

Brzeska²⁴ **Ateli**

Raport z dialogu o inwestycji

listopad 2025



O inwestycji

Brzeska 24 zlokalizowana jest w samym sercu Starej Pragi, przy ulicy o bogatej i złożonej historii. Ideą inwestora jest stworzenie spójnego zespołu nowej i starej zabudowy z poszanowaniem unikalnego charakteru tego miejsca. Elementem integralnym będzie remont ulicy Brzeskiej na odcinku od ul. Białostockiej do Ząbkowskiej. Celem projektu jest stworzenie najwyższej jakości przestrzeni publicznej i przywrócenie blasku tego miejsca jako ważnego świadka historii Pragi.

W przedwojennej praskiej zabudowie charakterystyczne były manufaktury i fabryczki zbudowane zazwyczaj z czerwonej cegły. Rzadki wyjątek stanowi budynek PAST-y zbudowany tu w latach 30-tych XX w., z elewacją z szarej cegły cementowej.

Inwestor zdecydował się wykorzystać ten materiał jako charakterystyczny element spajający i podkreślający specyfikę tego miejsca.

Aktualna funkcja techniczna i biurowa będzie zmieniona na miastotwórcze funkcje mieszkalno-usługowe z adaptacją istniejących, zaniedbanych budynków. W ten sposób zostanie ożywiona i przywrócona mieszkańcom ta charakterystyczna część dzielnicy. Wprowadzając nowe elementy do istniejącego kwartału zostanie chroniony zabytkowy układ typowego praskiego podwórka.

Obszar opracowania

1. Istniejący wjazd do szkoły z zielenią w posadzce - wizualnym zabezpieczeniem przed wtargnięciem dzieci na ulicę
2. wyniesione przejście dla pieszych
3. schody z elementami zieleni i miejsc odpoczynku
4. dziedziniec
5. wjazd i miejsce parkowania dla śmieciarki lub dostaw.
- 4 i 5 - droga pożarowa
6. wyniesione przejście dla pieszych
7. plac przed Pasta
8. oś widokowa z ulicy Ząbkowskiej na budynek PAST
9. skwer edukacyjny
- kr - kontrapas rowerowy
- Z1- zjazd do garażu Brzeska 24
- Z2 zjazd do garażu Ząbkowska.



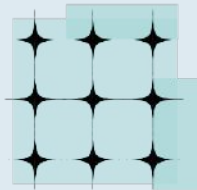
Cel dialogu o inwestycji

Inwestor chce, aby ten teren znów służył mieszkańcom. Dlatego proponuje, aby powstały tu mieszkania z usługami w parterach, zamiast zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) i obecnych tam dziś funkcji usług łączności i biurowych. Działa w ramach Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących, zwanej specustawą mieszkaniową. Dzięki niej Rada Miasta, na wniosek inwestora, może podjąć uchwałę zmieniającą istniejące przeznaczenie planu miejscowego, tak aby dostosować je do aktualnych potrzeb mieszkańców i dzielnicy.

Celem inwestora jest również zadbanie o komfort i jakość życia w całej okolicy.

Prace nad koncepcją architektoniczną, prowadzone wspólnie przez inwestora, pracownię architektoniczną Grupa 5, pracownię SAWAWA oraz Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, trwały ponad dwa lata.

Cel inwestycji



PODNIESIENIE JAKOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

- URZĄDZONE I POWIĄZANE SPÓJNE WNĘTRZA URBANISTYCZNE
- WYRAŹNY I CZYTELNY CHARAKTER ULICY
- WYMIANA NAWIERZCHNI, NOWE NASADZENIA
- USŁUGI W PARTERZE BUDYNKU FRONTOWEGO
- WŁĄCZENIE WSCHODNIEJ PIERZEI ULICY BRZESKIEJ DO AKTYWNEJ STREFY MIEJSKIEJ



POCZUCIE BEZPIECZEŃSTWA

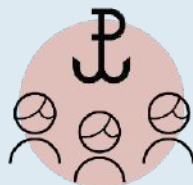
BEZPIECZNA ULICA SZKOLNA

- ZMIANA ORGANIZACJI RUCHU NA SPRZYJAJĄCY PIESZYM I ROWERZYSTOM
- BEZPIECZNE PRZEJŚCIA DLA PIESZYCH
- JAKOŚCIOWA I UCZĘSZCZANA PRZESTRZEŃ PUBLICZNA



BEZPIECZNY I ATRAKCYJNY SKWER

- NOWA ARANŻACJA SKWERU I DODANIE FUNKCJI EDUKACYJNEJ
- NOWE NASADZENIA
- WŁĄCZENIE SKWERU W SIEĆ AKTYWNYCH POWIĄZAŃ PIESZYCH
- INTERAKTYWNE ELEMENTY INFORMACYJNE WKOMPOWANE W ZIELEŃ



NOWE INKLUZYWNE WNĘTRZE MIEJSKIE MIEJSCE PAMIĘCI

- BUDYNEK PAST JAKO CENTRALNY PUNKT ZAŁOŻENIA
- NIEOGRODZONE, BEZPIECZNE I OTWARTE DLA UŻYTKOWNIKÓW MIEJSCE ZADUMY
- PLAC PRZED BUDYNKIEM PAST PRZYSTOSOWANY DO OBCHODÓW ROCZNICOWYCH

Podstawa prawna

Dotyczące specustawy mieszkaniowej:

- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496) – tzw. lex deweloper, która określa zasady realizacji inwestycji mieszkaniowych z możliwością odstąpienia od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Instrukcja Prezydenta m.st. Warszawy dot. zasad prowadzenia dialogu o inwestycjach, wnioskowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Pozostałe ramy brzegowe dialogu o inwestycji:

- pozytywna opinia konserwatora zabytków dotycząca koncepcji
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Uchwała Rady Miasta o Lokalnych Standardach Urbanistycznych.

