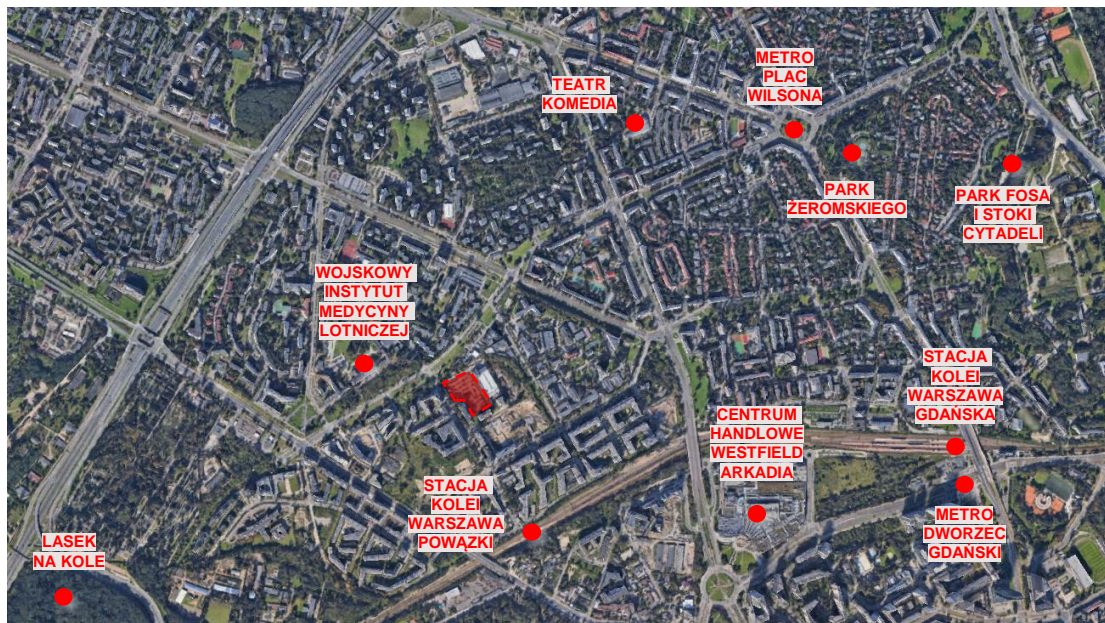



Bohema, Warszawa

Proces

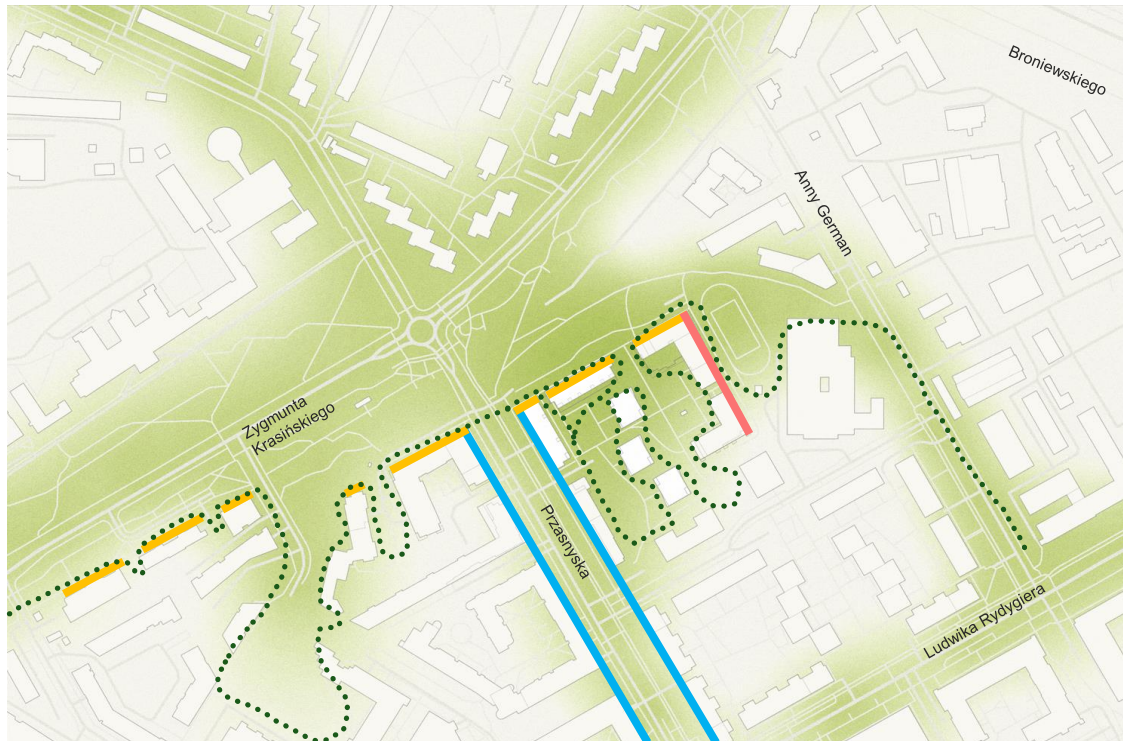






Lokalizacja



 lokalizacja planowanych inwestycji Eiffage

Powiązania z terenami sąsiednimi



-  Pierzeja od strony ulicy Przasnyskiej
-  Pierzeja od strony terenów zielonych
-  Linia zabudowy od strony szkoły
-  Powiązania wewnątrz urbanistycznych z terenami zielonym

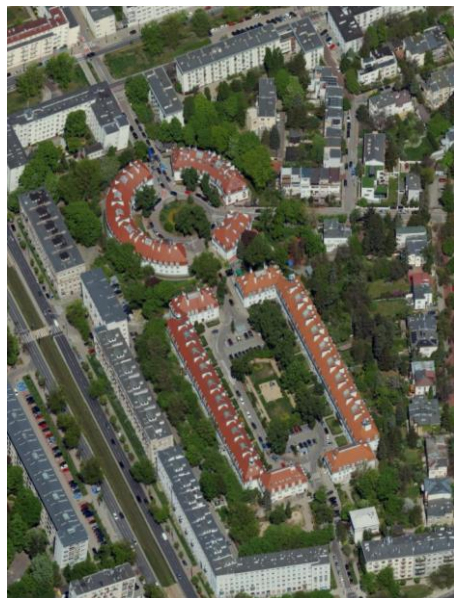


Kształtowanie wnętrz urbanistycznych



Kształtowanie wnętrz urbanistycznych

Wzorcowe osiedla Żoliborza



Zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Wyspiańskiego i Plac Henkla



Zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Augusta Cieszkowskiego

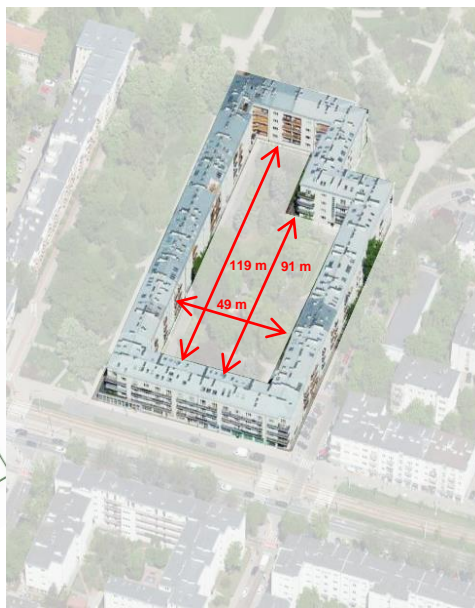


Osiedle Sady Żoliborskie

Skala i kompozycja wnętr urbanistycznych



Projektowana zabudowa
mieszkaniowa wielorodzinna

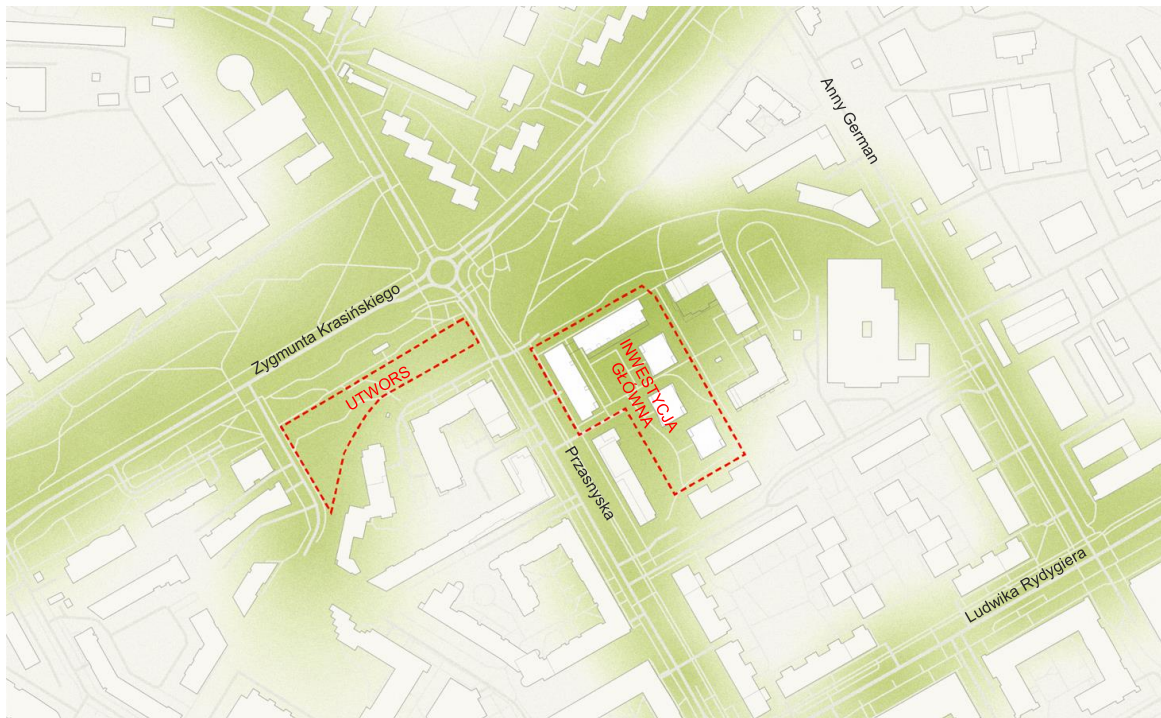


Zabudowa mieszkaniowa
przy ulicy Augusta Cieszkowskiego



Osiedle Sady Żoliborskie

Zakres wniosku Eiffage



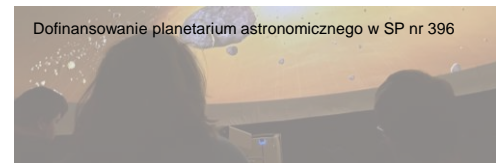
Inwestycja mieszkaniowo-usługowa na dz. ew. 50/2 z obr. 70304



