



Burmistrz Dzielnicy Żoliborz Miasta Stołecznego Warszawy

ul. J. Słowackiego 6/8, 01-627 Warszawa, tel. 22 443 89 02, faks 22 443 90 03
zoliborz.sekretariat@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, zoliborz.um.warszawa.pl

Warszawa, 10 kwietnia 2026 r.

Znak sprawy: UD-XVIII-WND.1510.1.2026.KDE
CRSiW/195/26

Zawiadomienie wnioskodawcy o sposobie załatwienia wniosku

Uprzejmie informuję, że do Urzędu m.st. Warszawy w dniu 12 lutego 2026 r. wpłynął wniosek w sprawie odstąpienia od budowy prywatnego, ogrodzonego placu zabaw dla dzieci w Skwerze Krasieńskiego, oznaczony numerem **195/26** wg Centralnego Rejestru Skarg i Wniosków Urzędu m.st. Warszawy. Do wniosku załączono listę z podpisami poparcia mieszkańców oraz wskazano Panią – jako osobę do kontaktu. Po wnikliwej analizie sprawy oraz pozyskaniu opinii niezbędnych dla rozpatrzenia możliwości wydzierżawienia potencjalnych zamiennych lokalizacji, uprzejmie informuję, że wniosek nie może zostać uwzględniony.

W pierwszej kolejności, wyjaśniam, że w związku z rozpoczęciem realizacji inwestycji polegającej na zagospodarowaniu terenu dawnej bocznicy kolejowej przy ul. Anny German i ul. Przasnyskiej jako skweru miejskiego, wypowiedziana została umowa dzierżawy zawarta ze spółką Kangurek Hop Sp. z o.o. na plac zabaw dla przedszkola istniejący dotychczas na cz. dz. ewid. nr 30/1 i 30/2 z obrębu 7-03-04. Istniejący w tym miejscu plac zabaw został przez przedsiębiorcę usunięty i przedszkole wystąpiło z wnioskiem o dzierżawę części dz. ewid. nr 13/5 z obrębu 7-03-03 położonej pomiędzy budynkiem przy ul. Krasieńskiego 59, a budynkiem przy ul. Przasnyskiej 11A w celu urządzenia nowego placu zabaw.

Powyższa lokalizacja uzyskała pozytywną opinię z Wydziału Architektury i Budownictwa oraz Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Żoliborz. Proponowana lokalizacja jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ingeruje w nieznaczny stopniu w obecną roślinność, ograniczając konieczność wycinki wyłącznie do krzewów i drzew, których wielkość (obwód mierzony na wysokości 5 cm) jest niewielka i pozwala na ich usunięcie bez zezwolenia.

Odnosząc się do uwag wyrażonych bezpośrednio we wniosku, informuję, że zgoda na lokalizację samego placu zabaw oraz zawarcie ewentualnej umowy dzierżawy poprzedzone będzie obowiązkiem przedstawienia przez przedsiębiorcę projektu placu zabaw oraz uwzględnienia wytycznych i opinii Wydziału Kształtowania Przestrzeni Publicznej w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego. Tym samym nie ma ryzyka, że ww. inwestycja naruszy zapisy planu odnośnie powierzchni biologicznie czynnej.

Co do obaw o zachowanie charakteru i funkcji terenu, to wskazać należy, że plac zabaw wpisuje się dokładnie w przeznaczenie nieruchomości określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Planowany plac zabaw obejmuje powierzchnię stanowiącą ok. 7% powierzchni działki, wobec czego nieuzasadnione są obawy co do retencji wód opadowych jak i zapewnienia mieszkańcom miejsca do odpoczynku i wyciszenia. Pozostała część działki oraz okoliczne tereny zagospodarowane już w ramach projektu Skweru Krasińskiego pozostaną nadal dostępne dla mieszkańców w niezmienionej formie. Sama formuła tymczasowego zamkniętego placu zabaw jest też korzystniejsza dla mieszkańców sąsiednich zabudowań, ograniczając dobowy wymiar czasu, kiedy na placu zabaw przebywają użytkownicy do kilku godzin w ciągu dni roboczych, podczas, gdy ogólnodostępny plac zabaw generowałby uciążliwość w postaci hałasu codziennie i bez ograniczeń czasowych.

Zarówno mieszkańcy Żoliborza Południowego, jak i władze Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy walczyły o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykluczające dla działki 13/5 możliwość zabudowy mieszkaniowej, która oznaczałaby w istocie intensywną eksploatację ww. terenu. Uchwalone zapisy planu uwzględniły ww. postulaty i przeznaczyły teren pod funkcje zieleni urządzonej – której naturalnym elementem są urządzenia zabawowe, rekreacyjne i place zabaw. Skala samego placu zabaw – ok. 300 m² na działce o pow. 3989 m² oraz charakter i tymczasowość zagospodarowania nie pozwala na potwierdzenie zarzutów dot. intensywnej eksploatacji terenu.

W toku rozpatrywania Państwa wniosku zgłoszone zostały propozycje alternatywnych lokalizacji dla placu zabaw, przy czym po zasięgnięciu wymaganych opinii i uzgodnień nie spełniły one warunków umożliwiających ich wydzierżawienie.