Kalendarium

- rozpoczęcie dialogu — 29 września 2025
- spotkanie otwierające — 30 września, godz. 18-20
- spotkanie z radnymi w ramach Komisji Architektury i Planowania Przestrzennego — 2 października, godz. 17-20
- dyżur dialogowy — 6 października, godz. 16-18
- zakończenie dialogu — 19 października 2025

Uczestnicy dialogu

Zgodnie z instrukcją prezydenta miasta st. Warszawy dialog o inwestycji powinien być skierowany w szczególności do sąsiadów obszaru inwestycji. W trakcie spotkań rozmawialiśmy głównie z mieszkańcami okolicznych budynków (Białostocka 20, Ząbkowska 15, Ząbkowska 18), przedstawicielką Szkoły Podstawowej nr 73 i radnymi dzielnicy.

W sumie w trakcie spotkań rozmawialiśmy z 20 mieszkańcami Pragi-Północ oraz 6 radnymi. Otrzymaliśmy 16 opinii przesłanych za pośrednictwem formularza umieszczonego na stronie internetowej inwestora oraz wiadomości e-mail.



Spotkanie otwierające - 30 września, Synergia, autor zdjęcia Tomasz Kaczor

Atmosfera podczas dialogu o inwestycji

W trakcie rozmów panowała bardzo przyjemna atmosfera. Mieszkańcy okolicznych budynków są dobrymi obserwatorami, znają problemy społeczne oraz podczas spotkań chętnie dzielili się z nami swoją perspektywą. Swobodnie wspólnie analizowaliśmy pomysły i szukaliśmy rozwiązań odpowiadających jak największej grupie zainteresowanych. Wszyscy uczestnicy aktywnie brali udział w rozmowach. Osoby biorące udział w dialogu chcą mieć stały kontakt z inwestorem.



Dyżur dialogowy - 6 października, SP nr 73, autor zdjęcia Tomasz Kaczor

Diagnoza sąsiedzka

Ocena stanu istniejącego:

- budynek Brzeska 24 jest nieatrakcyjny wizualnie
- otoczenie wokół Brzeskiej 24 nie zachęca do spacerowania, ludzie tu szybko przechodzą
- budynek Małej Pasty jest schowany i niedostępny
- historia Małej Pasty jest bardzo ważna, jednak teraz nie jest dobrze widoczna
- skwer jest zaniedbany i nie jest miejscem lubianym
- na chodnikach parkują auta (nie zawsze zgodnie z przepisami)
- w okolicy mieszkańcy mają problemy z parkowaniem, mimo, że wiedzą o ogólnodostępnej puli miejsc postojowych w Galerii Wileńska
- ulica Brzeska na tym odcinku pełni funkcję tranzytową
- chodniki są wąskie, szczególnie w okolicy skweru
- brakuje oświetlenia
- brakuje elementów małej architektury
- przejście na pasach w kierunku Galerii Wileńskiej jest niebezpieczne

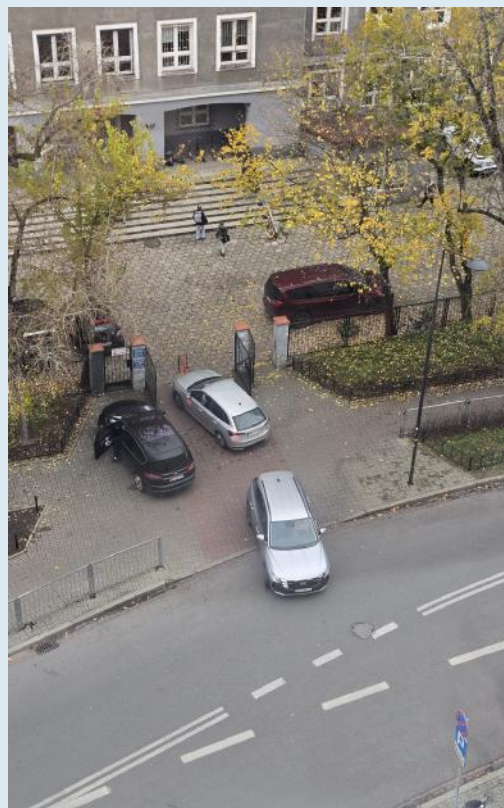
Diagnoza sąsiedzka

Tło społeczne:

- w okolicznych budynkach mieszkają ludzie dorośli lub w wieku senioralnym, pojedyncze rodziny z małymi dziećmi
- mieszkańcy znają się od lat
- wiele osób w okolicy ma psy
- wśród osób biorących udział w dialogu o inwestycji zdecydowana większość znała projekt skweru z Budżetu Obywatelskiego
- mieszkańcy okolicznych budynków nie spędzają czasu wolnego na terenie skweru
- skwer jest zdominowany przez osoby nadużywające alkoholu
- komisariat policji nie angażuje się w zwiększenie bezpieczeństwa i spokoju na terenie skweru
- do szkoły uczęszczają również dzieci spoza dzielnicy



widok na ulicę przed Szkołą Podstawową nr 73, autor zdjęcia Ateli



Ważna informacja przekazana przez uczestników

W trakcie spotkania otwierającego dialog o inwestycji obecni byli mieszkańcy Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "EKONOMICZNA". Przekazali nam ważną informację dotyczącą okna znajdującego się w bliskiej odległości od budynku Brzeska 24.

Przedstawiciele Spółdzielni mają zebraną całą dokumentację na ten temat wraz z określeniem jego funkcji i klasy odporności ogniowej. Proszono nas, aby inwestor o tym oknie pamiętał i uwzględniał w planowanej koncepcji.

Prośbę inwestor uwzględnił od razu na spotkaniu otwierającym dialog o inwestycji.



stan istniejący - okno przeciwpożarowe, autor zdjęcia Ateli

Opinie na temat zabudowy mieszkaniowej

Opinie zebrane podczas dialogu

ZABUDOWA MIESZKANIOWA

Dużym zainteresowaniem cieszyła się kwestia nowej zabudowy. Ogólna koncepcja inwestora, zakładająca nawiązanie do szarej cegły, historii miejsca i uczynienie budynku PASTy dominantą, spotkała się z dużym uznaniem uczestników dialogu. Zdecydowanie chwalono walory estetyczne projektu i ujęte w nim połączenia nowoczesnych rozwiązań z zachowaniem praskiego klimatu.