Lokal na cele oświatowe na dz. ew. 50/2 z obr. 70304

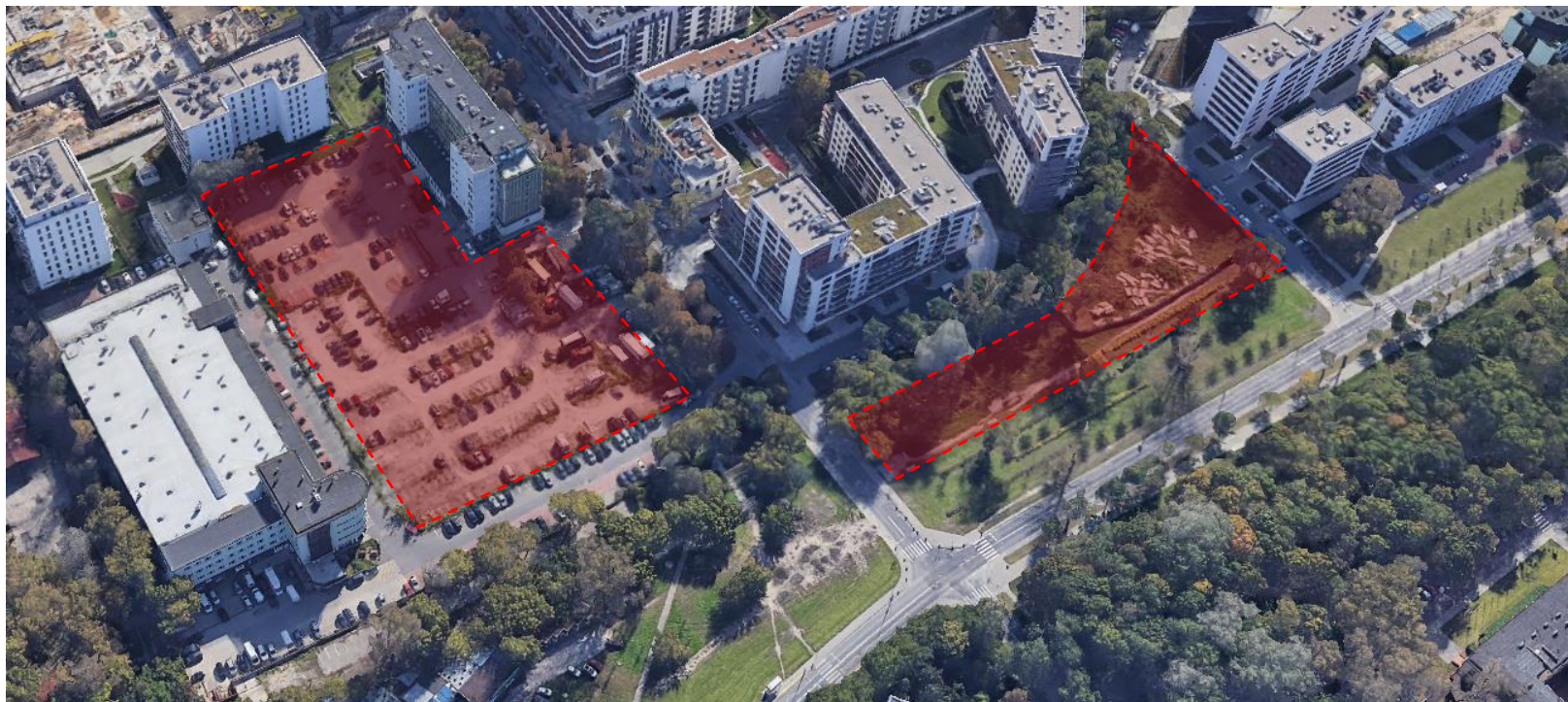


UTWORS na dz. ew. 14/3, 13/5, 13/6, 13/7 z obr. 70303



Dofinansowanie planetarium astronomicznego w SP nr 396

Aktualne zagospodarowanie



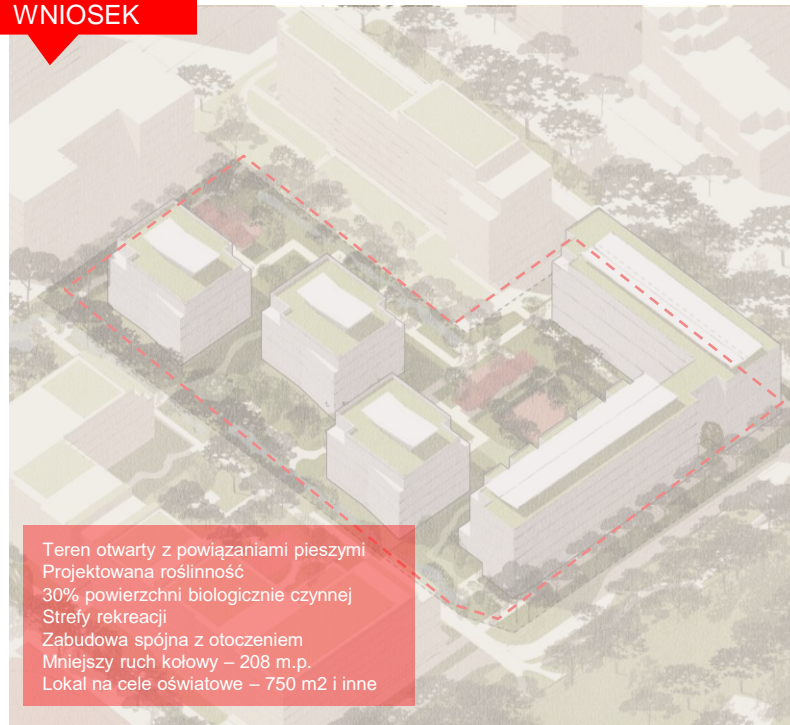
Proponowane zmiany

AKTUALNIE



Teren zamknięty - ogrodzony
Roślinność wynikowa
Znikoma powierzchnia biologicznie czynna
Brak stref rekreacji
Zabudowa niespójna z otoczeniem
Duży ruch kołowy – 366 m.p.
Znikome usługi

WNIOSEK



Teren otwarty z powiązaniem pieszymi
Projektowana roślinność
30% powierzchni biologicznie czynnej
Strefy rekreacji
Zabudowa spójna z otoczeniem
Mniejszy ruch kołowy – 208 m.p.
Lokal na cele oświatowe – 750 m2 i inne

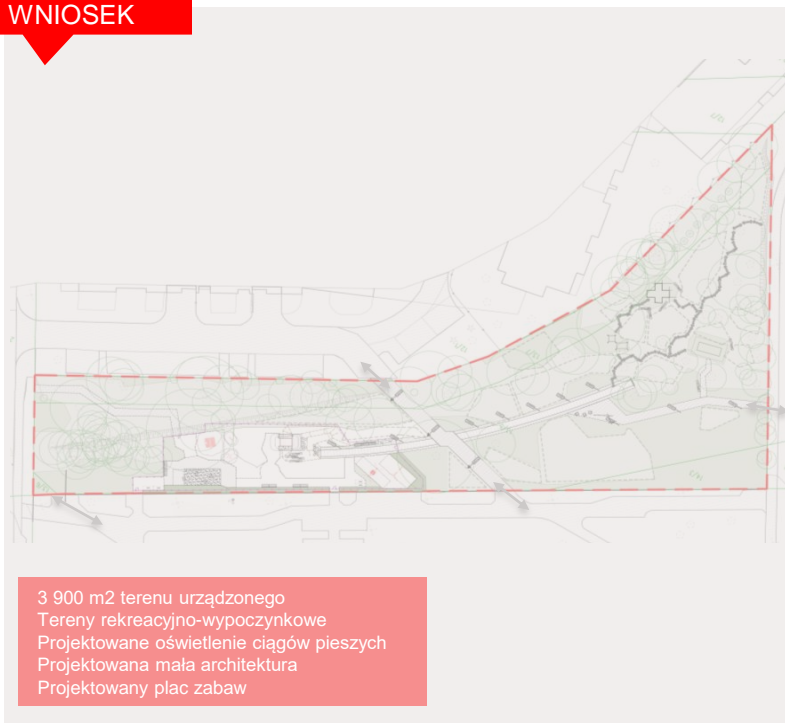
Proponowane zmiany – UTWORS

AKTUALNIE



Teren nieurządzony
Brak terenów rekreacji
Brak oświetlenia
Brak elementów małej architektury
Brak placu zabaw

