



RAPORT

z dialogu o inwestycji
przy ulicy Przasnyskiej 6B w Warszawie

KONCEPCJA

Na działce przy ul. Przasnyskiej 6B firma Matexi Polska planuje realizację budynku wielorodzinnego z 4 lokalami usługowymi, w tym lokalem o powierzchni 570 m², przeznaczonym na funkcje społeczne dzielnicy Żoliborz. W części narożnej od strony Skweru Krasieńskiego budynek będzie miał 7 kondygnacji, a w części południowej – 6 kondygnacji. Proponowana koncepcja zakłada realizację 176 mieszkań o metrażach od ok. 30 do 135 m² oraz realizację garażu podziemnego pod inwestycją.

Dodatkowo inwestor zrealizuje obecnie niezagospodarowaną część Skweru Krasieńskiego. Przekaze również środki na doposażenie Szkoły Podstawowej przy ul. Anny German.



SYTUACJA PLANISTYCZNA

Rejon inwestycji, teren pomiędzy ulicami Rydygiera a Krasińskiego, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oznaczony jest symbolem (M1).20 (rys. z lewej) – czyli są to tereny przeznaczone do zabudowy w przewadze mieszkaniowej – wielorodzinnej o średniej wysokości 20m. W projekcie Planu Ogólnego m. st. Warszawy (rys. z prawej) teren oznaczony jest jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową o maksymalnej wysokości 25m.

Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Żoliborza Południowego, uchwalonym 19 kwietnia 2018 r. Działka, oznaczona jako B4.U, przeznaczona jest na usługi z zakresu administracji i biur, usługi sportu (środkowy rys.). Maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 50%.

Inwestor proponuje zmianę tej funkcji na mieszkaniową i uzupełnienie jej usługami publicznymi i komercyjnymi w parterach budynków, z maksymalną powierzchnią zabudowy 28%. Koncepcja przewiduje też zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej (z 20% do 37%). Zaproponowane budynki byłyby wyższe o ok. 6m ponad wysokość przewidzianą w planie miejscowym.



STAN OBECNY

Obecny teren to ponad 94% wybetonowanej powierzchni, składającej się z parkingu dla ok. 180 samochodów, dwóch budynków gospodarczo-biurowych i minimalnej ilości zieleni. Funkcjonowanie usług zlokalizowanych na tym terenie wiąże się też z ruchem pojazdów ciężarowych i wzmożonym ruchem pojazdów osobowych.

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.

PODSTAWY FORMALNE I CELE DIALOGU

Inwestycja przy ul. Przasnyskiej 6B 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. Przasnyskiej 6B 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.

DIALOG O INWESTYCJI – HARMONOGRAM

| | |
|---------------------------|---|
| 13 marca 2026 r. | rozpoczęcie dialogu |
| 19 marca 2026 r. | spotkanie informacyjne online wraz z Eiffage-Immobilier Polska |
| 24 marca 2026 r. | spotkanie stacjonarne w szkole podstawowej przy ul. Anny German |
| 30 marca 2026 r. | spotkanie na platformie Zoom z transmisją na YouTube |
| 8 kwietnia 2026 r. | zakończenie dialogu |

Konsekcje społeczne

Dwa równoległe dialogi o sąsiednich inwestycjach przy ulicy Przasnyskiej na Żoliborzu

W ramach speculawy mieszkaniowej przy ulicy Przasnyskiej, na dwóch sąsiednich działkach, mogą powstać budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterach, w tym usługami społecznymi, i zielenią.

PRZASNYSKA 6* (dialog do 8 kwietnia 2026)

Przy ulicy Przasnyskiej 6 (gdzie obecnie znajduje się parking naziemny) EffAge Immobilien Polska planuje:

- 2 budynki mieszkalne (5 był naziemnych)
- 200 mieszkań
- około 1 200 m² lokali usługowych (w tym lokal na cele oświatowe o powierzchni 750 m², który będzie przekazany Mistrz)
- parking podziemny na 208 miejsc postojowych
- teren rekreacyjny z placem zabaw po drugiej stronie ulicy Przasnyskiej (na powierzchni około 3 000 m²).