Mieszkańcom podoba się, że projekt zakłada budowę mieszkań nie zaś loftów. Pod dyskusję poddano charakter i liczbę proponowanych przez inwestora kondygnacji i miejsc garażowych w podziemnym parkingu. Duża część spotkań poświęcona została również aranżacji dachu i pytaniom związanym z jego użytkowaniem.



wizualizacja koncepcji

Brzeska 24 - opinie, pytania i obawy

Inwestor poinformował podczas dialogu, że nie planuje całkowitego wyburzenia głównego budynku (dawnego TPS.A.). Sam pomysł odzyskania ramy konstrukcyjnej budynku zaciekał sąsiadów inwestycji. Radni docenili chęć zastosowania rozwiązań ekologicznych w ramach budowy tej inwestycji. Wykorzystanie ramy uspokoiło również sąsiadów. Zauważyli, że budynek nie będzie nadbudowywany. Wspólnie omówiliśmy etap budowy. Mieszkańcy byli ciekawi, czy budynek będzie całkowicie wyburzony, jak będzie wyglądała rozbiórka do konstrukcji. Niektóre osoby były zaskoczone, że konstrukcja będzie wykorzystana do remontu i przebudowy na nową funkcję mieszkaniowo-usługową. Sąsiedzi dopytywali o głębokość balkonów, obawiając się, że będzie możliwe zagłębienie do okien.



Spotkanie otwierające - 30 września, Synergia, autor zdjęcia Tomasz Kaczor

Brzeska 24 - opinie, pytania i obawy

Duże zainteresowanie uczestników dialogu budziła aranżacja dachu. Część z nich chwaliła pomysł zazielenienia i obsadzenia go roślinnością. Uważają, że będzie to miłe dla oka zwieńczenie budynku.

Pojawiły się jednak obawy i pytania związane z tym, kto będzie miał dostęp do użytkowania dachu. Obawiano się, że ostatnie piętro wraz z dachem będzie przeznaczone pod usługę gastronomiczną. Mieszkańcy podczas spotkania dzielili się z nami swoimi negatywnymi doświadczeniami z najmem krótkoterminowym w sąsiedztwie (hałas imprez z mieszkania bardzo niesie się po podwórku). Pytali czy tak piękna przestrzeń będzie ogólnodostępna dla wszystkich mieszkańców, a może tylko dla wybranych?

Inwestor zapewniał, że dach będzie w posiadaniu wyłącznie tych, których mieszkania znajdują się na najwyższej kondygnacji.



Dyżur dialogowy - 6 października, SP nr 73, autor zdjęcia Tomasz Kaczor

Brzeska 24 - opinie, pytania i obawy

Wedle planów inwestora w parterze przeznaczono 4 miejsca na lokale usługowe. Podczas spotkania inwestor poinformował uczestników dyskusji, że będą one w jego zasobie, dlatego był ciekawy jakich usług brakuje w sąsiedztwie lub jakie korzystnie wpłynęłyby w nowy charakter ulicy Brzeskiej.

O ich wizję i potrzeby pytałyśmy mieszkańców, którzy w tym temacie nie mieli wielu propozycji.

Jasno podkreślali, że nie chcieliby, żeby powstała tam kolejna Żabka. Zgodnie przyznano, że miły lokalny akcent stanowiłby miks usług dostępnych dla wszystkich, również dzieci uczęszczających do szkoły. Zaproponowano: studio masażu, piekarnię, kawiarnię lub usługi rzemieślnicze (np. krawiec, szewc).



Dyżur dialogowy - 6 października, SP nr 73, autor zdjęcia Tomasz Kaczor

Budynki w oficynie - opinie, pytania i obawy

W trakcie spotkania pojawiły się obawy, czy nowa zabudowa nie będzie miała negatywnego wpływu na dostęp światła do istniejących budynków. Wspólnie podczas spotkania otwierającego analizowaliśmy usytuowanie budynków przy ulicy Białostockiej 20 względem słońca. Architektka omawiała przepisy, które były brane pod uwagę w trakcie opracowania koncepcji. Inwestor uspokajał, że analiza nasłonecznienia oraz zacieniania została przeprowadzona w sposób należyty.

Kolejny aspekt budzący wątpliwości stanowiła kwestia usytuowania ewentualnych loggii i balkonów. Mieszkańcy Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "EKONOMICZNA" wyrażali sprzeciw wobec lokalizacji balkonów od strony północno-zachodniej inwestycji.

Argumentowali to obawą przed natężonym hałasem ze strony potencjalnych nowych mieszkańców. Sąsiedzi mają też nieprzyjemne doświadczenia związane z imprezami na balkonach.

Zastanawiano się również, czy będzie zapewniona przejście w bramie budynku w oficynie. Stwierdzono, że może to pomóc w dotarciu do usług oświaty rodzicom małych dzieci, które uczęszczałyby do żłobka. Zwrócono uwagę, że wtedy trzeba będzie zrobić korektę ogrodzenia żłobka.

Opinie zebrane podczas dialogu

Garaż w koncepcji inwestora ma pomieścić około 85 miejsc postojowych na jednopoziomowym parkingu podziemnym, co jest zgodne z uchwałą Rady Miasta o Lokalnych Standardach Urbanistycznych.

Jednym z pomysłów jaki wyłonił się podczas dyskusji na temat garażu, było zbudowanie go w taki sposób, aby jednocześnie mógł pełnić funkcję miejsca doraźnego schronienia.

Mieszkańcy okolicznych budynków zgłosili, że mają problemy z zaparkowaniem swoich aut. Jednak w okolicy są dwa duże parkingi oferujące najem miejsc - Galeria Wileńska oraz w Centrum Praskim Koneser.

Rozważano pomysł większego garażu zgłoszony przez dwóch uczestników, ale biorąc pod uwagę ekspertyzę techniczną Pasty lokalne standardy oraz głos większości uczestników obawiających się generowania większego ruchu na ulicy oraz o stabilność sąsiednich budynków, pomysł został zarzucony.