WNIOSEK

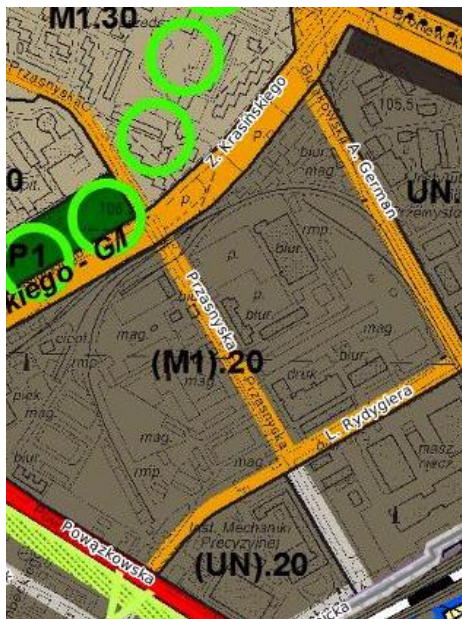


3 900 m2 terenu urządzanego
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
Projektowane oświetlenie ciągów pieszych
Projektowana mała architektura
Projektowany plac zabaw

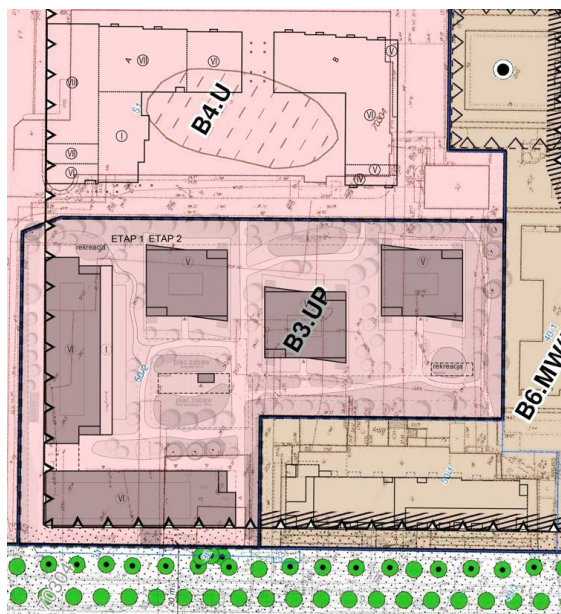
Studium uwarunkowań i MPZP

	STUDIUM UWARUNKOWAŃ	MPZP	WNIOSEK EIFFAGE	
Przeznaczenie terenu	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Usługi publiczne w tym: oświaty, kultury, sportu, zdrowia, pomocy społecznej, administracji publicznej	Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, w tym usługami publicznymi	brak sprzeczności – Studium częściowa zbieżność – usługi publiczne w parterze - MPZP
Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	25-40%	20%	30%	brak sprzeczności
Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	40%	40%	31%	brak sprzeczności
Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	2,0	1,5	1,5	brak sprzeczności
Średnia (maksymalna) wysokość zabudowy brutto	20 m	(12 m)	18,31 m (21 m)	brak sprzeczności – Studium rozbieżność – MPZP

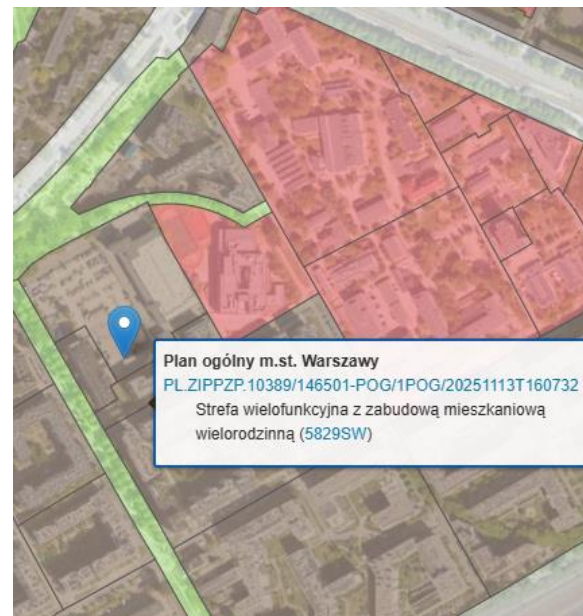
Studium uwarunkowań, MPZP i Plan Ogólny



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

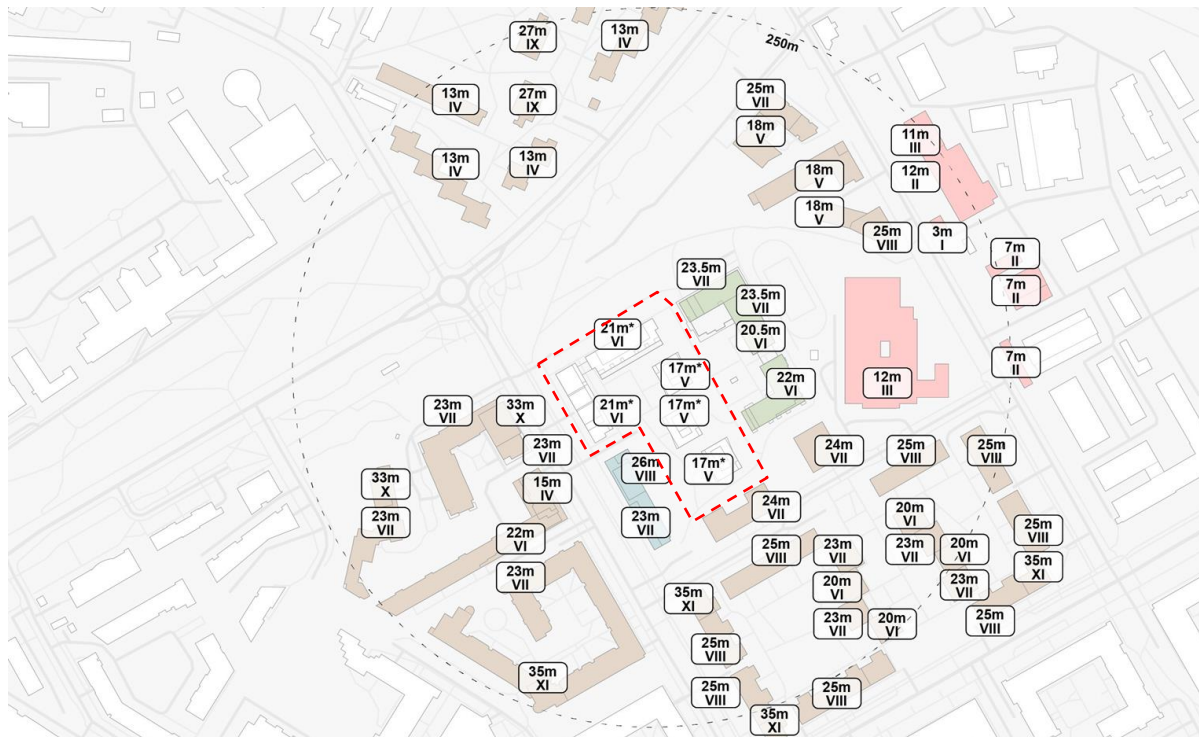


Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu Zoliborza Południowego

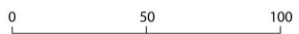
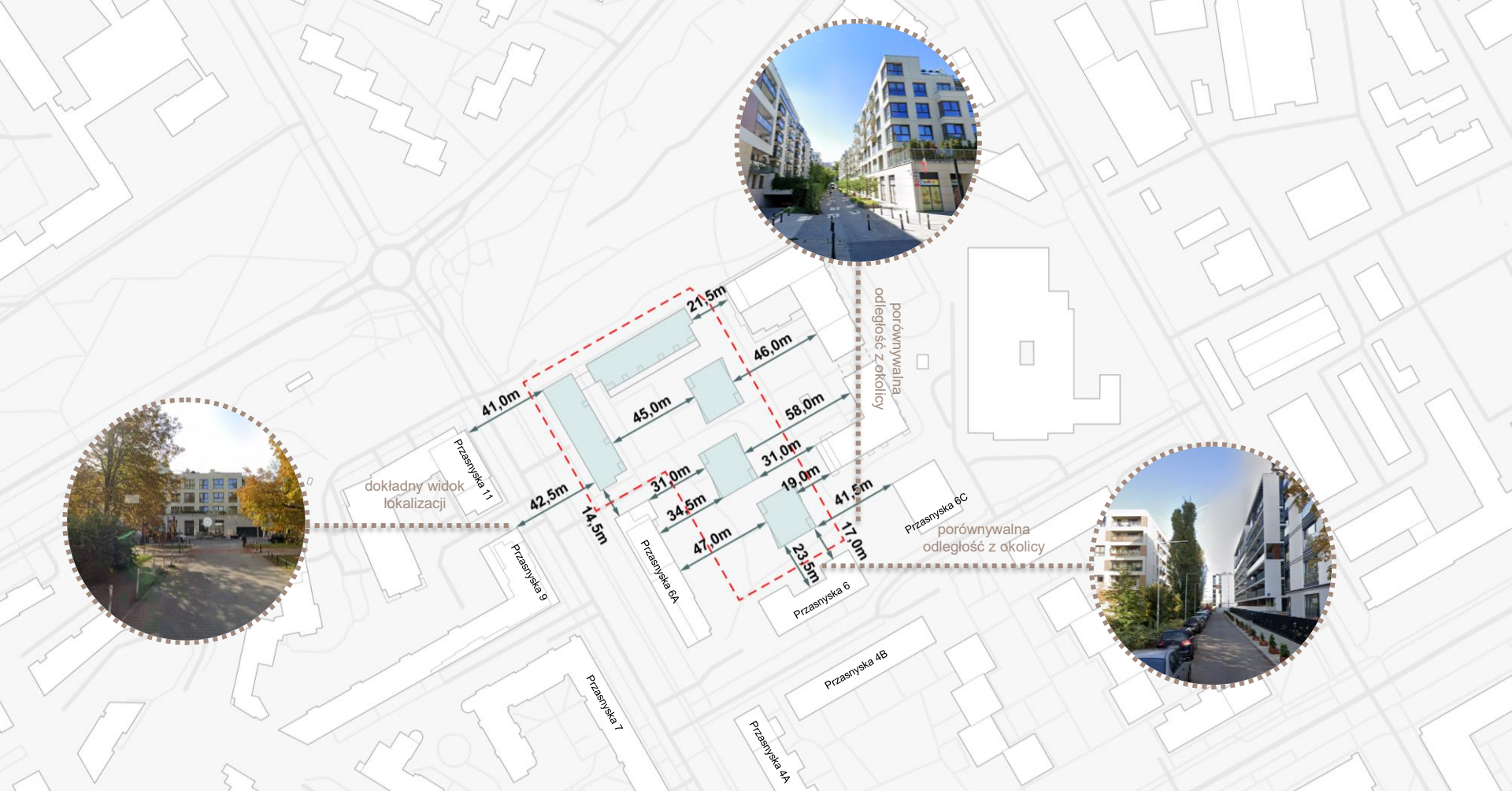


