



RAPORT Z DIALOGU O INWESTYCJI PRZY ULICY POWĄZKOWSKIEJ 44A

1. PODSTAWY FORMALNE I KONCEPCJA



PODSTAWY FORMALNE DIALOGU

- Inwestycja przy ul. Powązkowskiej 44a jest procedowana 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. Powązkowskiej 44a 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.

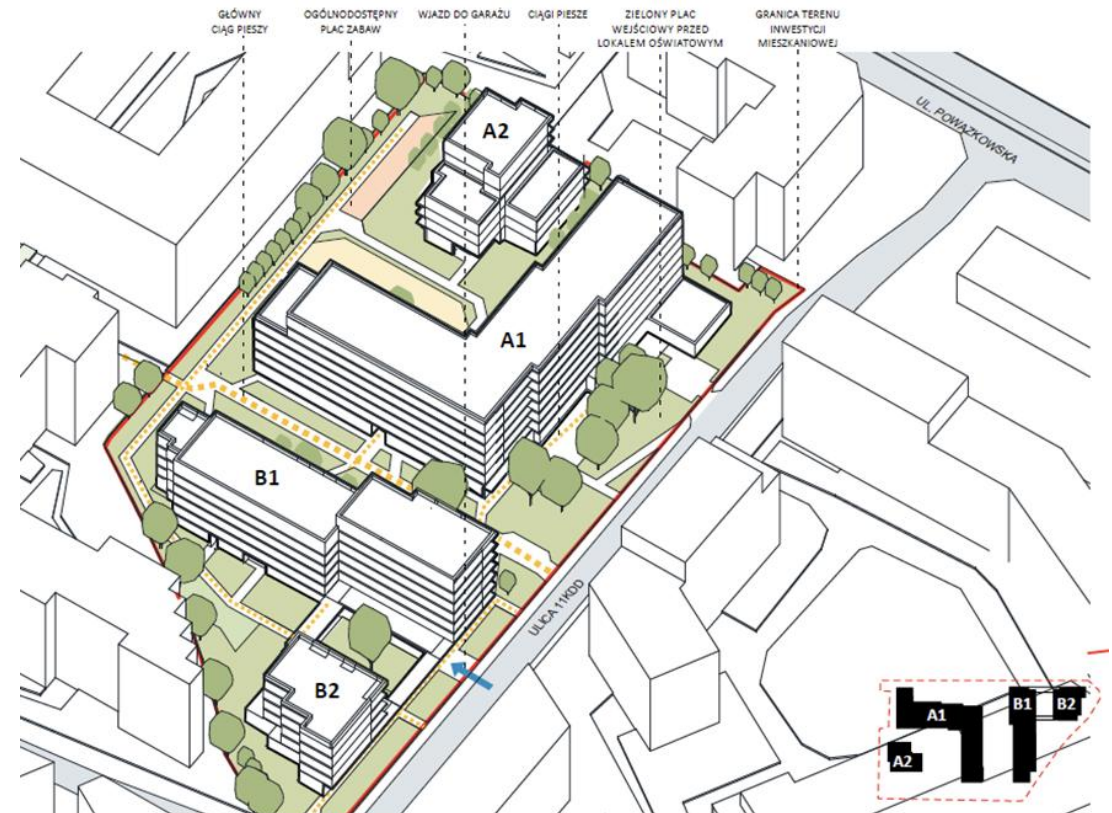
KONCEPCJA

Na terenie przy ul. Powązkowskiej 44a firma Dom Development planuje budowę osiedla mieszkaniowego składającego się z czterech budynków wielorodzinnych o zróżnicowanej wysokości – od 1 do 7 kondygnacji. Zaplanowano około 195 mieszkań oraz 12 lokali usługowych.

Przestrzeń o powierzchni 775 m², czyli blisko połowę powierzchni usługowej – zajmie lokal na publiczne funkcje oświaty, wzmacniający lokalną infrastrukturę społeczną, który zostanie przekazany na rzecz Dzielnicy Żoliborz. Uzupełnieniem programu usługowego będą kameralne punkty handlu i usług sąsiedzkich.