Spotkanie otwierające - 30 września, Synergia, autor zdjęcia Tomasz Kaczor

Budynek PASTy - koncept inwestora

W założeniach inwestora budynek PASTy po przejściu gruntownego remontu ma stanowić dominantę tego kwartału. Elewację pokrywać ma szara cegła cementowa nawiązująca do oryginału z zachowaniem elementów historycznych upamiętniających walki powstańcze i historię tego prawie 100 letniego miejsca. Zaplanowano także nadbudowę oficyny biurowej Pasty o 2 kondygnacje.

Ważnym założeniem jest likwidacja ogrodzenia i otwarcie budynku na plac przed frontową elewacją budynku PASTy, który miałby stanowić miejsce pamięci a jednocześnie integracji sąsiedzkiej. Idea przyświecająca projektowi to ochrona zabytkowego układu typowego praskiego podwórka i zachowanie wyjątkowej atmosfery przedwojennej dzielnicy.



wizualizacja koncepcji

Budynek PASTy - opinie, pytania i obawy

Podczas opisywania i prezentowania nowego budynku PASTy odnieśliśmy wrażenie, że wszystkim podoba się jej wizualna strona oraz ogólny koncept zakładający otwarcie jej na resztę kwartału. Pozytywnie wyrażono się na temat dostosowania budynku do potrzeb mieszkaniowych.

Pytania jakie się pojawiały dotyczyły tego, co planowane jest pod kątem remontu wewnątrz budynku. Uczestników dialogu interesował wystrój klatki schodowej i to, czy zostaną zachowane w niej oryginalne poręcze i lastriko. Zarówno sąsiedzi jak i radni zainteresowani byli tym, czy zostaną zachowane i zakonserwowane miejsca po postrzałach znajdujące się na elewacji oraz odtamki po granacie usytuowane na parterze budynku. Zgodnie stwierdzano, że to ważne ślady historyczne, które warto byłoby zachować dla przyszłych pokoleń.

Inwestor zapewnił, że oba te miejsca zostaną zabezpieczone specjalną żywicą z zachowaniem najwyższej dbałości o elementy historyczne.

Radni zaproponowali, aby inwestor przeznaczył przyziemie budynku na przestrzeń dla kombatanów, pełniącą funkcję miejsca spotkań zarówno dla nich, jak i dla pozostałych mieszkańców. Zakładali również możliwość wprowadzenia systemu rezerwacji poszczególnych sal.



stan istniejący - wnętrze Małej Pasty,
autor zdjęcia Ateli



stan istniejący - widok na Małą Pastę, autor zdjęcia Ateli

Opinie na temat skweru

Opinie zebrane podczas dialogu

SKWER

Podczas dialogu z mieszkańcami oraz radnymi dużo emocji i pomysłów dotyczyło zmian i aranżacji skweru usytuowanego na zbiegu ulic Brzeskiej i Żąbkowskiej.

JAK JEST TERAZ W ODCZUCIU MIESZKAŃCÓW?

Pomimo miejskiego monitoringu oraz bezpośredniego sąsiedztwa skweru z komisariatem policji, mieszkańcy skarżą się, że teren ten powszechnie użytkowany jest przez osoby nadużywające alkoholu. Mieszkańcy zwracają uwagę na to, że obecnie skwerek jest zagrodzony (jedyne wejście do niego jest od strony garażu) nieprzechodni, a dotychczasowe nasadzenia służą niestety za miejsce zaspokajania potrzeb fizjologicznych. W efekcie miejsce to odbierane jest jako niebezpieczne i z pewnością zniechęcające do jakiegokolwiek w nim aktywności.



stan istniejący - widok na skwer, autor zdjęcia Ateli

Opinie zebrane podczas dialogu

JAKI SKWER ?

Z wypowiedzi mieszkańców jasno wybrzmiało, że chcieliby aby skwer:

- pełnił funkcję reprezentacyjną - miał charakter skłaniający do zadumy ze względu na sąsiadującą z nim PASTę
- pełnił funkcję rekreacyjną - wśród propozycji budzących sprzeczne opinie pojawił się stół do ping ponga, tunele do zabawy dla psów
- uwzględnił zmiany klimatu - zaproponowano suche fosy, które chłoną wodę w trakcie ulew i są atrakcyjne wizualnie dzięki roślinom, które radzą sobie w dni upalne oraz okresy, kiedy w fosach tworzą się zastoje wody; inną propozycją związaną z wodą była budowa fontanny posadzkowej
- był nieogrodzony, przechodni, "transparentny" i ogólnodostępny dla wszystkich

- zachował stare drzewa oraz był wzbogacony niskimi nasadzeniami - kwiatami oraz gęstymi krzewami uniemożliwiającymi załatwianie się w nich, zarówno ludziom jak i psom
- miał dodatkowy monitoring
- był doświetlony (brakuje latarni)
- wyposażony w kosze na śmieci (z klapami/daszkami)
- posiadał ławki zaprojektowane w ten sposób, aby nie dało się na nich dłużej przesiadywać/leżeć (pomysł ławki z barierkami między siedziskami uniemożliwiającymi "koczowanie")

Dodatkowo kilkakrotnie pojawiły się opinie dotyczące murku na rogu skweru, wielu z dyskutantów zaproponowało całkowite jego zlikwidowanie lub zastopniowanie go.

Przestrzeń publiczna

Opinie zebrane podczas dialogu

Oprócz zmian dotyczących przebudowy i aranżacji budynku Brzeska 24, małej PASTy, jej podwórza oraz istniejącego skweru, projekt inwestora zakłada kompleksową rewitalizację i przebudowę ulicy oraz chodników.

W ramach projektu przewidziano uspokojenie ruchu kołowego poprzez wprowadzenie jednokierunkowej organizacji ruchu dla samochodów oraz budowę kontrapasa rowerowego.

Dodatkowo w projekcie zaplanowano 9 ogólnodostępnych miejsc postojowych zlokalizowanych wzdłuż ulicy oraz nasadzenie około 40 nowych drzew, które upiększyłyby obecnie szarą ulicę.



wizualizacja koncepcji

Opinie zebrane podczas dialogu

ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

W trakcie trwania dialogu mocno wybrzmiało też kilka postulatów dotyczących elementów szerzej rozumianej małej architektury.