Plan Ogólny m.st. Warszawy

Otoczenie inwestycji



- OBSZAR OPRACOWANIA
- BUDYNKI
- ŚCIEŻKI
- DROGI
- BUDYNKI USŁUGOWE
- BUDYNKI MIESZKALNE
- BUDYNKI PLANOWANE (etap koncepcji)
- BUDYNKI W BUDOWIE (wydane PnB)
- WYSOKOŚĆ BUDYNKU oraz liczba kondygnacji
- OBSZAR w promieniu 250m





Wojskowy
Instytut
Medycyny
Lotniczej



Park śladem
dawnej
bocznic
kolejowej



Skwer
Piłsudskiej



Park śladem
dawnej
bocznic
kolejowej



Szkoła
podstawowa
nr 92



Skwer
Krasieńskiego



Linia
tramwajowa



Stacja
kolei
Warszawa
Powązki



Przystanki
autobusowe



Szkoła
podstawowa
nr 396

8 min

9 min

3 min

ul. Krasieńskiego

ul. Elbląska

ul. Przasnyska

ul. Broniewskiego

ul. Hubnera

ul. Rydygiera

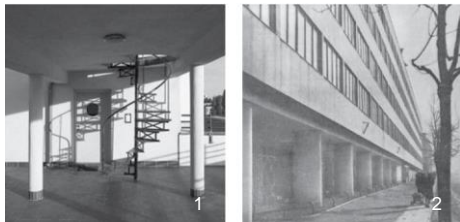
ul. Przasnyska

ul. Krasieńskiego

ul. German

ul. Broniewskiego

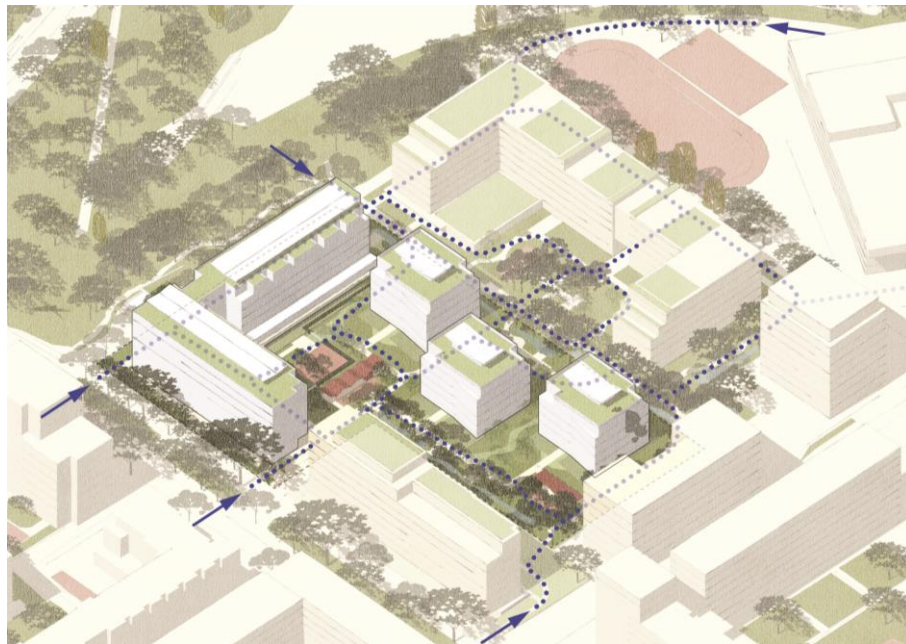
Żoliborskie odwołania urbanistyczno-architektoniczne



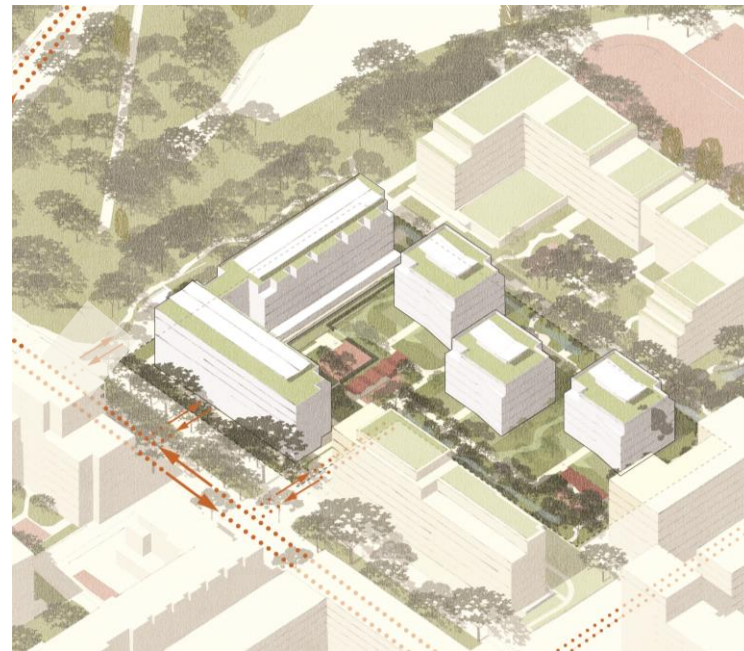
1, 2, 4 – Szklany Dom (1937-1939), arch. Juliusz Żórawski
3 – Sady Żoliborskie (1958-1973), arch. Halina Skibniewska



