

**UCHWAŁA NR XLV/1193/2012**  
**RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY**  
**z dnia 18 października 2012 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Powsin w rejonie ulicy Czekoladowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w związku z uchwałą Nr LXIX/2060/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 27 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Powsin w rejonie ulicy Czekoladowej, Rada m. st. Warszawy stwierdzając, że plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy uchwalonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.<sup>2</sup>) uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Powsin w rejonie ulicy Czekoladowej, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy – północna i wschodnia granica działki nr 21 z obrębu 1-06-68 i północna granica działki nr 23 z obrębu 1-06-68;
- 2) od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. 12KUL ustalona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedli Powsin i Zamość (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2000 r. Nr 92, poz. 908) do północnej linii rozgraniczającej ul. 26KUD ustalonej w tym planie;
- 3) od południa – północna linia rozgraniczająca ul. 26KUD i jej przedłużenie do zachodniej linii rozgraniczającej ul. 22KUD ustalonej w miejscowym planie rejonu osiedli Powsin i Zamość, fragment zachodniej linii rozgraniczającej ul. 22KUD w kierunku południowym do południowej granicy działki nr 60 z obrębu 1-06-68 oraz południowa granica tej działki do wschodniej linii rozgraniczającej ul. Przyczółkowej ustalonej w tym planie;
- 4) od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Przyczółkowej do północnej granicy

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, Dz.U. z 2005 r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, Dz.U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz.U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz.U. z 2008 r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, Dz.U. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, Dz.U z 2010 r. Nr 28 poz 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106 poz. 675, Dz.U. z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217 poz. 1281.

<sup>2</sup> Zmiany Studium: zmiana wprowadzona uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r. oraz uchwałą Nr XCII/2689/2010 r. z dn. 7.10.2010.

działki nr 21 z obrębu 1-06-68.

2. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu będący integralną częścią planu, sporządzony w skali 1: 1000, na którym wyznaczono granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1.

3. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw oraz aktów wykonawczych innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren, będący fragmentem obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie budynków;
- 6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w obrysie zewnętrznym, zlokalizowanych na działce budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 8) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej lub terenu, zdefiniowanego w pkt 2, stanowiącego nawierzchnię ziemną urządzoną na gruncie rodzimym oraz wodę powierzchniową do całkowitej powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych, a w szczególności schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych,

- oświetlenia zewnętrznego oraz zajmowanych przez wydzielone obiekty małej architektury, a w szczególności altany, pergole;
- 10) segmencie – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej;
  - 11) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane na powierzchni użytkowej nie większej niż 300 m<sup>2</sup>, między innymi: sklepy, oddziały bankowe, placówki pocztowe, apteki, kwaciarnie, bary, restauracje, punkty pralnicze, zakłady szewskie, zakłady fryzjerskie, zakłady fotograficzne, poradnie lekarskie, solaria, punkty kserograficzne, wypożyczalnie, biura podróży; zakłady bukmacherskie, biura księgowo lub notarialne, szkoły językowe;
  - 12) znakach miejskiego systemu informacji MSI – należy przez to rozumieć tablice zawierające nazwy ulic i numery adresowe, wskazujące kierunki dojazdów do ważnych obiektów, informujące o obiektach zabytkowych, patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów itp.;
  - 13) reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:
    - a) specjalnych nośników np. bilbordów, bannerów, tablicy, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,
    - b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, np. malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach, na ogrodzeniach;
  - 14) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności;
  - 15) systemie NCS – należy przez to rozumieć jeden z najpowszechniej stosowanych światowych systemów opisu barwy, umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów podstawowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru;
  - 16) odnawialnych źródeł energii - należy przez to rozumieć urządzenia wytwarzające ciepło lub energię elektryczną wykorzystujące energię wody, słońca, wiatru, ziemi, biopaliw ciekłych;
  - 17) kogeneracji rozproszonej - należy przez to rozumieć skojarzone wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła grzewczego w układach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców energii, przyłączone najczęściej do sieci rozdzielczej;
  - 18) istniejącej zabudowie, istniejących budynkach, istniejących działkach, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania – należy przez to rozumieć zabudowę, budynki, działki, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania przestrzennego istniejące w dniu uchwalenia planu lub posiadające prawomocne pozwolenie na budowę.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu określone numerem oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, umieszczone w tabelach przypisanych poszczególnym terenom:

- a) maksymalna intensywność zabudowy,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna,
- c) maksymalna wysokość zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) miejsca zjazdów z dróg publicznych;
- 7) ciągi piesze;
- 8) drzewa do zachowania;
- 9) wymiary.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 4. 1.** Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi numerem porządkowym oraz symbolem literowym określonym w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu:

- 1) symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) symbolem MN(U) – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 3) symbolem KD-D – droga publiczna dojazdowa.

3. Ustala się, że teren 1.KD-D jest terenem przeznaczonym dla realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 5.** Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez:
  - a) zachowanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach 1.MN(U) i 2.MN,
  - b) rozbudowę układu dróg publicznych – teren 1.KD-D;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy poprzez:
  - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - b) realizację zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania, podanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - c) stosowanie dachów o geometrii według ustaleń szczegółowych dla terenów,
  - d) stosowanie kolorystyki budynków, zgodnej z zasadami ustalonymi w § 8;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu poprzez:
  - a) realizację ogrodzeń zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
  - b) rozmieszczanie reklam i szyldów zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7,
  - c) ochronę i kształtowanie zieleni zgodnie z zasadami ustalonymi w § 9.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony terenu 1.KD-D ustala się sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu, z tym, że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) dla ogrodzeń od strony terenu 1.KD-D:
  - a) ustala się, że maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu,
  - b) ustala się, że części pełne ogrodzeń nie mogą być wyższe niż 0,4 m od poziomu terenu,
  - c) nakazuje się realizację 50% powierzchni każdego metra bieżącego ogrodzenia, jako ażurowego,

- d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- e) dopuszcza się stosowanie żywoplotów jako ogrodzeń.

**§ 7. Ustala się generalne zasady rozmieszczania reklam i szyldów:**

- 1) na obszarze planu dopuszcza się realizację reklam o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> włącznie;
- 2) na obszarze planu zakazuje się realizacji reklam wolnostojących, za wyjątkiem obiektów specjalnie w tym celu zaprojektowanych, tzn. słupów ogłoszeniowych;
- 3) zakazuje się realizacji reklam i szyldów:
  - a) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
  - b) na obiektach małej architektury,
  - c) na drzewach, w zasięgu ich koron lub w sposób mogący spowodować pogorszenie warunków ich wegetacji;
- 4) realizację reklam i szyldów dopuszcza się wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiącej miejsce lokalizacji obiektu, którego dotyczy szyld wyłącznie na:
  - a) budynkach,
  - b) ogrodzeniach;
- 5) w zakresie umieszczania reklam i szyldów na budynkach:
  - a) ustala się, że reklamy i szyldy mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w przypadku szyldów typu „logo” – tj. znaku lub nazwy firmy, przy czym na jednej elewacji może być umieszczone wyłącznie jedno „logo”;
  - b) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach noworealizowanych budynków, w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych,
  - c) ustala się, że reklamy i szyldy nie mogą być umieszczane w sposób przesłaniający otwory drzwiowe i okienne oraz charakterystyczne elementy wystroju elewacji takie jak: gzymsy, pilastry, wykusze, podcienia,
  - d) ustala się obowiązek umieszczania płaszczyzn ekspozycyjnych reklam i szyldów równolegle lub prostopadle do ścian budynków;
- 6) w zakresie umieszczania reklam i szyldów na ogrodzeniach:
  - a) ustala się, że umieszczanie reklam i szyldów możliwe jest wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość wynosi po 5 metrów w każdą stronę od wejścia lub wjazdu,
  - b) ustala się, że reklamy i szyldy nie mogą wystawać ponad ogrodzenie,
  - c) ustala się, że powierzchnia ekspozycyjna nie może przekraczać 1,0 m<sup>2</sup>.