Poza opisanymi już wyżej sugestiami mieszkańców dotyczącymi zlikwidowania ogrodzenia przy skwerze, pojawił się pomysł ustawienia tablicy edukacyjnej z informacjami o historii PASTy. Obok dyskusji związanych zaś z typem i funkcją skwerkowych ławek, zaproponowano, aby więcej ławek pojawiło się wzdłuż budynków oraz bliżej wejścia do szkoły.

Uczestnicy spotkania zwracali uwagę na niewystarczającą liczbę koszy na śmieci, postulując zwiększenie ich liczby wzdłuż ul. Brzeskiej. Pojawiły się również pytania dotyczące planowanego oświetlenia ulicy oraz liczby stojaków rowerowych przewidzianych w projekcie.



Spotkanie otwierające - 30 września, Synergia, autor zdjęcia Tomasz Kaczor

Opinie zebrane podczas dialogu

DROGA

Koncepcja przebudowy drogi z 3 pasowej dwukierunkowej na jednokierunkową cieszyła się uznaniem wśród zdecydowanej większości naszych rozmówców.

Dość zgodnie przyznawano, że należałoby wymusić ograniczenie prędkości poprzez montaż progów zwalniających na ulicy Ząbkowskiej (choć pojawił się jeden głos sprzeciwu wobec „śpiących policjantów”, ponieważ przejeżdżanie po tych progach wzmacnia hałas). Uznaniem cieszył się też pomysł budowy wysokiego progu zwalniającego scalonego z poziomem chodnika na poziomie szkoły podstawowej nr 73, którego obecność z pewnością przyczyniłaby się do wzrostu bezpieczeństwa dzieci ale i reszty przechodniów.

Pod dyskusję poddano też koncept zakładający okresowe zamykanie ruchu samochodowego w godzinach porannych, kiedy uczniowie przychodzą do szkoły.



Dyżur dialogowy - 6 października, SP nr 73, autor zdjęcia Tomasz Kaczor

Opinie zebrane podczas dialogu

Dużo dyskusji poświęcono wprowadzeniu ruchu jednokierunkowego na ul. Brzeskiej. Wskazywano, że może to utrudnić poruszanie się po okolicy, szczególnie w rejonie ulic Markowskiej i Ząbkowskiej. Mieszkańcy byli zainteresowani badaniami i prognozami dotyczącymi ruchu drogowego. Dodatkowo obawiano się, że jednokierunkowość ulicy może powodować korki i problemy w dojeździe do planowo budowanego garażu podziemnego oraz sąsiadujących (w zabudowie Ząbkowska 23).

Osoby sceptyczne do propozycji jednokierunkowej ulicy wyrażały też wątpliwości dotyczące tego, czy po zmianach takich jak zwężenie ulicy i wprowadzenie jednokierunkowości droga pożarowa będzie tak samo dostępna dla wozów strażackich. Obawiano się, że manewrowanie i wjechanie wozów bojowych będzie znacznie utrudnione.



wizualizacja koncepcji

Opinie zebrane podczas dialogu

KONTRAPAS ROWEROWY I/A MIEJSCA POSTOJOWE

W trakcie naszych spotkań mieszkańcy oraz radni zwracali uwagę na proponowane rozwiązania dotyczące ruchu rowerowego na ulicy Brzeskiej. Dyskusja koncentrowała się wokół kwestii bezpieczeństwa, przebiegu kontrapasa oraz jego relacji z miejscami postojowymi.

Podczas rozmów uczestnicy konsultacji mocno podkreślali, że w nowej koncepcji ul. Brzeskiej miejsc ogólnodostępnych postojowych w projekcie jest za mało. Dużo czasu poświęcono dywagacjom nad tym, gdzie można by zaaranżować dodatkowe. W imieniu Komisariatu Policji radni prosili o wydzielenie dedykowanego miejsca dla radiowozu. Radni wnioskowali o dodanie 3 dodatkowych miejsc postojowych w bliskim sąsiedztwie szkoły.

Zastanawiano się również nad tym, czy w związku z planowanym wprowadzeniem ruchu jednokierunkowego na tej części ulicy konieczne będzie zachowanie 10 metrów bezpieczeństwa przed i za przejściem dla pieszych. Powoływano się przy tym na przykład ul. Brechta, na której ZDM zezwolił na parkowanie na części tych stref. Podobne odstępstwo wskazywano na ul. Tarchomińskiej i Nieporęckiej. Mieszkańcy wierzą, że gdyby podobne rozwiązanie zastosowano na ul. Brzeskiej, umożliwiłoby to powstanie większej liczby miejsc postojowych.

Opinie zebrane podczas dialogu

KONTRARUCH ROWEROWY I/A MIEJSCA POSTOJOWE CD.

Bardzo istotnym postulatem uczestników dialogu było przeniesienie miejsc postojowych zaplanowanych przy ścieżce rowerowej na drugą stronę ulicy. Zwrócono uwagę, że ulokowanie ich tak jak w koncepcji może być rozwiązaniem niebezpiecznym, ze względu na potencjalne kolizje, jakie mogłyby wystąpić między rowerzystami a kierowcami parkujących lub wyjeżdżających z tych miejsc pojazdów.

Obawiano się również, że kontrapas będzie często zastawiany przez auta dostawcze, co mogłoby znacząco obniżyć poziom bezpieczeństwa (zwłaszcza wśród uczniów szkoły nr 73). Żywo debatowano na spotkaniu z radnymi nad sposobami rozwiązania tego problemu sugerując, że dobrym rozwiązaniem mogłoby być wyznaczenie pasa ogólnego o szerokości 2,5 metra oraz pasa rowerowego o szerokości 1,5 metra.



wizualizacja koncepcji

Opinie zebrane podczas dialogu

Część osób, w tym radni zwróciło uwagę, że do szkoły są dowożone dzieci. Inni uczestnicy stwierdzili, że przed szkołą (przed bramą) często kierowcy parkują na chodniku, co jest niebezpieczne dla dzieci, które do szkoły przychodzą pieszo lub na hulajnogach.