Komunikacja piesza i kołowa

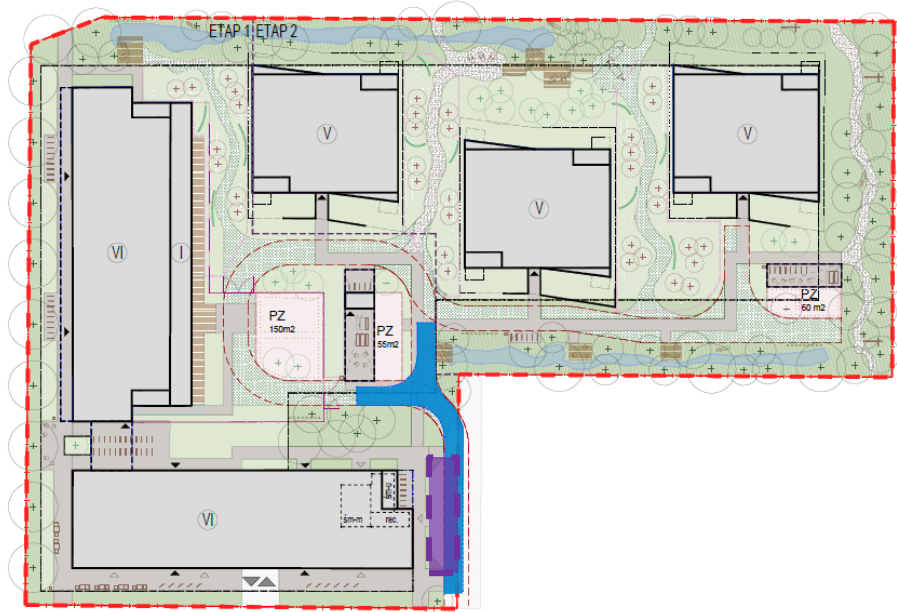




powiązania piesze

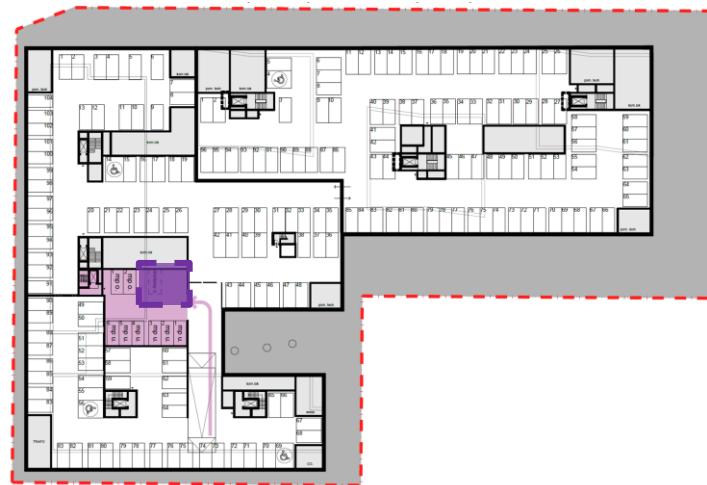


komunikacja kołowa

Obsługa inwestycji



-  strefy postoju krótkoterminowego
-  droga techniczna – odpady komunalne

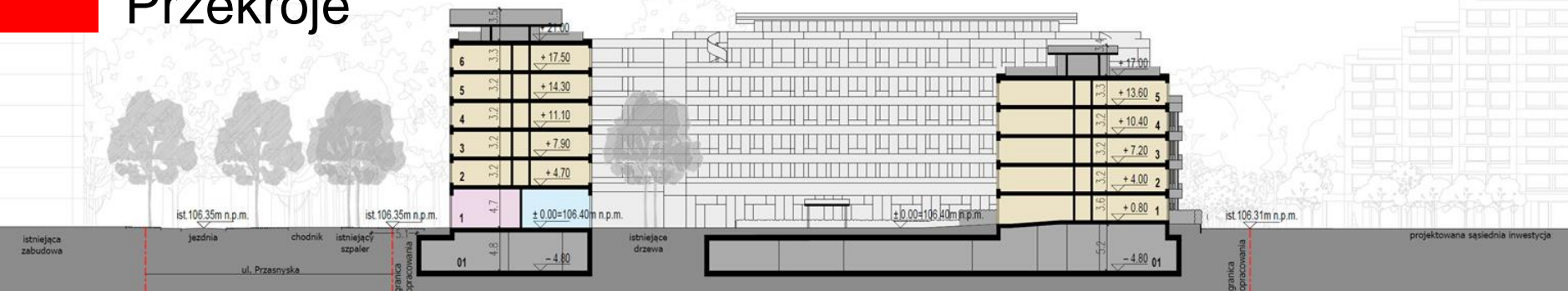








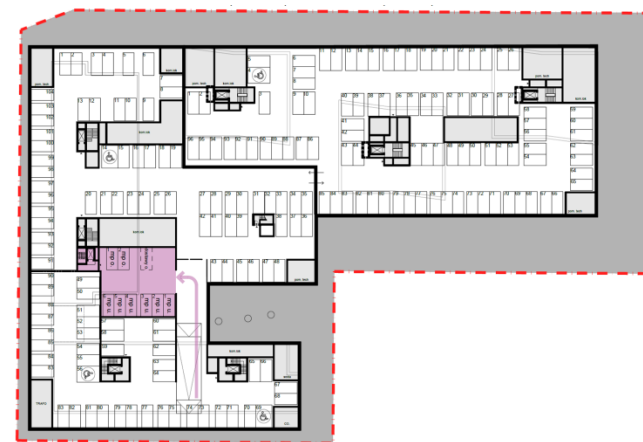
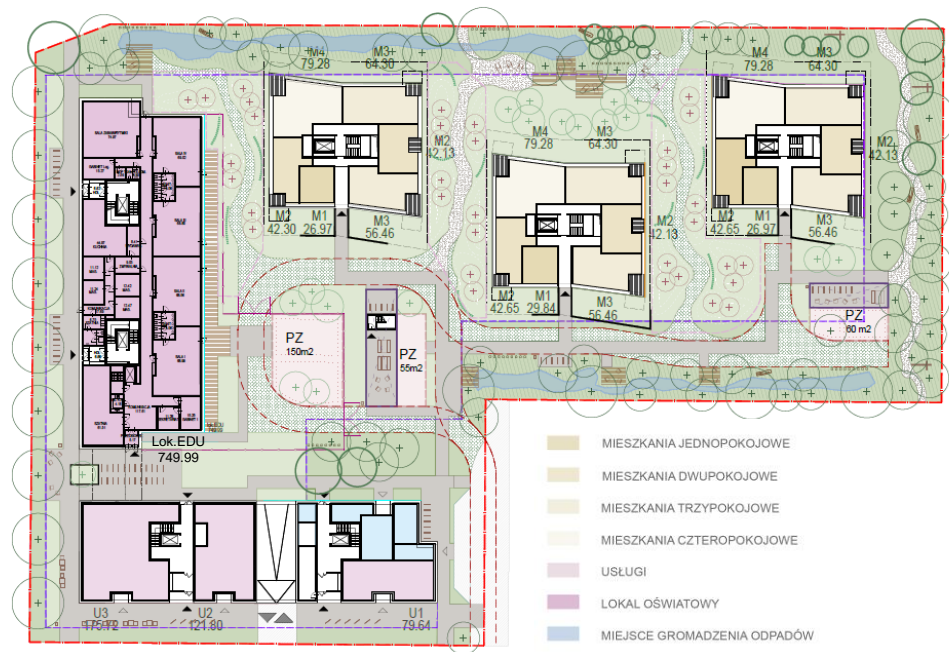
Przekroje



- MIESZKANIA
- USŁUGI - LOKAL OŚWIATOWY
- GARAZ PODZIEMNY I POM. TECHNICZNE



Rzut parteru i kondygnacji podziemnej



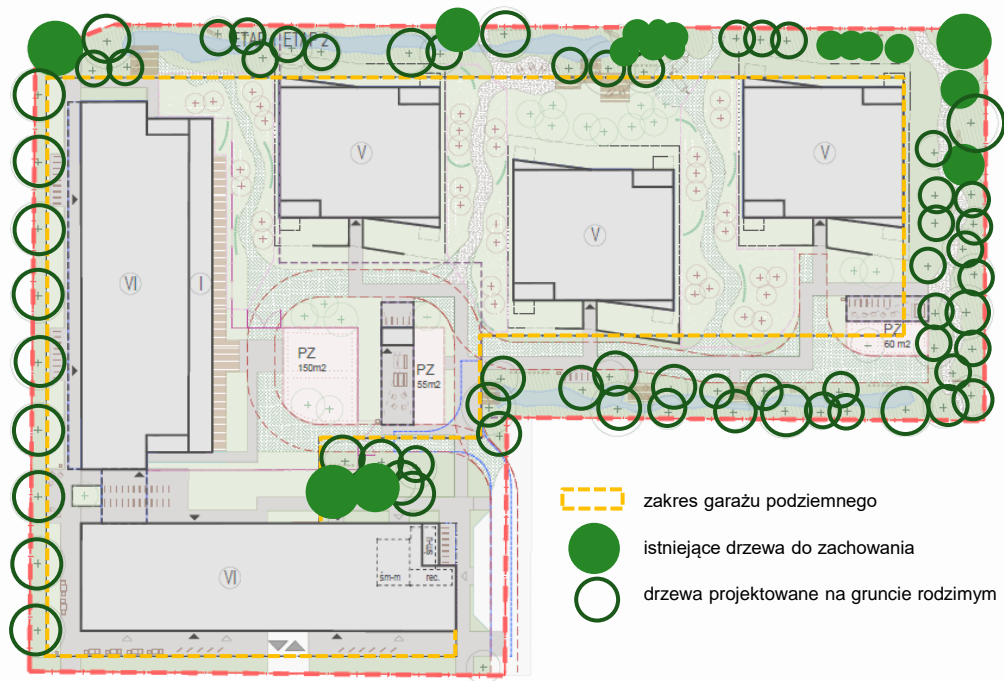
Inwestycja w liczbach

Planowana inwestycja – Eiffage Immobilier Polska – parametry maksymalne	
Powierzchnia działki	10 718 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	35% >3 700 m ²
Powierzchnia mieszkaniowa	10 500 m ²
Powierzchnia usługowa - w tym:	1 200 m ²
powierzchnia lokalu na cele oświatowe	750 m ²
Maksymalna wysokość zabudowy	21 m
Liczba mieszkań	200
Liczba lokali usługowych	4
Liczba miejsc parkingowych	208
Liczba miejsc rowerowych	432