**§ 8. Zasady kolorystyki elewacji budynków:**

- 1) ustala się stosowanie systemu NCS przy określaniu kolorystyki elewacji noworealizowanych, rozbudowywanych lub remontowanych budynków, przy czym określanie kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, tzn. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, niebarwionego szkła, drewna, betonu;
- 2) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego ustala się stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 3030, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni, wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nieprzekraczających 10% powierzchni każdej z nich.

**§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ustala się dla poszczególnych terenów, z wyłączeniem terenów dróg publicznych minimalną powierzchnię biologicznie czynną, której wartość podano w ustaleniach

- szczegółowych dla terenów;
- 2) ustala się zachowanie drzew oznaczonych na rysunku planu, jako drzewa do zachowania, przy czym dopuszcza się ewentualną wycinkę lub przesadzenie w sytuacji, w której drzewo kolidować będzie z projektowanymi elementami miejskiej infrastruktury komunikacyjnej, inżynierskiej lub z drogami wewnętrznymi oraz w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub ich mienia;
  - 3) z chwilą wybudowania miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do nich wszystkich obiektów, w których istnieje lub projektowana jest do realizacji wewnętrzna instalacja wodociągowa lub kanalizacyjna;
  - 4) na całym obszarze planu ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, z których odprowadzane zanieczyszczenia lub ich oddziaływanie mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
  - 5) ustala się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:
    - a) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.MN,
    - b) przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo-usługowe” - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.MN(U).

**§ 10.** 1. Ustala się, że przestrzenią publiczną na obszarze planu jest teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KD-D.

2. W obrębie terenu 1.KD-D nakazuje się:

- 1) stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: latarnie, kosze śmietnikowe, słupki;
- 2) dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego: chodników, przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez:
  - a) obniżenie krawężnika jezdni do poziomu jezdni, w miejscach przejść dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku inwalidzkim,
  - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
3. Dopuszcza się lokalizowanie w obszarze przestrzeni publicznej urządzeń infrastruktury technicznej oraz znaków miejskiego systemu informacji MSI, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi.

**§ 11.** 1. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania przy tworzeniu działek budowlanych pod obiekty o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu – minimalnych powierzchni, wartości których podano w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wyznaczanie działek budowlanych pod niezbędne dla obsługi zabudowy urządzenia infrastruktury technicznej, o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
- 3) dopuszczenie tworzenia działek pod drogi wewnętrzne o szerokości min. 6m.
  2. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12.** Zasady przebudowy i budowy systemów komunikacji:

1. W zakresie układu drogowego:

- 1) ustala się, że drogą publiczną na obszarze planu jest teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KD-D – ul. Projektowana;

- 2) ustala się dla drogi publicznej 1.KD-D – ul. Projektowana klasę drogi dojazdowej;
- 3) ustala się minimalną szerokość dla dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla jednostek terenowych oraz § 11 ust. 1 pkt 3.

2. W zakresie transportu zbiorowego przyjmuje się, że obsługę obszaru zapewni komunikacja autobusowa w ulicach: Przyczółkowej i Drewny położonych poza obszarem planu.

3. W zakresie komunikacji pieszej:

- 1) ustala się realizację w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-D chodników, co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 2) ustala się realizację ciągów pieszych w liniach rozgraniczających terenu 1.MN(U) o min. szerokości 1,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się zaspokajanie potrzeb parkingowych obiektów noworealizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których się znajdują;
- 2) ustala się wskaźniki zaspokojenia potrzeb w zakresie parkowania samochodów osobowych, według ustaleń szczegółowych dla terenów.

**§ 13.** 1. Ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się budowę nowej oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1 w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się obsługę zabudowy infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych zasilanych z istniejącej magistrali w ul. Przyczółkowej;
- 2) z chwilą wybudowania miejskiej sieci wodociągowej ustala się obowiązek podłączenia do nich wszystkich obiektów, w których istnieje lub projektowana jest do realizacji wewnętrzna instalacja wodociągowa;
- 3) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć studni i studni głębinowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej w systemie rozdzielczym za pośrednictwem istniejących lub projektowanych przewodów zbiorczych;
- 2) z chwilą wybudowania miejskiej sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do nich wszystkich obiektów, w których istnieje lub projektowana jest do realizacji wewnętrzna instalacja kanalizacyjna;
- 3) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych w dotychczasowy sposób tj. do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe - szamb.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych odbywać się będzie:
  - a) z nawierzchni utwardzonych dróg i placów, w tym: jezdni i chodników oraz z

parkingów do gruntu w obrębie działki, po wybudowaniu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, po obowiązkowym podczyszczeniu w lokalnych urządzeniach, zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych,

b) z innych nawierzchni utwardzonych, terenów zieleni oraz z dachów – do gruntu w obrębie działki, bez podczyszczania;

- 2) wskazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej za pośrednictwem istniejących lub projektowanych przewodów rozdzielczych średniego ciśnienia, zasilanych z istniejącej magistrali w ul. Przyczółkowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracji rozproszonej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych 15/0,4kV, zasilanych ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV - RPZ „Wilanów” lub z innych stacji RPZ lub RSM;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie energii z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii lub kogeneracji rozproszonej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe na całym obszarze objętym planem według przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych i ustala budowę nowych, jako kablowe.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych wykorzystujących energię elektryczną, gaz ziemny, olej opałowy oraz z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii lub kogeneracji rozproszonej;
- 2) zakazuje się stosowania urządzeń opalanych z zastosowaniem paliw stałych węgla i koksu oraz oleju ciężkiego i przepracowanego w noworealizowanych budynkach;
- 3) dopuszcza się na obszarze całego planu zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) dopuszcza się stosowanie urządzeń opalanych węglem lub koksem w istniejących budynkach.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną:
  - a) z sieci kablowej za pośrednictwem istniejących lub projektowanych magistral i przewodów telekomunikacyjnych,
  - b) z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących lub projektowanych radiowych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności w tym stacji telefonii komórkowej, masztów oraz anten o konstrukcji masztowej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych nakazuje się wyposażenie każdej działki budowlanej w miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów.

**§ 14.** Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie:

- 1) dopuszcza się użytkowanie terenów wyłącznie w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy, niezgodnej z

przeznaczeniem terenu;

- 3) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych, przy czym lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 15.** Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, których wysokości podano w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 16.** Dla terenu **1.MN(U)**:

1. Przeznaczenie terenu:

ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej oraz realizację nowej zabudowy, jako mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) dopuszcza się zachowanie funkcji istniejących budynków usługowych z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany przeznaczenia z usługowej na funkcję z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub segmentu na jednej działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i wymianę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 5) nakazuje się, by przy realizacji nowej zabudowy bliźniaczej oraz przy rozbudowie, nadbudowie i wymianie segmentów w istniejącej zabudowie bliźniaczej:
  - a) zachowana była taka sama wysokość dla obu segmentów,
  - b) kształtowana była tak samo geometria dachu, poziom gzymsów i okapów dla obu segmentów,
  - c) stosowany był ten sam typ stolarki okiennej i drzwiowej, a w szczególności w zakresie wielkości i podziałów dla obu segmentów,
  - d) stosowana była ta sama kolorystyka, dachów oraz stolarki okiennej i drzwiowej, w obu segmentach;
- 6) dopuszcza się usługi podstawowe w budynkach zlokalizowanych na działkach przylegających do ulicy Przyczółkowej, nieprzekraczające 40% powierzchni całkowitej budynku o funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 7) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejącej lub nowo realizowanej zabudowy przeznaczenia podstawowego o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 40 m<sup>2</sup> włącznie;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych z prawem do rozbudowy oraz koniecznej wymiany zgodnie z ustaleniami pkt 7;
- 9) ustala się realizację dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 25-45 stopni włącznie;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 60% dla każdej działki budowlanej, przy czym dla działek zabudowanych, o niższym wskaźniku,