Na terenie planowanej inwestycji zostanie zachowany najcenniejszy starodrzew, a uzupełniony o nowe nasadzenia teren zieleni zajmie ponad 5 tys. mkw., w związku z czym powierzchnia biologicznie czynna wyniesie 34,4% powierzchni terenu inwestycji.

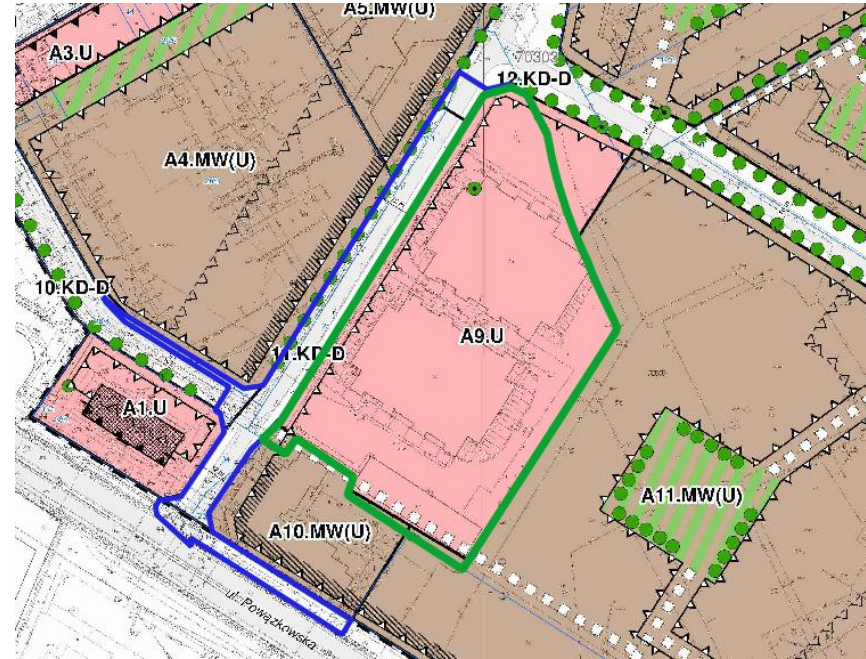
W ramach inwestycji towarzyszącej inwestor zmodernizuje również Skwer A. Piłsudskiej w rejonie ul. Krasińskiego.



2. SYTUACJA PLANISTYCZNA I STAN ISTNIEJĄCY

SYTUACJA PLANISTYCZNA

W obowiązującym planie miejscowym terenu Żoliborza Południowego z 2018 r. (rys. w prawym górnym rogu) teren inwestycji mieszkaniowej przeznaczony jest pod usługi z zakresu handlu, wystawiennictwa, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji. W planie miejscowym wskazany został przebieg i zakres drogi 11.KD-D, planowanej do realizacji jako inwestycja towarzysząca.



W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (rys. w prawym dolnym rogu) zarówno teren planowanej inwestycji mieszkaniowej, jak i planowanej drogi 11.KD-D znajdują się na terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem M1.20.



STAN ISTNIEJĄCY

Na terenie inwestycji obecnie znajduje się budynek usługowy, w którym realizowane są zamknięte wydarzenia eventowe. Pozostałą część stanowią drogi wewnętrzne oraz place manewrowe oraz niezagospodarowany teren, który jest całkowicie ogrodzony i niedostępny dla okolicy.

Od strony północnej nieruchomość bezpośrednio graniczy z nowo wybudowaną drogą będącą przedłużeniem ul. Hubnera, dalej znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Od strony zachodniej, wschodniej i południowej nieruchomość sąsiaduje z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną (od południa jest to budynek komunalny), a dalej w tym kierunku znajduje się ul. Powązkowska.