W przypadku lokalizacji placu zabaw na dz. ewid. nr 17 z obrębu 7-03-03 przy Prokuraturze Rejonowej Warszawa Żoliborz, przedsiębiorca złożył wniosek i otrzymał odmowę od Zarządu Dróg Miejskich z uwagi na to, że przedmiotowy teren położony jest w pasie drogowym drogi powiatowej ul. Krasińskiego, a zarządca drogi ma możliwość udostępniania pasa drogowego w formie umowy dzierżawy jedynie na cele związane z potrzebami zarządzania drogami, ruchu drogowego lub obsługi użytkowników ruchu.

Druga alternatywna lokalizacja - dz. ewid. 12 z obrębu 7-02-10 w pobliżu placu zabaw dzierżawionego dla przedszkola Tequesta została zaopiniowana negatywnie przez Wydział Architektury i Budownictwa z uwagi na to, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren, na którym możliwe byłoby dokonanie rozbudowy placu zabaw lub lokalizacja drugiego jest przeznaczony pod kawiarnię

ogrodową, zatem inwestycja taka byłaby niezgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Trzecia z rozpatrywanych lokalizacji - na dz. 13/5 z obrębem 7-03-03 bliżej budynku przy ul. Przasnyskiej 11, zgodnie z opinią Wydziału Ochrony Środowiska, wymagałaby usunięcia w drodze decyzji administracyjnej około 30 drzew i wykonania niwelacji terenu. Ponadto planowany plac zabaw znajdowałby się w bezpośrednim otoczeniu trzech drzew o obwodach pnia 130 cm (robinia akacyjowa), 250 cm i 315 cm (topola biała), co nie jest bez znaczenia dla zapewnienia poziomu bezpieczeństwa przyszłych użytkowników placu zabaw. Jednocześnie lokalizacja ta przenosiłaby plac zabaw w zwężoną część działki utrudniając samo wkomponowanie placu zabaw w przestrzeń.

Mając powyższe na uwadze wyjaśniam, że jedną z ról władz lokalnych jest uwzględnienie potrzeb i oczekiwań wielu grup mieszkańców oraz użytkowników przestrzeni publicznych, często w warunkach wzajemnej sprzeczności tych interesów. Podejmując decyzje w takich sprawach organy miasta kierować się muszą argumentami racjonalnymi i nade wszystko – działać w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wobec bezdyskusyjnej konieczności zapewnienia dla około 85 najmłodszych żoliborzan uczęszczających do przedszkola i żłobka Kangurek Hop, bezpiecznych i komfortowych warunków korzystania z placu zabaw, rozpatrywana lokalizacja na dz. ewid. nr 13/5 stanowi optymalne miejsce uwzględniające interes przedsiębiorcy, rodziców pozostawiających swoje dzieci pod opieką przedszkola oraz mieszkańców okolicznych nieruchomości i dzielnicy. Rozpatrywana lokalizacja spełnia wymagania przepisów prawa (zachowane są niezbędne odległości od dróg i budynków mieszkalnych), aktów prawa miejscowego (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego) oraz wymogów ochrony środowiska (ograniczenie negatywnych skutków dla roślinności). Szczególnie do czasu realizacji przez m.st. Warszawa zespołu żłobkowo-przedszkolnego przy ul. Ficowskiego, które w przyszłości przejmie na siebie ciężar zapewnienia miejsc opieki dla dzieci z obszaru nowych osiedli Żoliborza Południowego, zasadne jest wsparcie przedszkola niepublicznego w zapewnieniu bezpiecznych warunków rozwoju dla najmłodszych podopiecznych. Odpowiednia baza placówek opiekuńczych i oświatowych jest jednym z czynników wpływających na ewentualne decyzje na temat rodzicielstwa, co nie pozostaje bez wpływu na budzące niepokój aktualne wskaźniki demograficzne.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) do zadań własnych gminy należą między innymi sprawy gospodarki nieruchomościami, przy czym na podstawie art. 30 ust. 2 ww. ustawy, zadania z zakresu gospodarowania mieniem komunalnym przypisano jako wyłączną właściwość organu wykonawczego gminy, którym w przypadku Warszawy jest Prezydent m.st. Warszawy. Przechodząc na grunt niniejszej sprawy - wydzierżawienie omawianej nieruchomości jest zgodne z przepisami ustaw oraz zarządzenia z dnia 5 maja 2017 r. Prezydenta m.st. Warszawy nr 811/2017 w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości m.st. Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy. Nie zaistniały zatem negatywne przesłanki prawne ani faktyczne, które uniemożliwiłyby dzierżawę omawianej nieruchomości bądź prawnie uzasadniały jej odmowę.

Osoba do kontaktu: Krzysztof Dejnarowicz, kdejnarowicz@um.warszawa.pl, telefon: 22 443 89 10,
adres do korespondencji: ul. J. Słowackiego 6/8, 01-627 Warszawa, ePUAP:
/UMSTWarszawa/SkrytkaESP, ADE: AE:PL-79408-50689-FGSVF-21.

Renata Kozłowska
Burmistrz Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy
(pismo podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym)



Elektronicznie podpisany przez:

Renata Kozłowska

Data:
2026-4-10 12:45:23