- dopuszcza się dalsze działania inwestycyjne pod warunkiem nie zmniejszania jego wielkości;
- 11) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,6 dla każdej działki budowlanej, przy czym dla działek zabudowanych o wyższym wskaźniku, obowiązuje zasada nie zwiększania jego wielkości;
  - 12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą:
    - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej usługowej, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym 3 kondygnacja musi zostać zrealizowana, jako poddasze użytkowe,
    - b) 6,0 m dla wolnostojących budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej;
  - 13) dla działek budowlanych:
    - a) obowiązuje zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne,
    - b) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:
      - 600 m<sup>2</sup> dla budynku wolnostojącego,
      - 450 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,przy czym, zapis ten nie dotyczy istniejących działek budowlanych o powierzchni mniejszej, na których dopuszcza się dalsze działania inwestycyjne, pod warunkiem zgodności z pozostałymi ustaleniami planu,
    - c) ustala się minimalny front działki budowlanej:
      - 16 m dla budynku wolnostojącego,
      - 12 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
    - d) ustala się prostopadłe wyznaczenie położenia granic działek budowlanych do linii rozgraniczających terenu 1.MN (U);
  - 14) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy – wg rysunku planu;
  - 15) ustala się realizację ciągu pieszego według wskazań na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami § 12. ust. 3 pkt 2;
  - 16) ustala się zasady realizacji ogrodzeń wg § 6;
  - 17) ustala się zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 7;
  - 18) ustala się zasady kolorystyki budynków wg § 8;
  - 19) ustala się tworzenie nowych działek budowlanych zgodnie z zasadami określonymi w § 11.
3. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
- 1) dla terenu obowiązują ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13. ust. 1;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczych przewodów wodociągowych:
    - a) istniejących w ul. Przyczółkowej oraz wzdłuż istniejącej drogi wewnętrznej,
    - b) projektowanych wzdłuż istniejącej drogi wewnętrznej i w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-D – ul. Projektowana;
  - 3) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych poprzez projektowane przewody miejskiej sieci kanalizacyjnej:
    - a) biegnące wzdłuż istniejących dróg wewnętrznych i dalej do kanalizacji miejskiej w drogach: 1.KD-D – ul. Projektowana oraz ul. Przyczółkowej, poza granicą obszaru planu,
    - b) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do istniejących lub noworealizowanych zbiorników na nieczystości ciekłe - szamba;
  - 4) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez istniejące przewody gazowe średniego ciśnienia w ul. Przyczółkowej, poza granicą obszaru planu;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 13 ust. 4;

- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z § 13 ust. 7;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z § 13 ust. 6.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1.KD-D – ul. Projektowana i z ul. Przyczółkowej, poza granicą obszaru planu;
- 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych będących poza zasięgiem w/w dróg za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości przejazdu min 6 m;
- 3) obowiązuje zasada zaspokajania potrzeb parkingowych obiektów nowobudowanych, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 4) ustala się wskaźniki zaspokojenia potrzeb w zakresie parkowania samochodów osobowych, wynoszące:
  - a) 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy usługowej,
  - b) 2 miejsca postojowe / 1 budynek lub 1 segment w zabudowie bliźniaczej;

5. Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

ustala się ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w § 9.

6. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu na 10%.

**§ 17. Dla terenu 2.MN:**

1. Przeznaczenie terenu:

ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej oraz realizację nowej zabudowy, jako mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub segmentu na jednej działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) nakazuje się, by przy realizacji nowej zabudowy bliźniaczej oraz przy rozbudowie, nadbudowie i wymianie segmentów w istniejącej zabudowie bliźniaczej, powstałej wg jednego projektu:
  - a) zachowana była taka sama wysokość dla obu segmentów,
  - b) kształtowana była tak samo geometria dachu, poziom gzymsów i okapów dla obu segmentów,
  - c) stosowany był ten sam typ stolarki okiennej i drzwiowej, a w szczególności w zakresie wielkości i podziałów dla obu segmentów,
  - d) stosowana była ta sama kolorystyka, dachów oraz stolarki okiennej i drzwiowej, w obu segmentach;
- 5) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejącej lub nowo realizowanej zabudowy przeznaczenia podstawowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 40 m<sup>2</sup> włącznie;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych z prawem do rozbudowy oraz koniecznej wymiany zgodnie z ustaleniami pkt 5;
- 7) ustala się realizację dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 25-45 stopni włącznie;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 60% dla każdej

- działki budowlanej, przy czym dla działek zabudowanych, o niższym wskaźniku, dopuszcza się dalsze działania inwestycyjne pod warunkiem nie zmniejszania jego wielkości;
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,6 dla każdej działki budowlanej, przy czym dla działek zabudowanych o wyższym wskaźniku, obowiązuje zasada nie zwiększania jego wielkości;
  - 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą:
    - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym 3 kondygnacja musi zostać zrealizowana, jako poddasze użytkowe,
    - b) 6,0 m dla wolnostojących budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej;
  - 11) dla działek budowlanych:
    - a) obowiązuje zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne,
    - b) ustala się minimalną powierzchnię wynoszącą:
      - 600 m<sup>2</sup> dla budynku wolnostojącego,
      - 450 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,przy czym, zapis ten nie dotyczy istniejących działek budowlanych o powierzchni mniejszej, na których dopuszcza się dalsze działania inwestycyjne, pod warunkiem zgodności z pozostałymi ustaleniami planu,
    - c) ustala się minimalny front działki:
      - 16 m dla budynku wolnostojącego,
      - 12 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
    - d) ustala się prostopadłe wyznaczenie położenia granic działek budowlanych do linii rozgraniczających terenu 2.MN;
  - 12) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy – wg rysunku planu;
  - 13) ustala się zasady realizacji ogrodzeń wg § 6;
  - 14) ustala się zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 7;
  - 15) ustala się zasady kolorystyki budynków wg § 8;
  - 16) ustala się tworzenie nowych działek budowlanych zgodnie z zasadami określonymi w § 11.
3. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
- 1) dla terenu obowiązują ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13. ust. 1;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczych przewodów wodociągowych:
    - a) istniejących w pasie drogi wewnętrznej,
    - b) projektowanych w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-D – ul. Projektowana oraz 12 KUL, poza granicą obszaru planu;
  - 3) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych poprzez projektowane przewody miejskiej sieci kanalizacyjnej:
    - a) biegnące wzdłuż istniejących dróg wewnętrznych i dalej do kanalizacji miejskiej w drogach: 1.KD-D – ul. Projektowana oraz 22 KUD i ul. Przyczółkowej, poza granicą obszaru planu,
    - b) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do istniejących lub noworealizowanych zbiorników na nieczystości ciekłe - szamba;
  - 4) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez istniejące przewody gazowe średniego ciśnienia w ul. Przyczółkowej, poza granicą obszaru planu;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 13 ust. 4;
  - 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z § 13 ust. 7;

- 7) ustala się, że zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z § 13 ust. 6.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg: 1.KD-D – ul. Projektowana oraz 12KUL, poza granicą obszaru planu;
  - 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych będących poza zasięgiem w/w dróg za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości przejazdu min. 6 m;
  - 3) obowiązuje zasada zaspokajania potrzeb parkingowych obiektów nowobudowanych, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
  - 4) ustala się wskaźnik zaspokojenia potrzeb w zakresie parkowania samochodów osobowych, wynoszący:
    - a) 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,
    - b) 2 miejsca postojowe / 1 budynek lub 1 segment w zabudowie bliźniaczej;
5. Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:  
ustala się ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w § 9.
6. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu na 10%.