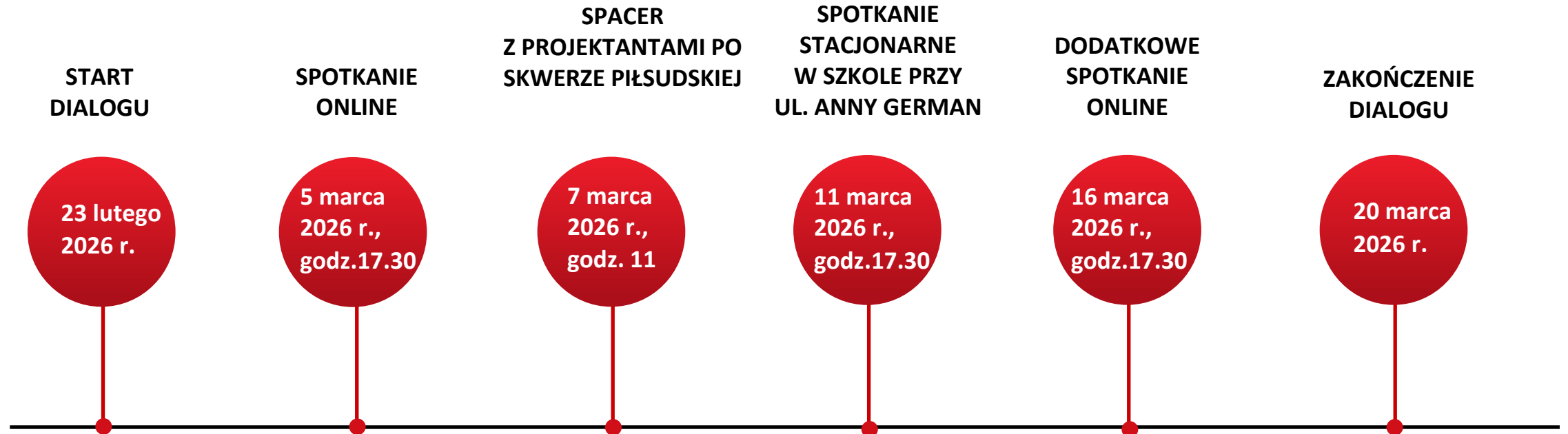
Inwestor rozpoczął dialog o inwestycji, aby poinformować mieszkańców o planach złożenia wniosku o zmianę przeznaczenia tego terenu i przedyskutować założenia koncepcji. Podczas spotkań zaprezentowaliśmy materiał opisujący lokalizację, otoczenie inwestycji, kształtowanie kompozycji urbanistycznej oraz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



3. DIALOG O INWESTYCJI – PROCEDURA

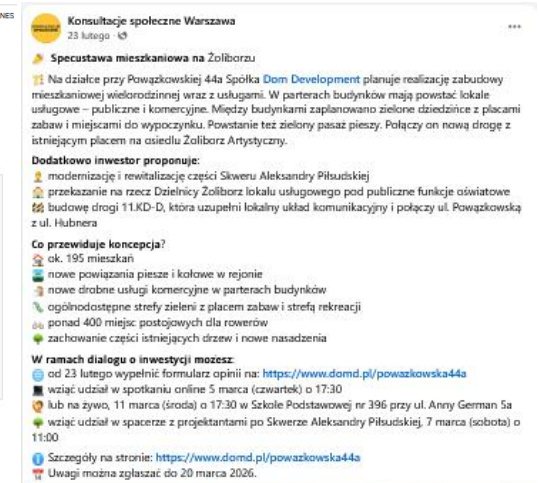
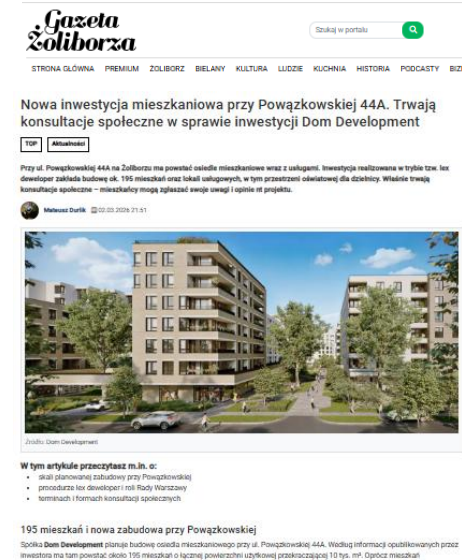


DIALOG O INWESTYCJI – HARMONOGRAM



DIALOG O INWESTYCJI – AKCJA INFORMACYJNA

- Utworzyliśmy stronę internetową poświęconą procesowi dialogu o planowanej inwestycji: domd.pl/powazkowska44a
- Ogłoszenie o dialogu zostało opublikowane na profilu FB miejskich konsultacji społecznych,
- Plakaty rozwieszono w budynkach znajdujących się w sąsiedztwie planowanej inwestycji w rejonie ulic: Powązkowska, ul. Rydygiera, ul. Przasnyska i ul. Z. Krasińskiego,
- Informacja o inwestycji była również przedmiotem szeregu publikacji medialnych.