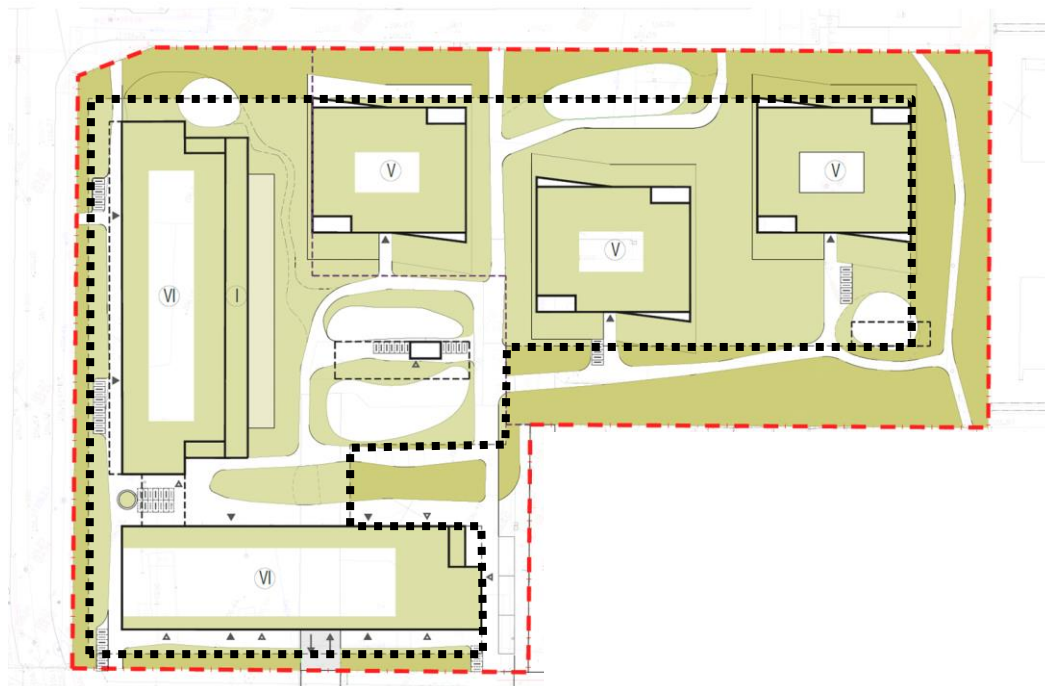
Projekt zagospodarowania terenu





Drzewa istniejące do zachowania




Powierzchnia biologicznie czynna



 GRANICA OPRACOWANIA

 100% POW. BIOL. CZYNNEJ

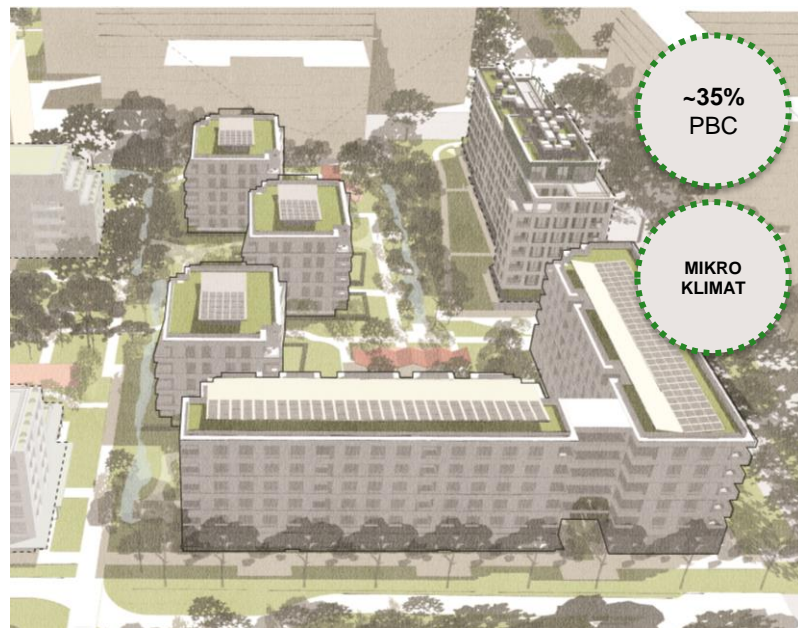
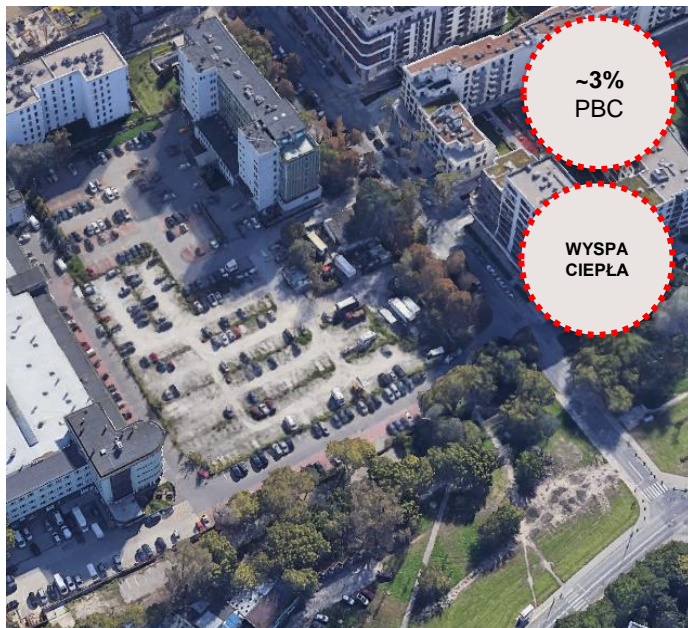
 50% POW. BIOL. CZYNNEJ

Projektowana powierzchnia biologicznie czynna dla zespołu zabudowy wielorodzinnej wynosi:

- powierzchnia zielona na gruncie rodzimym **1 316 m²**
- powierzchnia na płytach dachów i stropodachów **4 812 m²** (liczona w 50%),

co łącznie stanowi nawet **35%** powierzchni terenu inwestycji.

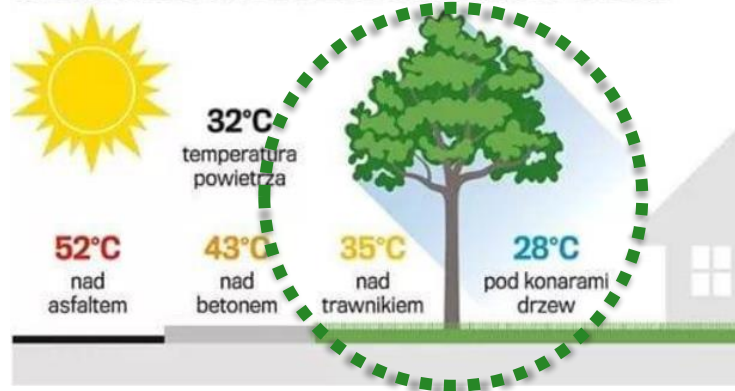
Powierzchnia biologicznie czynna



Warszawski Standard Zielonego Budynku

1. ZIELEŃ I ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI	
1.0	WSKAŹNIK BŁĘKITNO-ZIELONEJ INFRASTRUKTURY
1.1	Zachowanie istniejących drzew i krzewów
1.2	Powiązania przyrodnicze z otoczeniem
2. GOSPODAROWANIE WODĄ	
2.0	ZAGOSPODAROWANIE WÓD OPADOWYCH NA DZIAŁCE
2.1	Rozwiązania retencyjne oparte na przyrodzie
2.2	Wykorzystanie wód opadowych w instalacjach budynku
3. EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA	
3.0	ZAPOTRZEBOWANIE NA ENERGIĘ PIERWOTNĄ
3.1	Bezemisyjne źródła energii
3.2	Odnawialne źródła energii
4. ZRÓWNOWAŻONA MOBILNOŚĆ	
4.0	Ładowanie pojazdów elektrycznych
4.1	Parkowanie rowerów
5. MATERIAŁY I ROZWIĄZANIA BUDOWLANE - ELEMENTY GOSPODARKI	
5.3	Analiza mostków termicznych
6. ZDROWIE, KOMFORT, BEZPIECZEŃSTWO	
6.0	WENTYLACJA MECHANICZNA Z ODZYSKIEM ENERGII W BUDYNKU OŚWIATY
6.10	Otwartość obiektu
6.11	Przeciwdziałanie kolizjom ptaków