**§ 18. Dla terenu 1.KD-D - ul. Projektowana:**

1. Przeznaczenie terenu:  
ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna dojazdowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, wynoszącą min 9 m;
  - 2) ustala się przekrój jednojezdniowy drogi;
  - 3) ustala się prowadzenie chodnika, co najmniej po jednej stronie drogi o szerokości min. 1,5 m;
  - 4) ustala się miejsca zjazdów z drogi publicznej wg wskazań na rysunku planu;
  - 5) wskazuje się drogę 1.KD-D - ul. Projektowana, jako kontynuację drogi 22KUD, poza granicą obszaru planu;
  - 6) w obrębie terenu, stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązują zasady zagospodarowania wg § 10;
  - 7) zakazuje się grodzienia lub wygradzania;
  - 8) ustala się zasady rozmieszczania reklam i szyldów wg § 7.
3. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu na 10%.

**Rozdział 3**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 19.** W granicach objętych planem traci moc uchwała Nr 268 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedli Powsin i Zamość, Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2000 r. Nr 92, poz. 908.

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

**§ 21.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

**Wiceprzewodnicząca  
Rady m. st. Warszawy**

**Ewa Masny**

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XLV/1193/2012  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 18 października 2012 r.

**Rozstrzygnięcie Rady m. st. Warszawy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Powsin w rejonie ulicy Czekoladowej**

**1. uwaga złożona przez Urząd m. st. Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami, w dniu 13.07.2010 r.;**

**treść uwagi:** Nie wnosi uwag. Jednocześnie zaznacza, iż proj. planu wyznacza ulicę o charakterze drogi publicznej oznaczoną symbolem 1.KD-D. Pod w/w drogę proj. planu przeznaczona powierzchnia około 0,20 ha, do której m.st. Warszawa nie posiada tytułu prawa własności. Przy dokonywaniu podziałów na wnioski właścicieli nieruchomości może zachodzić konieczność wydzielania działek pod nowoprojektowaną drogę, która z mocy prawa (art. 98 ustawy z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami) może stać się własnością m.st. Warszawy, a poprzedniemu właścicielowi będzie przysługiwać odszkodowanie. Przyjmując powyższą powierzchnię przewidzianą pod drogę publiczną oraz cenę 1m<sup>2</sup> gruntu na około 800PLN, należy liczyć się z koniecznością zarezerwowania w budżecie Miasta kwoty w wysokości około 1,6 mln zł na ten cel.

**ustalenie projektu planu:** cały obszar planu;

**rozstrzygnięcie:** nieuwzględniono;

bezzasadna, treść uwagi jest informacją, nie stanowi uwagi do planu;

**2. uwaga złożona przez Pana Mikołaja Kalestyńskiego i Panią Dorotę Kalestyńską, w dniu 13.07.2010 r.;**

**2.1. treść uwagi:** wniosek o rezygnację z planowanej drogi 1.KD-D. Przebieg drogi został uchwalony na podstawie uchwały Rady Gminy Wilanów z dnia 29.06.2000r. Założeniem tej drogi miało być m.in. umożliwienie budowy osiedla. Droga 22 KUD (1.KD-D) miała stanowić oś osiedla, przy czym do poszczególnych domów po lewej i prawej stronie zbudowane miały być sięgacze o szer. 3m, obsługujące dwa domy z prawej i lewej strony drogi. Błąd rysunkowy w załączniku do uchwały postawił wymóg poprawy planu i jego ponownego uchwalenia. W tym zakresie w dn. 08.02.2001r. Rada Gminy Wilanów podjęła uchwałę o zmianie (korekcie planu).

Zmiany kompetencyjne „Ustawy Warszawskiej” spowodowały, iż jeszcze przed realizacją Uchwały Rady Gminy pismem Burmistrza Wilanowa z dn. 07.03.2003r. prace planistyczne zostały przekazane do Biura Naczelnego Architekta Warszawy. Postawiło to wymóg ponownej uchwały w tej sprawie tym razem Rady m.st. Warszawy. Uchwała taka została podjęta dopiero w 2006r. natomiast wyłożenie planu nastąpiło dopiero w 2010r.

W związku z 10-letnim okresem poprawy planu nastąpiła konieczność działań doraźnych związanych z budową osiedla przy ul. Przyczółkowej 122B-R, 124A-L, 126A-J. Polegały one na rezygnacji z drogi 1.KD-D jako osi osiedla i zabudowaniu dróg umożliwiających ruch okrężny nawiązujący do ul. Przyczółkowej. Zamierzenie to sprawdziło się w praktycznej działalności osiedla. Na przestrzeni 8 lat do istniejących ciągów komunikacyjnych została dostosowana infrastruktura techniczna, usytuowanie budynków, kompozycja zieleni itp. Osiedle uzyskało integralną całość bez potrzeby istnienia drogi 1.KD-D i pomimo braku drogi

12KUL. Lokalizacja tej drogi nie poprawi właściwości komunikacyjnych terenu objętego planem. Uwzględniając lokalizację planowanej lokalnej drogi gminnej, oznaczonej symbolem 12KUL oraz istniejące na terenie osiedla drogi dojazdowe do poszczególnych posesji zapewniona jest bezproblemowa komunikacja wszystkich domów z lokalnymi drogami gminnymi, obsługa mieszkańców przez służby oczyszczania miasta oraz zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu ratowniczego. Możliwość i skuteczność takiego rozwiązania potwierdza obecna sytuacja, czyli obsługa osiedla przez pojazdy o znacznych gabarytach. Planowana droga 1.KD-D oddalona od głównych ciągów komunikacyjnych (ul. Przyczółkowej i planowanej drogi gminnej 12KUL) oddalona będzie zaledwie o 100m, podzieli obszar osiedla na dwie części. Takie zagęszczenie jest raczej niespotykane i co więcej nieuzasadnione ekonomicznie. Podział osiedla na dwie części przyczyni się do znacznego obniżenia bezpieczeństwa mieszkańców. Wyznaczone na osiedlu drogi spełniają rolę ciągów pieszo-jezdnych. Na bezpieczeństwo osób korzystających z tych ciągów wpływa fakt, iż wykorzystywane są one tylko i wyłącznie przez mieszkańców osiedla lub osoby i pojazdy świadczące usługi na ich rzecz. Planowana droga rozbija integralność osiedla. W praktyce oznacza to brak możliwości korzystania z istniejących dróg jako miejsc spotkań i spacerów oraz bezpiecznych zabaw dzieci. Kolejnym argumentem przeciw lokalizacji drogi 1.KD-D jest ochrona rosnących na terenie planowanej drogi drzew i miejsc bytowania wielu zwierząt. Działki zlokalizowane w miejscu planowanej drogi mają tak zorganizowaną przestrzeń, że sprzyja ona utrzymaniu warunków umożliwiających życie i rozwój wielu zwierząt, z zachowaniem ich szlaków wędrkowych (ptaki i jeże).

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie:** **niewwzględniono;**

Projekt planu pozostawia wydzielenie terenu pod drogę 1.KD-D, ponieważ zapewnia ona prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych działek budowlanych oraz stanowi fragment projektowanego układu drogowego ustalonego w obowiązującym mpzp rejonu osiedli Powsin i Zamość, zapewniającego powiązania z podstawowym miejskim układem drogowo – ulicznym.