DIALOG O INWESTYCJI – FORMY UDZIAŁU

W ramach dialogu odbyły się **cztery spotkania**:

- **5 marca 2026 r. (czwartek) o godz. 17:30** spotkanie online w aplikacji Zoom wraz z transmisją na kanale YouTube,
- **7 marca 2026 r. (sobota) o godz. 11.00** spacer z projektantami na Skwerze Piłsudskiej
- **11 marca 2026 r. (środa) o godz. 17:30** spotkanie stacjonarne w szkole podstawowej przy ul. Anny German
- **16 marca 2026 r. (poniedziałek) o godz. 17:30** dodatkowe spotkanie online w aplikacji Zoom wraz z transmisją na kanale YouTube,

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



DIALOG O INWESTYCJI – UCZESTNICY

W pierwszym spotkaniu online wzięło udział 27 osób, a w drugim 46 osób. Transmisję z pierwszego spotkania do zakończenia dialogu wyświetlono łącznie 416 razy, a transmisję z drugiego spotkania – 194 razy.

W spacerze na Skwerze Piłsudskiej wzięło udział 15 osób, w tym kilka osób z psami i kilkoro dzieci z rodzicami.

W spotkaniu stacjonarnym wzięły udział 23 osoby.

Mieszkańcy mogli też zgłaszać swoje opinie, uwagi i pytania za pośrednictwem formularza kontaktowego lub maila. Otrzymaliśmy 118 wiadomości pisemnych.



3. DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

MPZP i zmiana funkcji

Większość osób uczestniczących w dialogu o inwestycji była krytyczna wobec procedury lex deweloper ogólnie oraz przeciwna realizacji zabudowy niezgodnej z zapisami planu miejscowego w tej konkretnej lokalizacji.

Wskazywano, że plan miejscowy, dzięki zaangażowaniu lokalnych radnych i aktywnych mieszkańców, został przyjęty stosunkowo niedawno i przewiduje w tym miejscu potrzebną funkcję usługową. Osoby zgłaszające swój sprzeciw wobec zmiany funkcji na mieszkaniową wskazywały, że w tym rejonie brakuje usług (w szczególności publicznych), a okoliczne obszary są gęsto zabudowane budynkami mieszkalnymi. Część mieszkanki i mieszkańców podkreślała także, że budowa osiedla mieszkaniowego w jednej z droższych części Warszawy nie spełnia – w ich opinii – przesłanek zawartych w uzasadnieniu Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, który to tryb powinien dotyczyć wyłącznie realizacji mieszkań dla osób o niskich dochodach.

Osoby uczestniczące w dialogu wyrażały również opinię, że procedura lex deweloper stanowi obejście planowania przestrzennego.

Negatywną opinie wyrażali mieszkańcy bezpośrednio sąsiadujących budynków, również realizowanych przez Dom Development, którzy zwracali uwagę, że kupowali mieszkania w zaufaniu do obowiązującego planu, czy wybierali konkretne piętra lub układ mieszkania, zakładając, że obok powstanie niska zabudowa usługowa, a dziś czują się oszukani, gdy zmienia się koncepcja zabudowy.

W tym kontekście zgłaszano pytania o to, jak długo trwają prace nad koncepcją, pytano także jaki jest status prawny działki i kto jest jej właścicielem.

DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

MPZP i zmiana funkcji

Wiele osób podkreślało, że okolica jest już silnie nasycona mieszkaniami, natomiast nie nadąża za tym infrastruktura usługowa, społeczna i rekreacyjna. W tym ujęciu działkę przy Powązkowskiej 44A wskazywano jako jedną z ostatnich większych rezerw terenowych, szansę na uzupełnienie braków funkcjonalnych oraz miejsce, które powinno służyć całej lokalnej społeczności, a nie tylko nowym nabywcom mieszkań.