Uczestnicy rozmów zastanawiali się jak rozwiązać ten problem. Radni zasugerowali, aby na ulicy Brzeskiej zwiększyć liczbę miejsc postojowych po stronie szkoły, tworząc możliwość bezpiecznego wyjścia z aut. W mailach zwrócono uwagę na potrzebę zaopiekowania się osobami z niepełnosprawnością dotyczy to szczególnie dzieci z niepełnosprawnością, które muszą być dowożone samochodem do placówki oświatowej.

Wśród opinii odnotowaliśmy obawę, że wjazd do szkoły od strony ul. Brzeskiej wraz z szeroką bramą zostanie zlikwidowany.



stan istniejący - widok (z terenu Szkoły Podstawowej nr 72) na bramę z blokadą wjazdu, furtę w tle budynek Brzeska 24, autor zdjęcia Ateli

Opinie zebrane podczas dialogu

STREFA PRZED SZKOŁĄ

W trakcie rozmów i czytając przesłane opinie zauważyliśmy, że niektóre osoby źle rozumiały fragment koncepcji prezentujący strefę przed terenem szkoły. Ważne jest w tym miejscu wytłumaczenie:

- zakres opracowania inwestora obejmuje obszar przed terenem szkoły (ogrodzeniem); nie obejmuje terenu szkoły, tj. strefy wejścia do budynku oraz bramy i furtki
- inwestor zaproponował podkreślenie strefy wejścia na teren szkoły przez zastosowanie innych surowców na posadzce oraz wyniesienie sugerowanego przejścia dla pieszych
- istniejący wjazd do szkoły z zielenią w posadzce - wizualnym zabezpieczeniem przed wtargnięciem dzieci na ulicę



stan istniejący - widok na ulicę Brzeską, chodnik z nieprawidłowo zaparkowanym autem oraz budynek Szkoły Podstawowej nr 72

Opinie zebrane podczas dialogu

STREFA PRZED SZKOŁĄ CD.

Celem zastosowania innego surowca na nawierzchni (tj. widoczna na rysunku obok kratka) jest zwiększenie widoczności pieszych, podkreślenie ich rangi i pierwszeństwa w przestrzeni publicznej, czyli podniesienie bezpieczeństwa pieszych, w szczególności dzieci.

Koncepcja zawiera również zielony kwadrat, który dla wielu osób był postrzegany jako "donica" z zielenią lub "miejsce na drzewo" uniemożliwiającej dojazd do szkoły straży pożarnej lub nauczycielom. Specjaliści od komunikacji zastosowali w tym miejscu optyczne wydzielenie fragmentu posadzki w postaci np. ekokrat z płożącą się roślinnością odporną na deptanie w celu zwiększenia bezpieczeństwa pieszych, w szczególności dzieci wychodzących ze szkoły. Dzięki zmianie w nawierzchni, przestrzeń będzie odbierana przez mózg jako miejsce, gdzie nie można się rozpędzić = wybiec na ulicę. Nie wpływa to na dojazd służb uprzywilejowanych.



rysunek 2 - fragment schematu komunikacji; szary kolor zaprezentowany na rysunku przedstawia teren SP nr 73

Inne opinie zebrane podczas dialogu

W trakcie dialogu o inwestycji pojedyncze osoby zastanawiały się nad:

- zatoką Kiss&Ride przy szkole z racji tego, że wielu uczniów szkoły (z klas integracyjnych) jest przywożonych przez opiekunów też z innych dzielnic Warszawy
- wyniesieniem przejścia dla pieszych na ulicy Brzeskiej na skrzyżowaniu z ulicą Białostocką
- stworzeniem na terenie szkoły lub w bliskiej odległości od szkoły siłowni plenerowej dla dzieci i dorosłych.



Spotkanie otwierające - 30 września, Synergia, autor zdjęcia Ateli

Opinie zebrane podczas dialogu - teren szkoły

W ramach dialogu o inwestycji, mimo że obszar szkoły nie jest objęty opracowaniem inwestora, pojawiły się opinie na temat przyszłych zmian wokół szkoły:

- wydzielenie miejsc parkingowych dla pracowników szkoły na około 30 miejsc postojowych, argumentując brakiem miejsc ogólnodostępnych poza terenem szkoły (z możliwością postoju samochodów dla rodziców dzieci z niepełnosprawnościami). Pani dyrektor uważa, że auta obok wejścia do szkoły nie stanowią zagrożenia dla jej uczniów.
- stworzenie sali plenerowej lub stworzenie siłowni plenerowej dla dzieci lub placu zabaw pod drzewem (wychodząc z budynku po prawej stronie) obok zaparkowanych samochodów, wraz z oświetleniem i dodatkowym monitoringiem;

- naprawa elewacji zewnętrznej, która jest w opracowaniu innego inwestora

Mieszkańcy okolicznych budynków uczestniczący w rozmowie z dyrekcją podczas dyżuru dialogowego oraz radni, byli w kontrze do niektórych z tych pomysłów. Radni uznali, że należy wyremontować strefę wejścia do budynku szkoły, ponieważ teraz jest niebezpieczna i nieatrakcyjna dla dzieci.

Potrzeby skierowane do władz dzielnicy

W trakcie trwania dialogu o inwestycji zebraliśmy potrzeby mieszkańców związane z przebudową ulicy Białostockiej (realizowaną przez Dzielnicę Pragę-Północ):

- rondo na skrzyżowaniu z Brzeską
- zwiększenie liczby miejsc parkingowych na odcinku ul. Białostockiej między Brzeską a Markowską.
- uwrażliwienie władz dzielnicy na temat trudności z jakimi spotykają się mieszkańcy podczas kręcenia filmów na ulicach Białostocka, Brzeska, Ząbkowska. Mieszkańcy zauważyli, że po remoncie ul. Małej wiele ekip filmowych przeniosło się na ten teren. Mieszkańcom doskwiera częste zajmowanie miejsc postojowych, chodników przez ekipy filmowe.
- pojawiły się też pojedyncze pomysły, by wydzielić na terenie szkoły publiczną przestrzeń parkingową (nie tylko dla nauczycieli).



Spotkanie otwierające - 30 września, Synergia, autor zdjęcia Tomasz Kaczor

Co dalej?