**2.2. treść uwagi:** W rozdziale 2 ustalenia szczegółowe w par 16 i 17 w punktach 6 ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu na 15%. Jako właściciele posesji 154/4 uważamy, że lokalizacja drogi 1.KD-D na wprost ogrodu, balkonu i tarasu nie tylko nie podniesie wartości nieruchomości, ale wręcz ją obniży (posesja z dwóch stron będzie otoczona ciągami komunikacyjnymi). Nasze przeświadczenie wynika z faktu, że niemal wszystkie okna domu (ze względu na lokalizację bliźniaka oraz usytuowanie ciągów komunikacyjnych) będą wychodziły na drogę. Co więcej ogród, który jest miejscem odpoczynku przeważnie lokalizowany jest na tyłach budynku, z dala od hałasu i ulic. Przy realizacji drogi 1.KD-D, ogród będzie praktycznie przylegał do drogi. Warto zwrócić uwagę na fakt, iż w związku z podziałem osiedla na dwie części, nie jest w przyszłości wykluczone nadanie nowej nazwy drodze, a tym samym możliwa jest zmiana adresu, która pociąga za sobą konieczność dokonania zmian w wielu urzędach i firmach oraz zmianę wielu dokumentów (m. in. dowody osobiste, prawa jazdy, dokumenty rejestracyjne firm – wszystkie dokumenty związane z ich prowadzeniem: pieczętki, wizytówki, reklamy, bandery itp., których jesteśmy z mężem właścicielami (dwie firmy, Spółka) i dowody rejestracyjne, księgi wieczyste. Jest mało prawdopodobnym, że Prezydent m.st. Warszawy zrekompensuje nam koszty, jakie poniesiemy w wyniku powyższego.

**ustalenie projektu planu:** 1MN(U) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, 2MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

**rozstrzygnięcie:** **częściowo niewwzględniono;**

obniżenie stawki procentowej dla terenów 1.MN(U) i 2.MN z 15% do 10%

**2.3. treść uwagi:** Nie zgadzamy się z zapisem § 17 ust. 2 pkt 4. Z uwagi na brak takiego zapisu w obowiązującym planie miejscowym dokonaliśmy zakupu nieruchomości w zabudowie bliźniaczej z myślą o rozbudowie istniejącej nieruchomości w sposób, który generalnie nie naruszał wizji architektonicznej obu segmentów. Pozostawiając taki zapis w planie, całkowicie uniemożliwi nam to realizację planowanej inwestycji. Z uwagi na poniesione liczne nakłady związane z zakupem inwestycji, jak również zleceniem wykonania projektu architektonicznego uwzględniającego rozbudowę nieruchomości oraz częściowy zakup materiałów budowlanych, w związku z powyższym nie zgadzamy się z podanym zapisem i domagamy się, aby już istniejąca zabudowa nie była objęta tym zapisem. Wnosimy o przywrócenie pierwotnej wersji planu i wykreślenia zapisu mówiącego o rozbudowie i przebudowie istniejących już zabudowań.

**ustalenie projektu planu:** 2MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Ustalenia planu nie zakazują rozbudowy a jedynie uszczegółwiają jego zasady.

**2.4. treść uwagi:** W przypadku realizacji planowanej drogi 1KD-D wnoskujemy o oddalenie od granicy działki planowanej drogi (obecnie na planie droga została naniesiona w odległości 2,5 m od granicy działki) mając na względzie, iż główny ogródek naszego domu znajduje się właśnie od strony planowanej drogi, jak również to, iż zarówno taras jak i balkon znajdują się od strony planowanej drogi, co w znacznym stopniu ma wpływ na zachowanie intymności jak również na wartość naszej nieruchomości,

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Droga 1.KD-D pozostaje bez zmian, jej wytyczony przebieg w jak najmniejszym stopniu narusza aktualny stan własności jak i uwzględnia w sposób zgodny z przepisami odrębnymi właściwe odległości od istniejącej zabudowy.

**2.5. treść uwagi:** W przypadku realizacji planowanej drogi 1KD-D wnoskujemy o wprowadzenie bezwzględnego zakazu parkowania na całej długości drogi z uwzględnieniem obszaru chodnika.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

uwaga bezzasadna, organizacja ruchu nie jest elementem ustaleń planu;

**2.6. treść uwagi:** W przypadku realizacji planowanej drogi 1KD-D wnoskujemy o realizację chodnika po jednej, wschodniej stronie drogi (od strony większej liczby zabudowań, tj. od strony granicy działek 154/4, 35/15, 171, 172).

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Przesądzenie, po której stronie jezdni zostanie zrealizowany chodnik nastąpi na etapie projektu technicznego drogi i wynikać będzie z uwarunkowań technicznych nowo projektowanej drogi dojazdowej 1.KD-D.

**2.7. treść uwagi:** W przypadku realizacji planowanej drogi 1KD-D wnoskujemy o ustawienie planowanego oświetlenia drogi w ten sposób, by latarnie oświetlały skrzyżowania dróg dojazdowych do posesji z drogą 1.KD-D.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Uwaga bezzasadna, realizacja oświetlenia oraz sposób organizacji ruchu nie jest elementem ustaleń planu.

**2.8. treść uwagi:** W przypadku realizacji planowanej drogi 1KD-D wnoskujemy o wprowadzenie do treści planu nakazu zainstalowania na drodze 1.KD-D zwalniaczy ruchu, co 50 m tj. minimum 1szt. między skrzyżowaniami drogi 1.KD-D z drogami osiedlowymi.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie:** nieuwzględniono;

uwaga bezzasadna, organizacja ruchu nie jest elementem ustaleń planu;

**3. uwaga złożona przez Pana Krzysztofa Skotak i Panią Katarzynę Osińską - Skotak, w dniu 13.07.2010 r.;**

**3.1. treść uwagi:** Wniosek o rezygnację z planowanej drogi 1.KD-D. Lokalizacja tej drogi nie poprawi właściwości komunikacyjnych terenu objętego planem. Uwzględniając lokalizację planowanej lokalnej drogi gminnej, oznaczonej symbolem 12KUL oraz istniejące na terenie osiedla drogi dojazdowe do poszczególnych posesji zapewniona jest bezproblemowa komunikacja wszystkich domów z lokalnymi drogami gminnymi, obsługa mieszkańców przez służby oczyszczania miasta oraz zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu ratowniczego. Możliwość i skuteczność takiego rozwiązania potwierdza obecna sytuacja, czyli obsługa osiedla przez pojazdy o znacznych gabarytach. Planowana droga 1.KD-D oddalona od głównych ciągów komunikacyjnych (ul. Przyczółkowej i planowanej drogi gminnej 12KUL) oddalona będzie zaledwie o 100m, podzieli obszar osiedla na dwie części. Takie zagęszczenie jest raczej niespotykane i co więcej nieuzasadnione ekonomicznie. Podział osiedla na dwie części przyczyni się do znacznego obniżenia bezpieczeństwa mieszkańców. Wyznaczone na osiedlu drogi spełniają rolę ciągów pieszo-jezdnych. Na bezpieczeństwo osób korzystających z tych ciągów wpływa fakt, iż wykorzystywane są one tylko i wyłącznie przez mieszkańców osiedla lub osoby i pojazdy świadczące usługi na ich rzecz. Planowana droga 1.KD-D całkowicie zmieni charakter tych dróg, zarówno poprzez ich podział, jak i wymuszenie podrzędności w stosunku do drogi 1.KD-D, uniemożliwiając tym samym pełnienie przez te drogi dojazdowe do posesji w naszym rejonie, mało zauważalnej w planach roli elementu integracji społecznej. W praktyce oznacza to brak możliwości korzystania z istniejących dróg, jako miejsc spotkań i spacerów oraz bezpiecznych zabaw dzieci. Kolejnym argumentem przeciw lokalizacji drogi 1.KD-D jest ochrona rosnących na terenie planowanej drogi drzew i miejsc bytowania wielu zwierząt. Działki zlokalizowane w miejscu planowanej drogi mają tak zagospodarowaną przestrzeń (m.in. poprzez pozostawienie obszarów seminaturalnych, często przez osoby postronne uważane za „dzikie” i niezagospodarowane, umiejscowienie i rodzaj stosowanych kompostowników, usytuowanie budek lęgowych oraz karmników na każdej niemal działce, brak wysokich podmurówek na granicach wewnętrznych czy ażurowe ogrodzenia), że sprzyja ona utrzymaniu warunków umożliwiających życie i rozwój wielu zwierząt z zachowaniem ich szlaków wędrkowych. Wiele ptaków od wielu lat na tym terenie znajduje przyjazne warunki do zakładania gniazd. Na tym terenie żyją również zwierzęta prawnie chronione, jakimi są jeże. Poprowadzenie drogi 1.KD-D całkowicie zmieni miejsce bytowania jeży, gdyż przebiega ona dokładnie przez ich lęgowisko.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie:** nieuwzględniono;