Postulowano, by w tym miejscu powstały takie funkcje, jak np.: obiekty sportowe (np. basen, skatepark lub hala sportowa), placówka oświatowa, dom kultury, biblioteka, przychodnia lub park miejski. Jednocześnie część osób uczestniczących uznawała (błędnie- niezgodnie z obowiązującym planem miejscowym), że w tym miejscu zgodnie z planem miejscowym mogą być realizowane funkcje publiczne; inne stały na stanowisku, że powinny powstać przewidziane planem miejscowym usługi, nawet jeśli inwestorem ma być podmiot prywatny. Pojawiły się też pojedyncze opinie, że funkcja usługowa będzie gorsza niż mieszkania.

DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Skala inwestycji

Kolejnym poruszonym tematem była skala inwestycji, przy czym większa część osób przywoływała tę kwestię jako argument przeciw inwestycji w ogóle, mniejsza zaś jako decyzję, którą inwestor może zmienić – zmniejszając intensywność zabudowy.

Najczęściej pojawiały się opinie, że budynki są zbyt wysokie i ustawione zbyt blisko istniejącej zabudowy. Osoby uczestniczące wyrażały obawę, że zabudowa będzie dominująca względem otoczenia i negatywnie wpłynie na nasłonecznienie istniejących budynków sąsiednich, a nowe budynki są zbyt blisko siebie. W opinii mieszkanki i mieszkańców projekt oznacza „dogęszczenie” już mocno zabudowanego obszaru, a zabudowa jest „wciśnięta” w teren. W opinii mieszkańców ta skala zabudowy – poza zwiększeniem zaludnienia, w tym dzieci w placówkach oświatowych, zwiększonym ruchem kołowym – wpłynie również na efekt miejskiej wyspy ciepła.

Pojawiały się zatem postulaty obniżenia wysokości budynków, skrócenia lub przeprojektowania wybranych brył, zwiększenia przestrzeni między nimi, a dzięki temu zmniejszenia liczby nowych mieszkańców i obciążenia dla lokalnych usług publicznych, w szczególności szkół.

DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Drogi

Dyskutowano również o obsłudze komunikacyjnej. Najczęściej zgłaszano obawy o wzrost ruchu i pogorszenie warunków komunikacyjnych. Mieszkańcy zwracali uwagę, że przewidziana w planie miejscowym droga 11.KD-D, łącząca Powązkowską i Hubnera może stać się skrótem, którym kierowcy będą chcieli dostać się do Krasińskiego. Wskazywano także, że obsługa komunikacyjna planowanego osiedla wyłącza na ulicę Hubnera zakorkuje tę ulicę. Pojawiły się również wprost głosy sprzeciwu wobec tej drogi. Pytano o analizy ruchu i wskazywano, że w okolicy planowane jest kilka nowych osiedli mieszkaniowych, co wpłynie na znaczne zwiększenie ruchu, do którego nie są przystosowane istniejące drogi. Mieszkańcy chcieli wiedzieć, jakie będą rozwiązania spowalniające ruch na projektowanej ulicy 11.KD-D, czy ulica mogłaby być pasażem pieszym, a także dlaczego ma być jednokierunkowa.

Wyrażano również obawę, że w koncepcji przewidziano zbyt małą liczbę miejsc parkingowych zarówno dla mieszkań, jak i dla lokali usługowych, a także miejsc ogólnodostępnych dla gości, kurierów i dostaw. Część osób uczestniczących podkreślała, że już obecnie parkujące samochody dostawcze tarasują przejazd i konieczne są interwencje straży miejskiej. Dlatego też liczba miejsc parkingowych powinna być większa i uwzględniać również miejsca ogólnodostępne.

DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Skwer Piłsudskiej

W trakcie spotkań oraz w przesłanych uwagach temat skweru pojawiał się najczęściej w kontekście negatywnej opinii wobec inwestycji mieszkaniowej, a zatem zmian na skwerze Piłsudskiej jako inwestycji towarzyszącej. Także w trakcie spaceru spora część osób uczestniczących wyrażała swój sprzeciw wobec inwestycji mieszkaniowej i podkreślała, że nie zamierzają się wypowiadać na temat zagospodarowania skweru, bo jest to część procedury lex deweloper, której nie akceptują. Osoby te najczęściej podkreślały również, że dotychczasowe zagospodarowanie parku – choć nie sposób jego utrzymania – uważają za wystarczające. Pojawiły się głosy przeciwne osób, które pojawiły się z dziećmi i wyraziły zainteresowanie rozwojem funkcji dla dzieci na terenie skweru.