Kolejny etap - prace na budowie

Istotną część spotkań zajęły pytania i obawy związane z budową planowanej inwestycji. Sąsiedzi skarżyli się na to, że pomimo wysyłanych zapytań, dzielnica nie dała im wyczerpujących odpowiedzi na temat nowej inwestycji. Oczekiwaliby większego dostępu do informacji i rozwiania wątpliwości oraz odpowiedzi na takie pytania jak:

- kiedy miałyby ruszyć budowa
- czas trwania faktycznych prac fizycznych (tzn. na ile miesięcy przewidziane są prace)
- czy będą wyznaczone konkretne godziny w jakich będą wykonywane prace, np. 8.00-16.00
- czy będzie mierzony poziom natężenia hałasu
- czy praca będzie podzielona na etapy z przestojami pomiędzy pracami
- co stanie się w przypadku powstania ewentualnych naruszeń/zniszczeń/pęknięć w mieszkaniach sąsiadujących bezpośrednio z nowo planowanym budynkiem
- czy zostanie naruszona ściana między dawną TPSą a „przyklejonym do niego plecami” budynkiem sąsiadującym.

Kolejny etap - prace na budowie

Zapewnienia inwestora

Podczas spotkania inwestor zapewniał mieszkańców, że łączny czas budowy zaplanowany jest na okres 24 miesięcy, podczas których nie planuje etapowania prac. Wszystkie prace mają być wykonywane bez przerw „na raz”.

Szacuje, że pozwolenie na budowę zostanie wydane na koniec przyszłego roku, zatem prace zaczęłyby się nie wcześniej niż z początkiem 2027 roku.

Trudno jasno stwierdzić w jakich dokładnie godzinach trwałyby prace ale zapewnia, że mieszkańcy będą na bieżąco informowani podczas ich wykonywania.

Inwestor uspokajał mieszkańców również pod kątem ewentualnych zniszczeń w ich lokalach, tłumacząc, że generalny wykonawca ubezpiecza budowę i jej skutki. Zapewni to ochronę mieszkań. Po jego stronie leży naprawa, którą wykonuje się wtedy na bieżąco.

Inwestor odniósł się również do obaw mieszkańców, które dotyczyły bezpieczeństwa ich lokali - budowa zostanie przygotowana i prowadzona z należytą starannością, z zachowaniem wszelkich zasad bezpieczeństwa, stan sąsiednich budynków będzie monitorowany podczas prac budowlanych.

Zmiany w koncepcji

Podczas dialogu o inwestycji inwestor na bieżąco reagował na pomysły zgłaszane przez sąsiadów inwestycji. W tym miejscu chcielibyśmy wypunktować tematy, które wpłyną na ostateczny kształt koncepcji:

- zwiększenie liczby miejsc postojowych ogólnodostępnych na ulicy Brzeska z 9 na 11
- wydzielenie miejsc postoju dla osób z niepełnosprawnościami w bliskiej odległości od szkoły nr 73
- wyniesienie dodatkowych przejść dla pieszych przy ulicy Białostockiej i ulicy Żąbkowskiej
- niwelowanie barier architektonicznych dla osób z niepełnosprawnościami przy budynku Armii Zbawienia - Punkt Pomocy i Wsparcia
- przesunięcie balkonów w budynku frontowym Brzeska 24, aby zwiększyć odległość od okien Białostockiej 20
- usunięcie balkonów w budynku oficyny ze ściany północno zachodniej
- uwzględnienie sugestii dotyczących skweru, w szczególności małej architektury, bezpieczeństwa oraz fontanny posadzkowej.

Dalsze kroki

Dialog o inwestycji Brzeska 24 dobiegł do końca. Raport wraz z załącznikiem jest ważnym podsumowaniem rozmów z mieszkańcami Pragi Północ.

Teraz trwa etap analiz poruszonych przez mieszkańców tematów pomiędzy inwestorem a pracownikami architektonicznymi oraz branżystami.

Ostateczna koncepcja zostanie opracowana niezwłocznie, a następnie będzie przekazana do [m.st.](#) Warszawy wraz z całą dokumentacją wniosku koncepcji zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych przy Brzeskiej 24. Po pozytywnym zaopiniowaniu całej dokumentacji przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego koncepcję wraz z raportem będą analizowali Radni Warszawy. Kiedy wniosek zostanie pozytywnie rozpatrzony Uchwałą Rady Miasta inwestor będzie mógł przystąpić do kolejnego etapu prac, tj. stworzenie projektu budowlanego.



Wnioski i rekomendacje

Wnioski

Nastawienie uczestników dialogu do planowanej inwestycji oceniamy jako pozytywne. Zdecydowanie podoba się im wizja estetyczna oraz zachowanie inwestycji w charakterze praskim.

Okoliczni mieszkańcy pokładają duże nadzieje w tym, że nowa inwestycja poprawi nie tylko wygląd ale i standard okolicy.

Wierzą też, że przyczyni się do zwiększenia bezpieczeństwa. Ich zdaniem monitoring i odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni mogą ograniczyć obecność osób w kryzysie bezdomności i z problemami uzależnień. Mają nadzieję, że estetyczna, zadbana przestrzeń publiczna wpłynie pozytywnie na zmiany zachowań społecznych w tej okolicy.



Spotkanie otwierające - 30 września, Synergia, autor zdjęcia Tomasz Kaczor

Wnioski

Potrzeba zapewnienia bezpieczeństwa i pozostania w dialogu z inwestorem

Sąsiedzi inwestycji oczekują, że będą informowani o rozpoczęciu i postępach prac na bieżąco. Mieszkańcy potrzebują zapewnienia o tym, że są stroną decyzyjną, i że mają wpływ na niektóre aspekty tego przedsięwzięcia.

Mieszkańcy oczekują udostępnienia przez inwestora gwarancji polisy ubezpieczeniowej, na wypadek jakichkolwiek zniszczeń w ich lokalach, mogących wynikać na skutek prac nad nowym budynkiem.