Projekt planu pozostawia wydzielenie terenu pod drogę 1.KD-D, ponieważ zapewnia ona prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych działek budowlanych oraz stanowi fragment projektowanego układu drogowego ustalonego w obowiązującym mpzp rejonu osiedli Powsin i Zamość, zapewniającego powiązania z podstawowym miejskim układem drogowo – ulicznym.

**3.2. treść uwagi:** W rozdziale 2 ustalenia szczegółowe w par 16 i 17 w punktach 6 ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu na 15%. Jako właściciele posesji 48/9 uważamy, że lokalizacja drogi 1.KD-D dokładnie na wprost ogrodu nie tylko nie podniesie wartości nieruchomości, ale wręcz ją obniży (posesja z trzech stron będzie otoczona ciągami komunikacyjnymi). Nasze przeświadczenie wynika z faktu, że niemal wszystkie okna domu

(ze względu na lokalizację bliźniaka oraz usytuowanie ciągów komunikacyjnych) będą wychodziły na drogę. Co więcej ogród, który jest miejscem odpoczynku przeważnie lokalizowany jest na tyłach budynku, z daleka od hałasu i ulic. Przy realizacji drogi 1.KD-D, nasz ogród praktycznie w całości (oczywiście z wyjątkiem fasady budynku) będzie przylegał do drogi ( z trzech stron: droga dojazdowa do posesji, planowana droga 1.KD-D od strony zachodniej i północnej). Kolejnym argumentem jest fakt, iż przebieg drogi wymaga oddania części naszej działki pod inwestycję, co również nie pozostanie bez wpływu na wartość nieruchomości. Pragniemy również zwrócić uwagę na fakt konieczności poniesienia przez nas dodatkowych kosztów wynikających z budowy drogi. Są to m.in. wydatki na przebudowę ogrodzenia o długości blisko 20m, zmianę zagospodarowania działki i konieczność likwidacji roślin, których nie da się przesadzić. Co więcej w związku z podziałem osiedla na dwie części, nie jest w przyszłości wykluczone nadanie nowej nazwy drodze, a tym samym możliwa jest zmiana adresu, która pociąga za sobą konieczność dokonania zmian w wielu urzędach i firmach oraz zmianę wielu dokumentów (m. in. dowody osobiste, prawa jazdy, dokumenty rejestracyjne, księgi wieczyste) Jest mało prawdopodobnym, że rekompensata, jaką zaproponuje nam Prezydent m.st. Warszawy za część działki, którą miasto wykorzysta w ramach inwestycji pokryje wszystkie koszty.

**ustalenie projektu planu:** 1MN(U) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, 2MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

**rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniono;**

Obniżenie stawki procentowej dla terenów 1.MN(U) i 2.MN z 15% do 10%.

**3.3. treść uwagi:** Wnoszą o zminimalizowanie „obcięcia granicy naszej działki (róg i długość) w celu wyprofilowania łuku drogi (granicę podlegającą modyfikacji na rys. 1 oznaczono kolorem czerwonym)

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Droga 1.KD-D pozostaje bez zmian, jej wytyczony przebieg w jak najmniejszym stopniu narusza aktualny stan własności jak i uwzględnia w sposób zgodny z przepisami odrębnymi właściwe odległości od istniejącej zabudowy.

**3.4. treść uwagi:** Wnoszą o wprowadzenie obligatoryjnego zakazu parkowania na całej długości drogi z uwzględnieniem obszaru chodnika.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

uwaga bezzasadna, organizacja ruchu nie jest elementem ustaleń planu;

**3.5. treść uwagi:** Wnoszą o realizację chodnika po jednej, wschodniej stronie drogi (od strony większej liczby zabudowań, tj. od strony granicy działek 35/4, 171, 172, 48/9, 50/10).

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Przesądzenie, po której stronie jezdni zostanie zrealizowany chodnik nastąpi na etapie projektu technicznego drogi i wynikać będzie z uwarunkowań technicznych nowo projektowanej drogi dojazdowej 1.KD-D.

**3.6. treść uwagi:** Wnoszą o ustawienie planowanego oświetlenia drogi w ten sposób, by latarnie oświetlały skrzyżowania dróg dojazdowych do posesji z drogą 1.KD-D.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Uwaga bezzasadna. Realizacja oświetlenia oraz sposób organizacji ruchu nie jest elementem ustaleń planu.

**3.7. treść uwagi:** Wnoszą o wprowadzenie do treści planu nakazu zainstalowania na drodze 1.KD-D zwalniaczy ruchu, co 50 m tj. minimum 1szt. między skrzyżowaniami drogi 1.KD-D z drogami osiedlowymi.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;  
**rozstrzygnięcie:** niewzględniomo;  
uwaga bezzasadna, organizacja ruchu nie jest elementem ustaleń planu;

**4. uwaga złożona przez Pana Mikołaja Kalestyńskiego, w dniu 13.07.2010 r.;**

**treść uwagi:** Uważa za bezcelowe w obecnych warunkach lokalizację drogi 1.KD-D na terenie istniejącego osiedla Przyczółkowa 122 B-R, 124 A-L, 126 A-J. Dotychczasowa obsługa komunikacyjna osiedla jest wystarczająca, dostosowana do potrzeb mieszkańców, spełniająca wszystkie wymagane warunki. Wnosi o usunięcie z projektu planu drogi 1.KD-D. W zapisach dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wnosi o przywrócenie zapisów z aktualnie obowiązującego planu.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie:** niewzględniomo;

Projekt planu pozostawia wydzielenie terenu pod drogę 1.KD-D, ponieważ zapewnia ona prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych działek budowlanych oraz stanowi fragment projektowanego układu drogowego ustalonego w obowiązującym mpzp. rejonu osiedli Powsin i Zamość, zapewniającego powiązania z podstawowym miejskim układem drogowo – ulicznym.