Szacowały: www.przasnyska.effage-immobilier.pl

*dla ul. 50/2, obręb 70304

PRZASNYSKA 6B (dialog do 8 kwietnia 2026)

Koncepcja Mateo Polska przy ulicy Przasnyskiej 6B przewiduje:

- 1 budynek mieszkalny (wysokość od 6 do 7 kondygnacji)
- 176 mieszkań
- 4 lokale usługowe (w tym lokal dla biblioteki na funkcje społeczne o powierzchni 570 m² wraz z wykończeniem)
- parking podziemny na 154 miejsca postojowe
- 166 miejsc postojowych dla rowerów

Dodatkowo inwestor proponuje:

- przekazania środków na wyposażenie Szkoły Podstawowej nr 396
- przebudowę ulicy Arny German na odcinku od stacji kolejowej – części Skweru Kasimierskiego – do ul. Rydygiera – w tym przebudowę przejścia dla pieszych przy SP nr 296
- zrealizowanie ostatnich brakujących części Skweru Kasimierskiego graniczących z terenem boczny kolejowej.

Szacowały: <https://przasnyska6b.pl>

Koncepcje zagospodarowania obu terenów zostały przygotowane w taki sposób, aby tworzyły spójną i harmonijną całość urbanistyczną. Jednocześnie każdy z inwestorów prowadzi odrębny dialog o inwestycji oraz niezależną procedurę inwestycyjną.

Aby zaprezentować pełne założenie urbanistyczne dla obu sąsiadujących terenów, firmy EffAge Immobilien Polska i Mateo Polska organizują **wspólne spotkanie informacyjne online**:

19 marca

godz. 18 – 20

platforma ZOOM (zapisy: przasnyskawarszawa@effage.com oraz przasnyska6b@mateopolka.pl)

Kolejne spotkania będą organizowane osobno dla każdej inwestycji.

Harmonogram dialogu o Przasnyskiej 6

- spotkanie na żywo: 23 marca (poniedziałek) godz. 18 (SP nr 396 przy ul. Arny German 5a)
- spotkanie online: 1 kwietnia (środa) godz. 18 (zapisy: przasnyskawarszawa@effage.com)
- uwagi można zgłaszać przez formularz opinii na <https://przasnyska.effage-immobilier.pl/>

kontakt do 8 kwietnia

Harmonogram dialogu o Przasnyskiej 6B

- spotkanie na żywo: 24 marca (wtorek) godz. 18 (SP nr 396 przy ul. Arny German 5a)
- spotkanie online: 30 marca (poniedziałek) godz. 18 (zapisy: przasnyska6b@mateopolka.pl)
- uwagi można zgłaszać przez formularz opinii na <https://przasnyska6b.pl> lub mejlowo: przasnyska6b@mateopolka.pl **do 8 kwietnia**



Dwa równoległe dialogi o sąsiednich inwestycjach przy ulicy Przasnyskiej na Żoliborzu

13 marca – 8 kwietnia 2026

DIALOG O INWESTYCJI – AKCJA INFORMACYJNA

- Utworzyliśmy stronę internetową przasnyska6b.pl
- Ogłoszenie o dialogu zostało opublikowane na [profilu FB miejskich konsultacji społecznych](#)
- Ogłoszenia informujące o dialogu zostały rozwieszone w kwartale dzielnicy sąsiadującym z terenem planowanej inwestycji oraz w budynkach sąsiadujących z inwestycją Wspólnot.

DIALOG O INWESTYCJI – SPOTKANIA

W ramach dialogu odbyły się trzy spotkania:

- **19 marca 2026 r. (czwartek) o godz. 18.00** wspólne spotkanie informacyjne Eiffage-Immobilier i Matexi Polska; spotkanie online w aplikacji Zoom; transmisja została opublikowana na transmisją na kanale YouTube inwestora,
- **24 marca 2026 r. (wtorek) o godz. 18.00** spotkanie stacjonarne w szkole podstawowej przy ul. Anny German
- **30 marca 2026 r. (poniedziałek) o godz. 18.00** 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 informacyjnym online wzięło udział 36 osób,
- W spotkaniu stacjonarnym uczestniczyło ponad 30 postronnych osób,
- W drugim spotkaniu online wzięło udział 9 osób.
- Transmisję z pierwszego spotkania do zakończenia dialogu wyświetlono łącznie 69 razy, a transmisję z drugiego spotkania – 54 razy.
- Otrzymaliśmy również 12 wiadomości za pośrednictwem formularza kontaktowego/ maila.