WPLYW DRZEW NA OBNIŻENIE TEMPERATURY W LECIE



Warszawski Standard Zielonego Budynku



strefy retencji wody



432 miejsca parkingowe dla rowerów



panele fotowoltaiczne na dachach



wysokie drzewa
zachowanie drzew



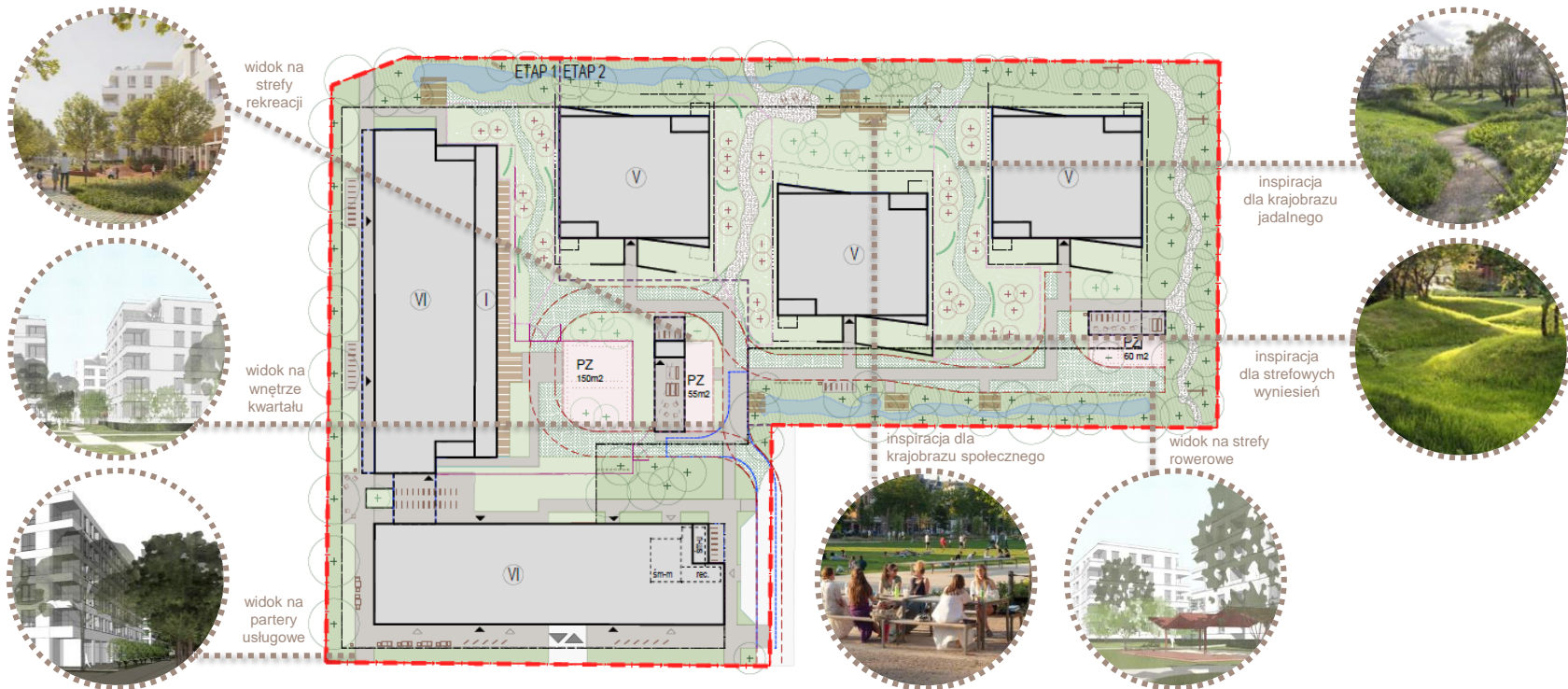
otwarte osiedle
brak ogrodzeń



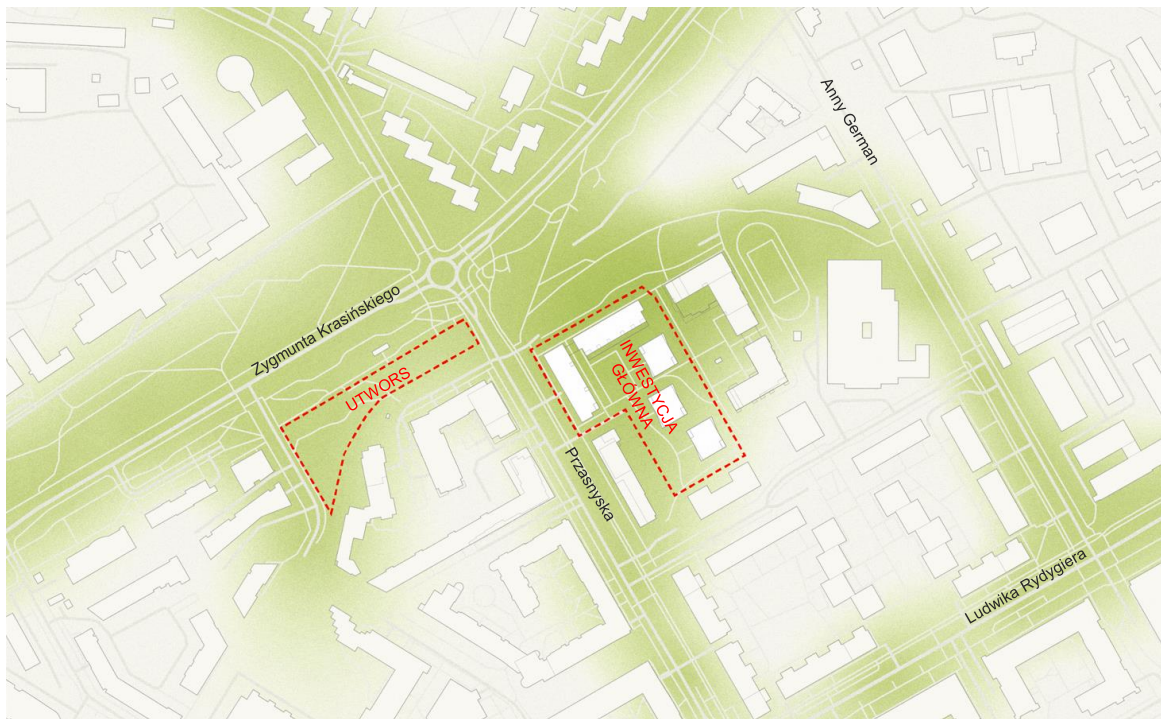
ładowanie samochodów elektrycznych



Projekt zagospodarowania terenu



Zakres wniosku Eiffage



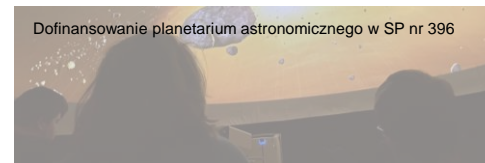
Inwestycja mieszkaniowo-usługowa na dz. ew. 50/2 z obr. 70304



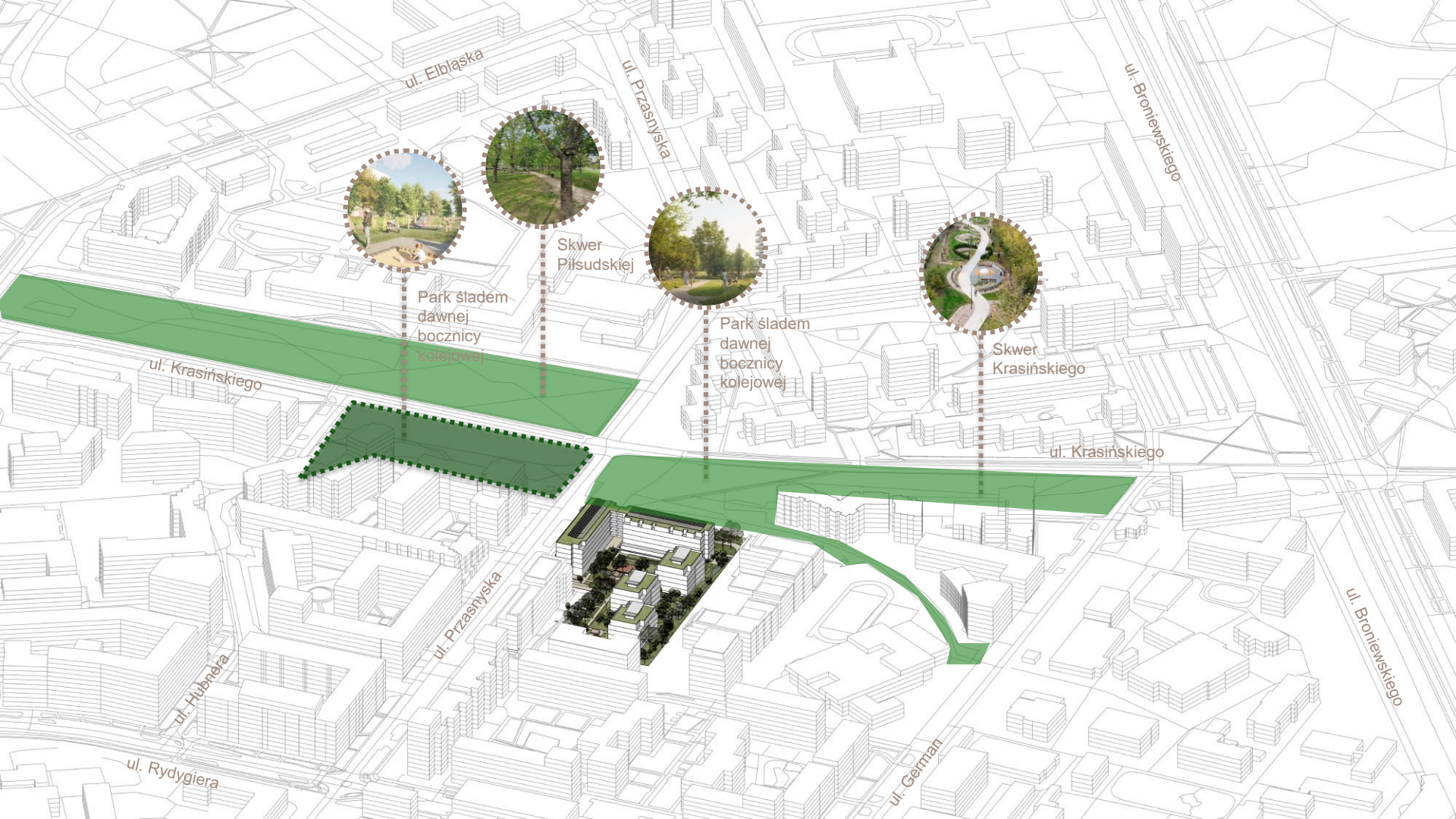
Lokal na cele oświatowe na dz. ew. 50/2 z obr. 70304