Spotkanie otwierające - 30 września, Synergia, autor zdjęcia Tomasz Kaczor

Rekomendacje

Zabudowa:

- utrzymanie estetyki przedstawionej na wizualizacjach na etapie projektu budowlanego
- realizacja zielonych dachów
- nie projektowanie loggi i balkonów w budynku oficyny od strony północno zachodniej (w kierunku Białostockiej 20)
- utrzymanie zamysłu projektowego - dominantą tej inwestycji jest budynek Małej Pasty; wraz z konserwacją śladów historii na budynku i w jego wnętrzu
- wykorzystanie 4 lokali usługowych pod różne usługi w tym rzemiosło

Przestrzeń publiczna:

- utrzymanie myśli projektowej mającej na celu zwiększenie bezpieczeństwa pieszych na terenie ul. Brzeskiej poprzez wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, wyniesienia przejść dla pieszych, zwiększenia powierzchni chodników odizolowanych od ulicy
- doposażenie koncepcji w małą architekturę (w tym ławki, kosze na śmieci oraz oświetlenie, monitoring)
- likwidacja bariery architektonicznej do budynku Armii Zbawienia - Punkt Pomocy i Wsparcia
- zwiększenie liczby miejsc do parkowania wzdłuż ul. Brzeskiej
- utrzymanie kontrapasa rowerowego zgodnie z miejskimi standardami
- zastosowanie rozwiązań mających na celu maksymalne zmniejszenie prędkości w obrębie szkoły
- zastosowanie zgodnie z zapisami aktualnego MPZP "szlachetnych nawierzchni"

Rekomendacje

Skwer:

- utrzymanie przechodniego charakteru skweru
- zabezpieczenie drzew znajdujących się na terenie skweru na etapie przebudowy terenu, żeby jak najmniej drzew było usuniętych lub zniszczonych w trakcie prac
- rozbudowanie koncepcji skweru przechodniego o akcent wodny, np. fontanna posadzkowa, ze względu na wyspę ciepła na tym obszarze
- zniwelowanie różnic poziomów przez rozwiązania proponowane przez mieszkańców
- opracowanie tablicy informacyjnej na temat historii tego miejsca, która mogłaby pojawić się na drodze do Małej Pasty

Pozostałe:

- razem z Urzędem Dzielnicy Praga Północ przeprowadzić proces wypowiedzeń, by rzemieślnicy zostali na terenie dzielnicy
- utrzymanie kontaktu z sąsiadami obszaru inwestycji w celu informowania, edukowania na temat postępów prac, kiedy Rada Warszawy pozytywnie zaopiniuje wniosek

Akcja informacyjna

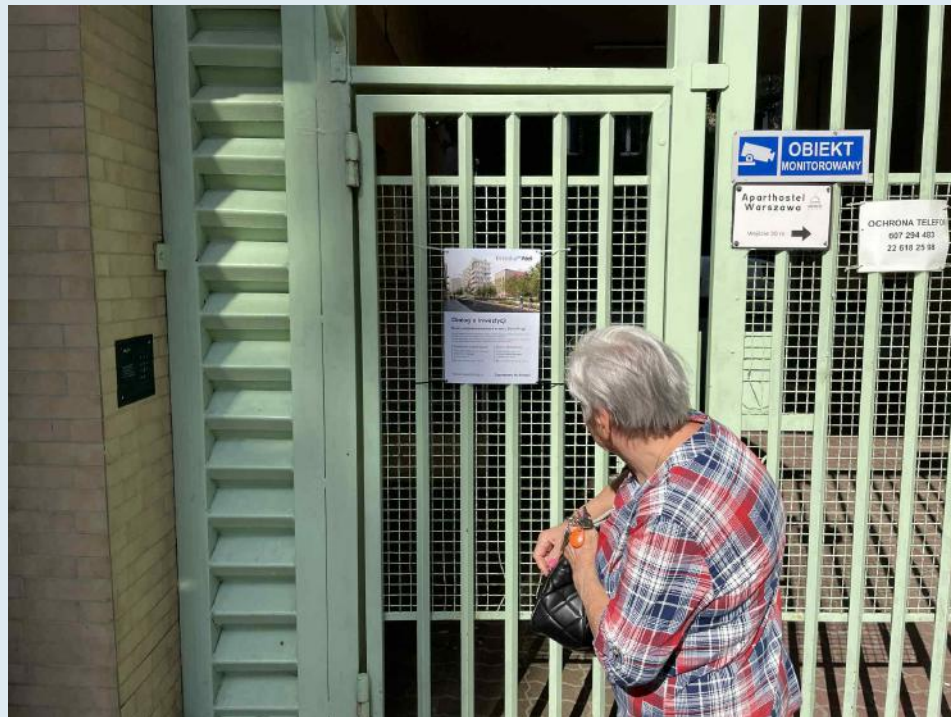
Akcja informacyjna

Promocja dialogu o inwestycji odbywała się za pośrednictwem:

- plakatów rozwieszonych w sąsiedztwie obszaru inwestycji (w szczególności klatki i bramy sąsiadów)
- plakatów i ulotek przekazanych do instytucji w bliskim sąsiedztwie, m.in. Synergia, biblioteka, lokalne sklepy, placówki oświatowe (szkoła, żłobek), Muzeum Pragi, Urząd Dzielnicy Praga Północ

W sumie rozdano 100 ulotek. W przestrzeni publicznej pojawiło się 40 plakatów. Uczestnicy dialogu o inwestycji widzieli wiele plakatów w sąsiedztwie i czuli się poinformowani o procesie.

Każdy dialog o inwestycji jest promowany za pośrednictwem mediów społecznych Centrum Komunikacji Społecznej. Zarząd dzielnicy Praga Północ również w aktywny sposób informował mieszkańców własnymi kanałami informacyjnymi.



Akcja informacyjna - przykładowe zdjęcia z terenu



Akcja informacyjna - przykładowe zdjęcia z terenu



inwestor: Ateli Investments sp. z o.o.

pracownia architektoniczna: Grupa 5

pracownia urbanistyczna: Sawawa

rozwiązania drogowe: JKO Consulting Jan Jakiel

proces dialogu o inwestycji i raport: Głos Ulicy

Ludwika Ignatowicz i Marta Szwejser

zdjęcia z dialogu o inwestycji: Tomasz Kaczor

publikacja raportu: listopad 2025