- 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.

MPZP i zmiana funkcji

Plan zmiany przeznaczenia terenu na funkcję mieszkaniową spotkał się z wyraźnym sprzeciwem większości osób uczestniczących w dialogu. W trakcie spotkania stacjonarnego przeprowadzono głosowanie – niemal wszystkie obecne osoby opowiedziały się przeciwko proponowanej inwestycji.

W wypowiedziach wielokrotnie odwoływano się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazując, że był on wypracowywany przez wiele lat (przystąpienie do planu nastąpiło w 2004 roku, a plan został uchwalony w 2018r.) i miał na celu uporządkowanie przestrzeni oraz zabezpieczenie potrzeb lokalnej społeczności. Uczestnicy podkreślali, że potrzeby te pozostają aktualne. Najczęściej wymieniano: rozbudowę szkoły przy ul. Anny German i jej zaplecza sportowego, rozwój infrastruktury sportowej i rekreacyjnej (np. basen), dostęp do usług publicznych i zdrowotnych, zwiększenie terenów zieleni.

Plan miejscowy był w tym kontekście określany jako forma „umowy społecznej”, która – zdaniem uczestników – powinna być respektowana. Zwracano również uwagę, że istniejąca infrastruktura (oświatowa, drogowa, sportowa i rekreacyjna) nie nadąża za rosnącą liczbą mieszkańców, dlatego w pierwszej

kolejności powinna zostać wzmocniona.

W wielu wypowiedziach pojawiał się pogląd, że analizowany teren jest jedną z ostatnich działek w okolicy, która może zostać przeznaczona na funkcje usługowe. Wskazywano, że nawet jeśli jego obecne zagospodarowanie jest oceniane jako nieatrakcyjne, powinien on zostać zachowany do czasu wypracowania rozwiązania zgodnego z MPZP.

Krytycznie odnoszono się również do trybu realizacji inwestycji na podstawie specustawy mieszkaniowej. Przypominano wcześniejsze próby zmiany przeznaczenia tego terenu oraz sprzeciw mieszkańców wobec podobnych inicjatyw.

Część uczestników zaznaczała także, że szczegółowe uwagi do projektu nie powinny być traktowane jako propozycje jego korekty, lecz jako argumenty wskazujące na brak akceptacji dla funkcji mieszkaniowej w tej lokalizacji.

DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Obsługa komunikacyjna

Istotnym obszarem dyskusji była kwestia obsługi komunikacyjnej. Uczestnicy wskazywali, że już obecnie natężenie ruchu na ul. Przasnyskiej jest wysokie, szczególnie w godzinach szczytu. Zwracano uwagę, że równolegle realizowane są inne inwestycje mieszkaniowe, które również będą generować ruch i korzystać z tego samego układu drogowego.

W związku z tym postulowano przeprowadzenie rzetelnej analizy ruchu, która pozwoliłaby oszacować łączne obciążenie komunikacyjne. Jednocześnie wielu uczestników wyrażało przekonanie, że realizacja inwestycji doprowadzi do dalszego wzrostu natężenia ruchu.

W dyskusji pojawił się również temat obecnego parkingu na terenie inwestycji. Wskazywano, że znaczna część miejsc jest wykorzystywana sporadycznie lub długoterminowo (np. przez kampery – co przy fakcie, że te parkują na sąsiedniej działce, wskazuje na wspólny odbiór społeczny niezależnie procedowanych wniosków w trybie ULIM), a rzeczywisty ruch generowany przez ten teren jest niewielki. Uczestnicy zadawali liczne pytania dotyczące liczby miejsc parkingowych, ich struktury (podziemne/naziemne), organizacji wjazdów i wyjazdów, a także dostępności miejsc dla gości i użytkowników usług.