**5. uwaga złożona przez Pana Mikołaja Kalestyńskiego i Pana Macieja Kalestyńskiego, w dniu 13.07.2010 r.;**

**5.1. treść uwagi:** Wnoszą o usunięcie z projektu planu drogi 1.KD-D. Założeniem tej drogi miało być m.in. umożliwienie budowy osiedla. Droga 22KUD (1.KD-D) miała stanowić oś osiedla, przy czym do poszczególnych domów po lewej i prawej stronie zbudowane miały być sięgające o szer. 3m, obsługujące dwa domy z prawej i lewej strony drogi. Błąd rysunkowy w załączniku do uchwały postawił wymóg poprawy planu i jego ponownego uchwalenia. W tym zakresie w dn. 08.02.2001r. Rada Gminy Wilanów podjęła uchwałę o zmianie (korekcie planu). Zmiany kompetencyjne „Ustawy Warszawskiej” spowodowały, iż jeszcze przed realizacją Uchwały Rady Gminy pismem Burmistrza Wilanowa z dn. 07.03.2003r. prace planistyczne zostały przekazane do Biura Naczelnego Architekta Warszawy. Postawiło to wymóg ponownej uchwały w tej sprawie tym razem Rady m.st. Warszawy. Uchwała taka została podjęta dopiero w 2006r. natomiast wyłożenie planu nastąpiło dopiero w 2010r. W związku z 10-letnim okresem poprawy planu nastąpiła konieczność działań doraźnych związanych z budową osiedla przy ul. Przyczółkowej 122B-R, 124A-L, 126A-J. Polegały one na rezygnacji z drogi 1.KD-D jako osi osiedla i zabudowaniu dróg umożliwiających ruch okrężny nawiązujący do ul. Przyczółkowej. Zamierzenie to sprawdziło się w praktycznej działalności osiedla. Na przestrzeni 8 lat do istniejących ciągów komunikacyjnych została dostosowana infrastruktura techniczna, usytuowanie budynków, kompozycja zieleni itp. Osiedle uzyskało integralną całość bez potrzeby istnienia drogi 1.KD-D i pomimo braku drogi 12KUL. W tych warunkach przebieg drogi 1.KD-D jest nieuzasadniony.

1. Nie przyczyni się do polepszenia obsługi komunikacyjnej osiedla.
2. Zwiększy uciążliwość ruchu na osiedlu poprzez pojazdy spoza osiedla.
3. Spowoduje zagrożenia komunikacyjne głównie dla osób starszych i dzieci na terenie osiedla.
4. Spowoduje zniszczenie już 10 letnich nasadzeń zielonych oraz kilkudziesięcioletnich drzew, głównie dębów.
5. Zabije kolonie jeży, które na planowanym przebiegu drogi mają gniazda.

Nie jest prawdziwym argument, iż likwidacja drogi przez osiedle spowoduje konieczność budowy zawrotek oraz spowoduje uciążliwość ruchu dla działek położonych na północ i południe od osiedla. Już przy uchwalaniu drogi 1.KD-D właściciele tych działek wskazywali

na bezzasadność przebiegu tej drogi przez ich posesje, wychodzili ze słusznego założenia że ze względu na szerokość działek zainteresowani są obsługą projektowanych domów na osi dróg wschód – zachód z nawiązaniem do drogi 12KUL. Zresztą w projekcie planu Powsin – Zamość południowa działka posiada takie rozwiązanie. W świetle powyższego żadne względy nie wskazują na potrzebę przebiegu drogi 1.KD-D przez nasze osiedle i wnosimy o usunięcie drogi 1.KD-D z planu Powsin –Zamość na odcinku przebiegającym przez osiedle przy ul. Przyczółkowej 122B-R, 124 A-L, 126 A-J.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Projekt planu pozostawia wydzielenie terenu pod drogę 1.KD-D, ponieważ zapewnia ona prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych działek budowlanych oraz stanowi fragment projektowanego układu drogowego ustalonego w obowiązującym mpzp rejonu osiedli Powsin i Zamość, zapewniającego powiązania z podstawowym miejskim układem drogowo – ulicznym.

**5.2. treść uwagi:** Niezrozumiałym jest dla nas, dlaczego w nowym planie zostały ustalone inne minimalne powierzchnie dla nowo tworzonych działek budowlanych tj. 800m<sup>2</sup> dla budynku wolnostojącego i 500m<sup>2</sup> dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej. W aktualnie obowiązującym planie w tym samym terenie powierzchnia ta wynosi 450m<sup>2</sup> dla jednego budynku. Podjęty plan miał na celu wyłącznie poprawę błędu planistycznego tj. rozbieżności między planem uchwalonym przez Radę Gminy a przedstawionym rysunkiem. W związku z tym wszystkie inne parametry powinny zostać bez zmian.

**ustalenie projektu planu:** 1MN(U) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, 2MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

**rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniono;**

Zmiana parametrów działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na 450m<sup>2</sup>.

Nieuwzględniona w zakresie zmiany parametrów działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z analizy istniejących zabudowanych działek zabudową o podobnym charakterze, wynika, że określona w planie wielkość 600m<sup>2</sup>, jest właściwy i zbliżony do innych działek budowlanych z zabudową wolnostojącą.

**6. uwaga złożona przez Mieszkańców: Krzysztof Skotak, Grzegorz Ostrowski, Andrzej Bobek, Marcin Klimarecki, Agnieszka Nieman, Agnieszka Kieruzalska, Michał Trojanowski, Jakub Rymkiewicz, Jacek Klonowski, Inga Hryniewiecka, Jacek Sobkowski, Dorota i Mikołaj Kalestyńscy, Jadwiga Tryba, Janusz Guliński, Bernard Pietrzak, Adrian Filipek, Włodzimierz Smętek, Monika Jabłońska, Bogdan Małecki, Grażyna Kalestyńska, Mikołaj Kalestyński, Michał Kucharski, Wojciech Kryński, A. Chmurzyński, Maciej Kalestyński w dniu 13.07.2010 r.;**

**treść uwagi:** Wnoszą o rezygnację i usunięcie z projektu planu drogi 1.KD-D. Ul. Przyczółkowa i planowana lokalna droga oznaczona symbolem 12KUL w należywym i wystarczającym zakresie zabezpieczy odpowiednie skomunikowanie naszego osiedla bez konieczności budowy publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KD-D. Dojazd do wspomnianych dróg z powodzeniem zabezpieczą na terenie osiedla drogi dojazdowe do poszczególnych posesji. Projektowana droga 1.KD-D w żaden sposób nie poprawia właściwości komunikacyjnych omawianego terenu, dzieląc go na dwie części. Obecnie domy położone najdalej od głównych ciągów komunikacyjnych (od ul. Przyczółkowej i planowanej lokalnej drogi gminnej 12KUL) oddalone są od nich zaledwie o 100m. Zlokalizowanie drogi 1.KD-D oznacza, że w praktyce drogi publiczne zlokalizowane byłyby co 3 budynki, a takie zagęszczenie bardzo rzadko spotykane i nieuzasadnione ekonomicznie (budowa i utrzymanie drogi, wykup działek pod drogę, budowa infrastruktury drogi i elementów wyposażenia powtarzalnego). Jednym z głównych argumentów poruszanych przez władze miasta w

dyskusji publicznej z budową drogi 1.KD-D było zapewnienie mieszkańcom bezpieczeństwa w zakresie pomocy z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu ratowniczego (np. wozów strażackich). I ten argument jest trudny do uzasadnienia, gdyż przy zachowaniu obecnego systemu dróg dojazdowych oraz traktowaniu jako głównej drogi umożliwiającej dojazd ciężkiego sprzętu planowanej lokalnej drogi gminnej 12KUL (od wschodu), zapewnienie mieszkańcom bezpieczeństwa z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu ratowniczego będzie jak najbardziej możliwe i wykonalne. Możliwość i skuteczność takiego rozwiązania potwierdza bezproblemowa obsługa osiedla przez służby oczyszczania miasta (duże pojazdy służące do wywozu odpadów stałych oraz nieczystości płynnych z szamb) z ul. Przyczółkowej, z której wjazd na teren osiedla jest obecnie mniej komfortowy niż to będzie w przypadku zrealizowania drogi gminnej oznaczonej symbolem 12KUL. Kolejnym argumentem przeciw budowie drogi 1.KD-D jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom osiedla. Uważamy, że budowa drogi 1.KD-D znacznie obniży bezpieczeństwo mieszkańców. Obecnie korzystanie z dróg dojazdowych do posesji ma charakter ciągów pieszo-jezdnych (oznaczonych przez nas odpowiednimi znakami), wykorzystywanych tylko i wyłącznie przez mieszkańców osiedla lub osoby świadczące usługi na ich rzecz. Planowana droga 1.KD-D dzieląc osiedle na dwie części wymagała będzie wzmożonej uwagi przez osoby dojeżdżające do własnych posesji, usytuowanych po obu jej stronach (zarówno wjeżdżających z ul. Przyczółkowej, jak i od strony planowanej drogi 12KUL) oraz przez osoby korzystające z drogi 1.KD-D a przejeżdżające przez osiedle. Planowana droga 1.KD-D uniemożliwi w praktyce wykorzystanie przez mieszkańców dróg dojazdowych do posesji (o łącznej długości zaledwie 200m każda) jako miejsc spacerów oraz bezpiecznych zabaw dzieci (jak to ma miejsce do tej pory), które dzięki tej funkcji spełniają istotny element integracji społecznej. Wnoszą o rezygnację z planów wyznaczania i budowy drogi 1.KD-D i przeznaczenie zaoszczędzonych pieniędzy na zdecydowanie istotniejsze inwestycje, choćby na szybszą realizację drogi gminnej 12KUL oraz zintensyfikowanie prac związanych z budową kanalizacji i przyłączeniem do niej naszego osiedla.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Projekt planu pozostawia wydzielenie terenu pod drogę 1.KD-D, ponieważ zapewnia ona prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych działek budowlanych oraz stanowi fragment projektowanego układu drogowego ustalonego w obowiązującym mpzp rejonu osiedli Powsin i Zamość, zapewniającego powiązania z podstawowym miejskim układem drogowo – ulicznym.