Zwracano uwagę, że obecnie skwer jest spokojnym, kameralnym terenem zielonym, gdzie odpoczywają starsze osoby i gdzie można spokojnie wyprowadzać psy. Podkreślano też sąsiedztwo szpitala WIML, którego pacjenci – w opinii osób uczestniczących w dialogu – mogą być szczególnie wrażliwi na hałas i intensywny ruch w przestrzeni publicznej.

Wielokrotnie – zarówno na spotkaniach, w mailach, jak i na spacerze – zgłaszano opinię, że wprowadzenie rozbudowanej infrastruktury zabawowej dla starszych dzieci (urządzenia wspinaczkowe, huśtawki, elementy aktywności ruchowej), zmieniłoby charakter skweru z przestrzeni spokojnego wypoczynku w intensywną strefę rekreacyjną.

Zaproponowany w koncepcji plac zabaw uznano zatem za niepotrzebny lub niewłaściwie ulokowany. Co do tej ostatniej opinii, wskazywano, że jest to część skweru chętnie wykorzystywana przez osoby spacerujące z psami, a na spacerze kilka osób wskazało, że może bardziej zasadne (o ile w ogóle) byłoby ulokowanie placu zabaw bliżej siłowni plenerowej. Pojawiły się także sugestie, aby zmienić lokalizację strefy rekreacji z hamakami dalej od ul. Krasińskiego, ze względu na duży hałas uliczny, a także wyrażono chęć, aby zlokalizować na terenie skweru ławki-huśtawki. Najmłodszy z uczestników spaceru wyraził opinie, aby na placu zabaw pojawiła się zjeżdżalnia, czy domek na drzewie.

Większość uczestników spaceru* wskazała na brak dojścia od nowego przystanku autobusowego do budynku Wojskowego Instytutu Medycyny Lotniczej. Zgodzono się, że bardzo potrzebne jest stworzenie wygodnego i jak najkrótszego dojścia pieszego, potrzebnego np.: osobom starszym czy z trudnościami w poruszaniu się, które korzystają ze szpitala.

* Temat dojścia pieszego pojawił się także w jednym mailu

DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Skwer Piłsudskiej

W trakcie spaceru bardzo mocno wybrzmiało napięcie pomiędzy osobami korzystającymi ze skweru ze swoimi psami a rodzicami dzieci zainteresowanymi, by w tej przestrzeni znalazła się jakaś propozycja dla starszych dzieci. Obecnie dzieci na terenie skweru jest niewiele, ale też – poza zamkniętym placem przedszkola – w opinii rodziców nie ma dla nich żadnych atrakcji. Z kolei osób wyprowadzających psy jest wiele, cenią sobie przebywanie w parku i możliwość swobodnego puszczania psów, a także wskazują, że obecny kształt skweru, także ze względu na zrealizowane projekty z budżetu obywatelskiego, znakomicie odpowiada na ich potrzeby. Bardzo obawiają się one, że większa liczba dzieci będzie prowadziła do ograniczeń dostępnej przestrzeni, skarg na biegające psy i podobnych kolizji.

Uczestnicy opowiedzieli się za następującymi rozwiązaniami:

- zachowanie spokojnego charakteru zielonej przestrzeni,
- dodanie dużej ilości nasadzeń i pielęgnację istniejącej zieleni,
- wydzielenie zielenią, ew. płotkami od strony ulicy Krasińskiego i uliczek osiedlowych, by zapewnić swobodę i bezpieczeństwo biegającym wolno psom,
- dodanie tartanowej ścieżki dla biegaczy po obwodzie skweru,
- uzupełnienie popsutych lub dodanie nowych urządzeń na siłowni i poprawę jej nawierzchni,
- źródło wody, zakrywane kosze na śmieci.

Pojawiła się też opinia, że nie powinien tam powstać wydzielony wybieg dla psów oraz taka, że powinien i podobnie rozbieżne opinie na temat zadaszenia siłowni. Na spacerze zgłoszono też propozycję przeniesienia strefy hamaków w głąb, naprzeciw siłowni (dyskutowano przy tej okazji o materiałach, z jakich będą wykonane hamaki, sposobach konserwacji i trwałości).

DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Inne kwestie

Wiele osób pytało o sposób zabezpieczenia starych drzew w trakcie budowy oraz wyrażało obawę, że budynki mieszkalne są zbyt blisko nich. Proponowano również uzupełnienie zieleni (drzew), także na sąsiednim osiedlu (Plac Niemena) oraz pozostawienie starej akacji między budynkiem E i B2.

Choć głosów popierających inwestycję było mniej, ale i takie się pojawiły i wskazywano w nich, że proponowana koncepcja jest właściwa i atrakcyjna. Niezależnie od tych opinii przesłano również szereg zapytań o możliwość zakupu mieszkania, przewidywane wielkości mieszkań, ceny i terminy oddania inwestycji.

Inne kwestie poruszane przez osoby uczestniczące w dialogu to pytania o:

- przewidywaną liczbę dzieci w inwestycji, odległości od szkół,
- wysokość kontrybucji finansowej inwestora na rzecz dzielnicy, czy w przypadku działań zgodnych z mpzp także byłaby ponoszona i jakie jest zabezpieczenie, że takie nakłady zostaną faktycznie poniesione,
- gospodarkę odpadami (miejsce odbioru odpadów),
- wielkość i wyposażenie placu zabaw,
- obsługę komunikacyjną podczas budowy

4. CO DALEJ – PROPONOWANA ZMIANA KONCEPCJI

DIALOG O INWESTYCJI - WNIOSKI DO ZMIAN W KONCEPCJI

Po przeprowadzeniu procesu Dialogu o inwestycji, podsumowano zgromadzone wnioski i przygotowano wstępną propozycję zmian w zakresie inwestycji mieszkaniowej, przy jednoczesnym utrzymaniu dotychczas uzgodnionej wartości kontrybucji na rzecz m. st. Warszawy:

1. W odpowiedzi na głosy dot. zbyt wysokiej intensywności zabudowy, wyższej niż wynika z obowiązującego planu miejscowego:
 - Intensywność zabudowy z wartości 1,55 zostanie obniżona na ok. 1,38, co jest niższą wartością niż wynika z obowiązującego MPZP tj. 1,5.
1. W odpowiedzi na głosy dot. zbyt bliskiej odległości planowanej zabudowy od istniejących budynków:
 - Usunięto części 2 największych budynków od strony istniejącej zabudowy i tym samym zostały one odsunięte na odległości powyżej 24,5 m od istniejącej zabudowy, tj. odległość podobną lub większą niż w sąsiednich osiedlach.
1. W odpowiedzi na głosy dot. wysokości planowanych budynków:
 - Obniżono budynek A2 z 5 pięter na 4 piętra w zakresie najwyższej części bryły tego budynku, obniżono także budynek A1 - część skrzydła 6-piętrowego do 5 pięter oraz obniżono budynek B1 poprzez obniżenie części 5-piętrowej do 4 pięter.
1. W odpowiedzi na głosy dot. zabezpieczenia drzewa pomiędzy budynkami B1 i B2:
 - Usunięto wysuniętą część parteru w budynku B2 oraz odsunięto część garażu podziemnego, aby zapewnić odpowiednie i bezpieczne odległości dla korony i bryły korzeniowej drzewa.
1. W odpowiedzi na głosy dot. zbyt małej ilości zieleni:
 - Zwiększono powierzchnie terenów zieleni do ponad 5350 m², jednocześnie zwiększając wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do wartości niespełna 36%, tj. wartości wyższej niż w sąsiednich osiedlach mieszkaniowych i wyższej od wartości wynikającej z obowiązującego MPZP.
1. W odpowiedzi na głosy dot. niewystarczającej liczby miejsc postojowych ogólnodostępnych:
 - Zwiększono liczbę miejsc ogólnodostępnych z 9 do 23 miejsc w garażu podziemnym i utrzymano dotychczasowe ogólnodostępne miejsca postojowe naziemne w pasie drogi - 6 szt.

Inwestor

Dom Development

Pracownia architektoniczna

HRA Architekci

Pracownia urbanistyczna

SAWAWA

Koordinacja dialogu

Mediatorzy.pl

Publikacja raportu: kwiecień 2026 r.