Zwracano uwagę, że wskaźnik jednego miejsca parkingowego na mieszkanie nie odpowiada rzeczywistym potrzebom mieszkańców i może skutkować dodatkowymi utrudnieniami dla obecnych i nowych mieszkańców.

Wydolność lokalnej infrastruktury publicznej

Wiele wypowiedzi dotyczyło funkcjonowania infrastruktury społecznej, w szczególności szkoły podstawowej przy ul. Anny German. Uczestnicy wskazywali, że szkoła już obecnie jest przeciążona, a liczba uczniów przekracza jej pierwotne założenia. Ponadto wskazywano brak basenu w okolicy (jedyne na Żoliborzu znajduje się na ul. Potockiej). W tym kontekście wyrażano obawy, że napływ nowych mieszkańców dodatkowo zwiększy to obciążenie.

Podkreślano potrzebę rozbudowy szkoły oraz jej zaplecza, wskazując jednocześnie, że proponowany w ramach inwestycji lokal o funkcji społecznej nie odpowiada skali tych potrzeb.

Pojawiały się pytania o przewidywaną liczbę mieszkańców i dzieci, sposób szacowania tych wartości, wpływ inwestycji na system edukacyjny w okolicy. Część uczestników krytycznie odnosiła się do stosowania standardowych wskaźników planistycznych, uznając je za niedostosowane do lokalnych realiów.

DIALOG O INWESTYCJI – CO USŁYSZELIŚMY

Skala zabudowy i sąsiedztwo

W trakcie dialogu zwracano uwagę na wysokość oraz skalę planowanej zabudowy. Uczestnicy wskazywali, że przyjęte odniesienie do istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie jest właściwe, a projekt powinien uwzględniać również sąsiedztwo szkoły i nawiązywać do jej wysokości.

Wyrażano obawy, że nowe budynki mogą dominować przestrzennie nad boiskiem i szkołą, wpływać na akustykę (wzmacniać hałas), a także generować w przyszłości konflikty między mieszkańcami a użytkownikami infrastruktury sportowej.

Zwracano również uwagę na kwestie nasłonecznienia i przesłaniania. Uczestnicy pytali o wyniki analiz w tym zakresie i wyrażali obawy, że dostęp światła do szkoły i boiska może ulec pogorszeniu.

Inwestycje towarzyszące – teren zieleni

W odniesieniu do proponowanych inwestycji towarzyszących wskazywano na brak jasności co do zakresu zagospodarowania terenu zieleni (Skweru Krasińskiego). Podkreślano, że nawet w przypadku jego realizacji nie stanowi on równoważnej rekompensaty dla zmiany przeznaczenia terenu na mieszkaniowy.

Zwracano również uwagę na strukturę istniejącej infrastruktury rekreacyjnej – wskazywano, że w okolicy dostępne są place zabaw dla młodszych dzieci, natomiast brakuje przestrzeni dla dzieci starszych.

Pytania

Uczestnicy zadawali liczne pytania dotyczące szczegółowych parametrów inwestycji, w tym intensywności i wysokości zabudowy, odległości między budynkami, liczby miejsc parkingowych i ich przeznaczenia, przewidywanej liczby mieszkańców (w tym dzieci), struktury mieszkań. W odniesieniu do struktury mieszkań pojawiały się sugestie, że ewentualna zabudowa powinna zakładać mniejszą liczbę, ale większych lokali.

Pytano także o sposób zagwarantowania ogólnodostępności terenu i wskazywano, że wiele sąsiednich osiedli jest ogrodzonych i wspólnoty nie są zainteresowane usuwaniem ogrodzeń.

Zadawano również pytania o analizy akustyczne oddziaływania boiska szkolnego, przy którym z jednej strony powstaje zabudowa mieszkaniowa i dodatkowo miałyby powstać budynek w trybie specustawy, a także możliwości zabezpieczenia akustycznego budynku.

Inwestor

Matexi Polska

Koncepcja zabudowy

SAAW

Architektura krajobrazu

TopoScape

Koordinacja dialogu

Mediatorzy.pl

Publikacja raportu: 7 maja 2026 r.