UTWORS na dz. ew. 14/3, 13/5, 13/6, 13/7 z obr. 70303



Dofinansowanie planetarium astronomicznego w SP nr 396



ul. Elbląska

ul. Przasnyska

ul. Broniewskiego



Skwer Piłsudskiej

Park śladem dawnej boczny kolejowej

Park śladem dawnej boczny kolejowej

Skwer Krasieńskiego

ul. Krasieńskiego

ul. Krasieńskiego

ul. Przasnyska

ul. Broniewskiego

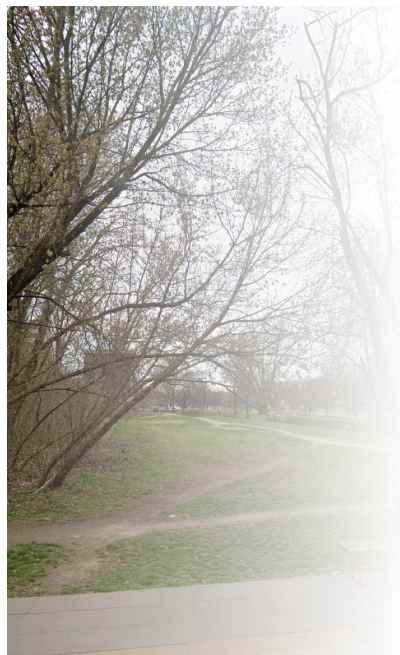
ul. Hubnera

ul. Rydygiera

ul. German

Inwestycja towarzysząca

Urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu



STREFA PLACU
ZABAW DLA
PRZEDSZKOLAKÓW

STREFA PRZYRODY
POLANA + ZAGAJNIKI

WYMAGANE
ODLEGŁOŚCI OD OKIEN
ORAZ GRANIC ULIC



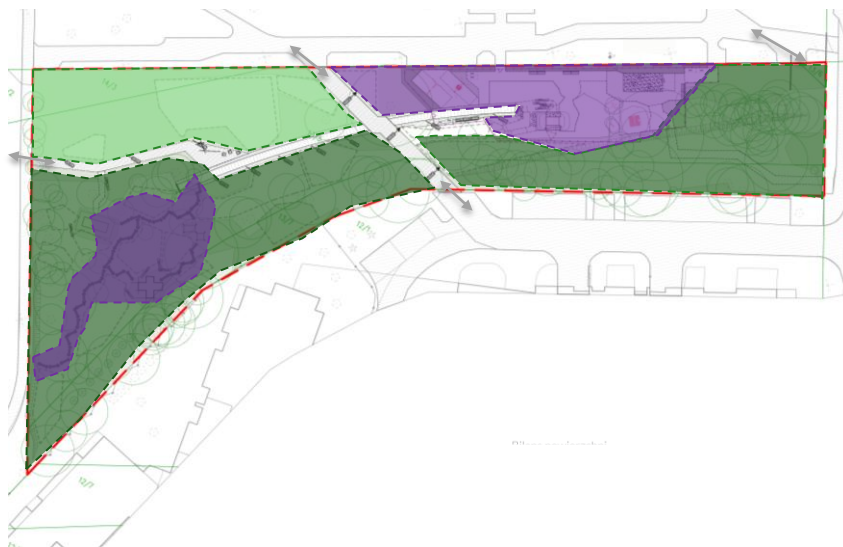
STREFA PRZYRODY




STREFA CZWARTEJ
PRZYRODY Z NIEOŻYWIANYMI
FORMAMI NATURALNYMI

STREFA MŁODZIEŻY
WNĘTRZA KRAJOBRAZOWE Z
ELEMENTAMI WYPOSAŻENIA

Inwestycja towarzysząca

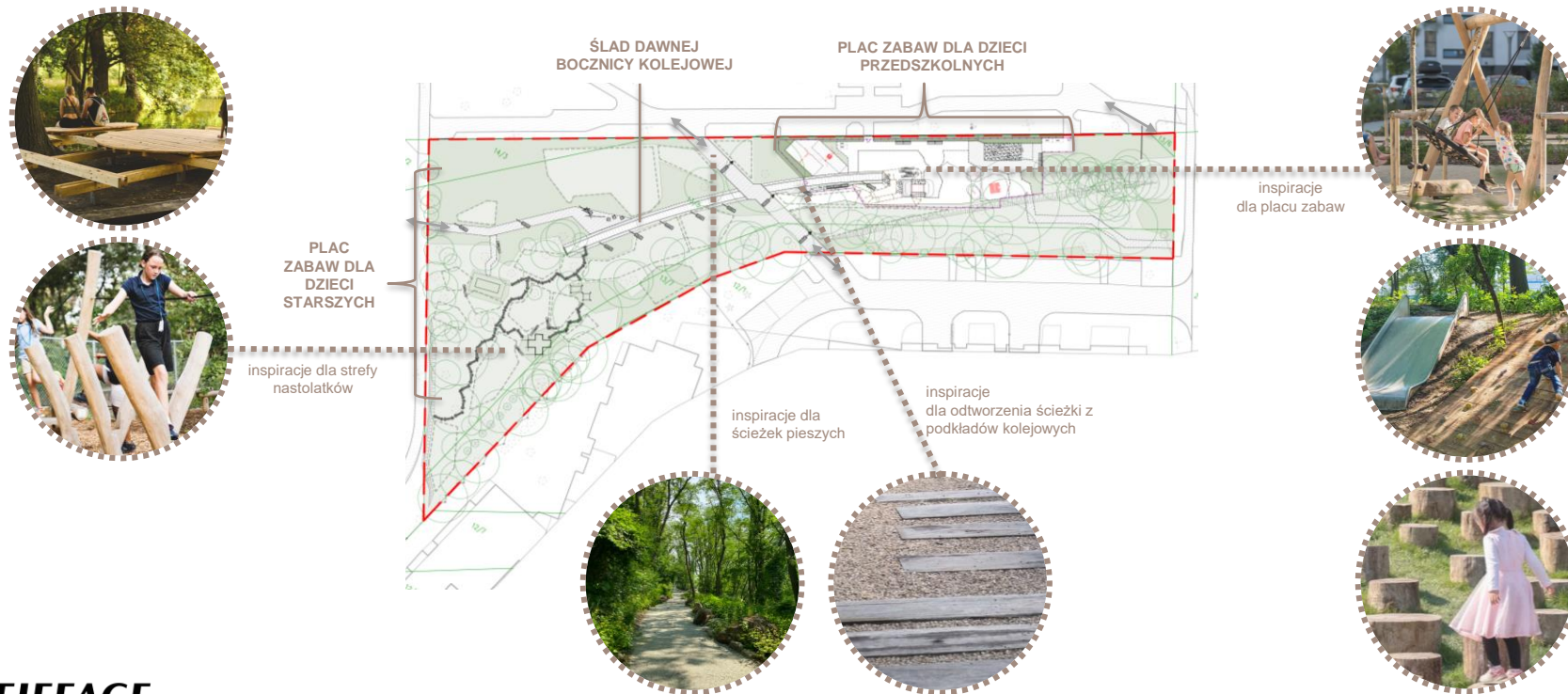
Urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu



-  krajobraz społeczny
-  krajobraz naturalistyczny – strefy zamierzonej dzikości
-  krajobraz naturalistyczny – strefy przyrody

Inwestycja towarzysząca

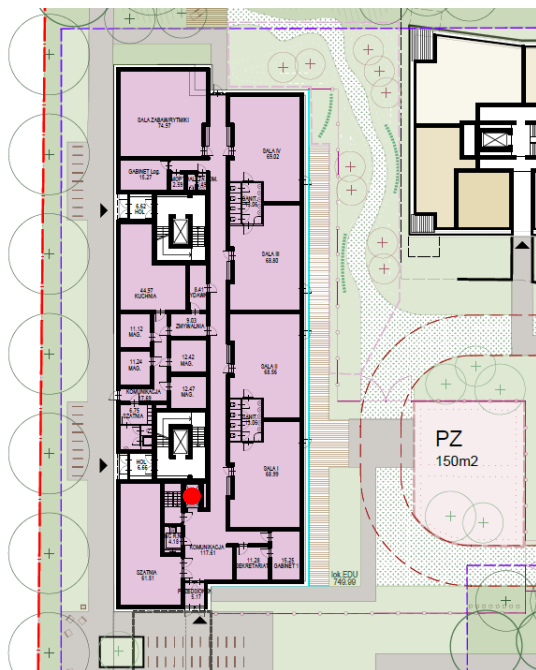
Urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu



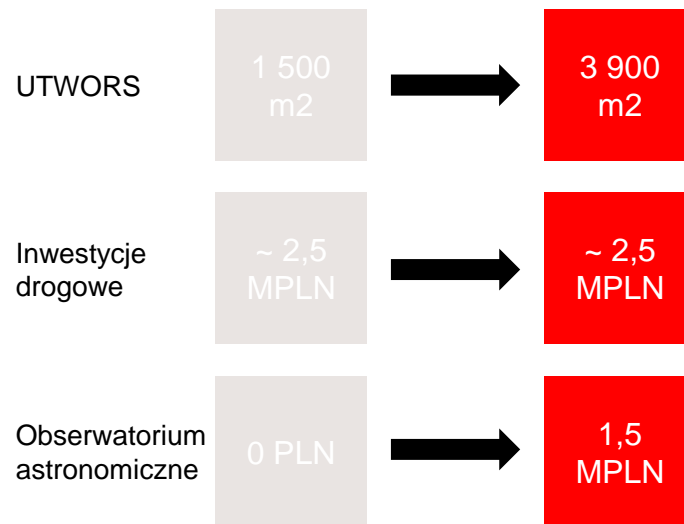
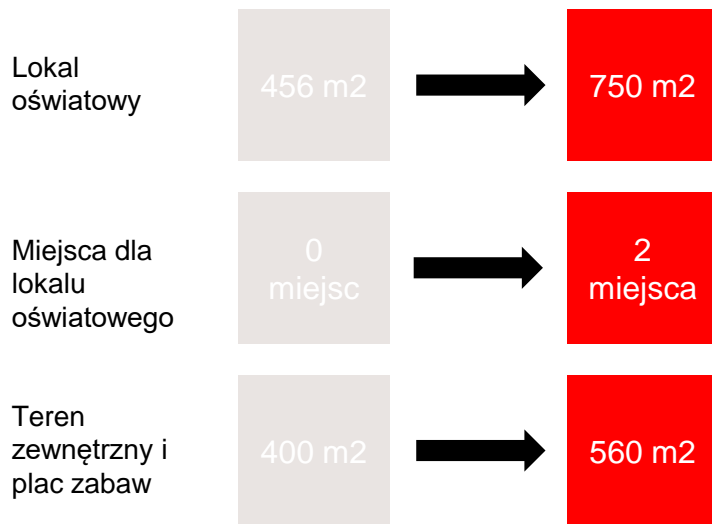


Inwestycja towarzysząca

Lokal na cele oświatowe



Partycypacja Eiffage



Partycypacja Eiffage

Lokal
oświatowy

~ 15 000 000 PLN

UTWORS
przy Krasińskiego

~ 2 000 000 PLN

Inwestycja
drogowe

~ 2 500 000 PLN

Obserwatorium
astronomiczne
w SP nr 396

~ 1 500 000 PLN

W dzielnicy Żoliborz powstaną
inwestycje o łącznej wartości

~ 21 000 000 PLN

Harmonogram dialogu Eiffage

	Data
Spotkanie informacyjne Eiffage Immobilier Polska i Matexi Polska	19 marca 2026 (czwartek) <i>godz. 18:00-20:00</i>
Spotkanie stacjonarne Eiffage Immobilier Polska <i>Szkoła Podstawowa nr 396 przy ul. Anny German 5a</i>	23 marca 2026 (poniedziałek) <i>godz. 18:00</i>
Spotkanie on-line Eiffage Immobilier Polska	1 kwietnia 2026 (środa) <i>godz. 18:00</i>
Zakończenie dialogu	8 kwietnia 2026

Zapisy na spotkania on-line: przasnyska.warszawa@eiffage.com

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
JEMS Architekci sp. z o.o.

arch. Paweł Majkusiak
arch. Maciej Olczak
arch. Michał Romański
arch. Cezary Nagórski

Koncepcja architektury krajobrazu
topoScape sp. z o.o.

arch. Justyna Dziedziejko
arch. kraj. Piotr Dombrowski

Inwestor
Eiffage Immobilier Polska sp. z o.o.
Kierownik Projektu: Maja Natorff