**7. uwaga złożona przez Pana Grzegorza Ostrowskiego, w dniu 13.07.2010 r.;**

**7.1. treść uwagi:** Wnosi o całkowite zaniechanie inwestycji drogowej - budowy drogi 1.KD-D, a w szczególności tej części drogi, która biegnąc ma pomiędzy obszarami 1.MN/U i 2.MN na odcinku pomiędzy działką 468/13 i 48/9 w obrębie 1-06-68. Zagęszczenie dróg co 3 budynki jest niespotykaną regułą. Bezpieczne funkcjonowanie osiedla (wjazd ciężkich samochodów np. straży pożarnej) nigdy przez 3 lata mego tu zamieszkiwania nie był problemem. Absolutnie wystarczy do tego droga 12KUL (wg planu budowa tej części drogi przecina siedliska zwierząt, wymaga wycięcia drzew, zmienia charakter osiedla (staje się ono tranzytem dla posesji leżących na wschód od drogi 12KUL). Zamieszkujące ten obszar jeże podlegają ochronie co oznacza nie tylko bierną ale i czynną ochronę ich siedlisk.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Projekt planu pozostawia wydzielenie terenu pod drogę 1.KD-D, ponieważ zapewnia ona prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych działek budowlanych oraz stanowi fragment projektowanego układu drogowego ustalonego w obowiązującym mpzp rejonu

osiedli Powsin i Zamość, zapewniającego powiązania z podstawowym miejskim układem drogowo – ulicznym.

**7.2. treść uwagi:** W związku z propozycją zaniechania budowy drogi 1.KD-D wnosi o możliwie szybkie wybudowanie drogi 12KUL. Jednocześnie informuje, że nawet w obecnym kształcie nie ma żadnych praktycznych ograniczeń w ruchu pojazdów ciężkich w obrębie osiedla.

**ustalenie projektu planu:** 12 KUL – poza planem;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Uwaga bezzasadna, wybudowanie drogi 12KUL nie jest elementem ustaleń planu.

**8. uwaga złożona przez Panią Grażynę Kalestyńską, w dniu 16.07.2010 r.;**

**8.1. treść uwagi:** Wnosi o usunięcie z planu drogi 1.KD-D. W przypadku konieczności jej pozostawienia w całej rozciągłości podtrzymuje swoje uwagi złożonego Komisji Ochrony Środowiska, Strategii Zagospodarowania Przestrzennego Sportu i Turystyki w listopadzie 2009r. (w załączeniu) oraz zauważa co następuje:

- projektowany nowy przebieg drogi 1.KD-D nie jest całkowicie zgodny z podjętą uchwałą o korekcie jej przebiegu, tzn. nie wykonuje w całości uchwały z dnia 28.06.2000r. przyjmującej protest.

Według projektanta planu proponowany przebieg drogi ma zmniejszyć uciążliwość istniejącej zabudowy po wschodniej stronie drogi. A co w takim razie z projektowaną zabudową na działkach pozostałych po zachodniej stronie drogi. W stosunku do tych zabudowań uciążliwość zostanie drastycznie zwiększona. Nie ma możliwości ograniczenia tej uciążliwości przez inne usytuowanie budynków, ponieważ trzeba sprostać nowym parametrom wielkości działek nałożonych przez Projektanta w wyłożonym planie.

Wniosek złożony do Komisji Ochrony Środowiska, Strategii Zagospodarowania Przestrzennego Sportu i Turystyki w dn. 05.11.2009r. 2009r.:

Składam wniosek o pozytywne zaopiniowanie przebiegu drogi 22 KUD w proj. Mppz dla fragmentu osiedla Powsin w rej. ul. Czekoladowej.

1) Wschodnia krawędź drogi powinna przebiegać wzdłuż linii ogrodzenia, które jest granicą własności pomiędzy działkami nr 35/15 i 35/14.

2) Należy analogicznie zmienić przebieg drogi przez dz. 154 tak aby biegła wzdłuż ogrodzenia posesji domu 124B tzn. przesunąć wschodnią krawędź drogi o ok. 2 m w kierunku wschodnim.

3) Kontynuując przebieg drogi przez dz. 154, konsekwentnie należy ją przesunąć o ok. 2 m w kierunku wschodnim w taki sposób aby jej wsch. Krawędź opierała się na ogrodzeniu, skrzynkach gazowych i elektrycznych należących do wybudowanego budynku, który nie istnieje na mapie.

4) Podobnie droga powinna przebiegać wzdłuż bądź w niewielkiej odległości od zinwentaryzowanych ogrodzeń na dz. 48/9 50/10, tak aby w bezkolizyjny sposób nawiązać się do istniejącego zakończenia drogi lub co byłoby bardziej logiczne przesunąć końcówkę drogi w kierunku wschodnim co byłoby wykonaniem uchwały Rady Gminy Wilanów z 1999r. w stosunku do właściciela posesji.

Opisany wyżej przebieg pozwoli uratować 15-25 letni drzewostan w tym unikalne dęby szypułkowe, jodły, świerki, sosny, modrzewie i brzozy oraz umożliwi racjonalne zagospodarowanie działek.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniono;**

Projekt planu pozostawia wydzielenie terenu pod drogę 1.KD-D, ponieważ zapewnia ona prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych działek budowlanych oraz stanowi fragment projektowanego układu drogowego ustalonego w obowiązującym mpzp rejonu

osiedli Powsin i Zamość, zapewniającego powiązania z podstawowym miejskim układem drogowo – ulicznym.

**8.2. treść uwagi:** . W dotychczas obowiązującym mpzp Powsin –Zamość w rozdziale 2, § 21, pkt 1 plan ustala minimalną pow. działki budowlanej na 450 m<sup>2</sup> m. in. na terenach MJ7,2 i MJ10/ odpowiednio w wyłożonym planie tereny 1.MN i 2 MN. Nie widzę powodów i nie zgadzam się na proponowaną zmianę w wyłożonym planie, to jest na zapis w rozdziale 2 § 16, pkt 13b oraz § 17, pkt 12b -800m<sup>2</sup> dla budynku wolnostojącego 500 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej. Dla powyższej zmiany nie widzę racjonalnego uzasadnienia.

**ustalenie projektu planu:** 1MN(U) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, 2MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

**rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniono;**

Zmiana parametrów działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na 450m<sup>2</sup>. Nieuwzględniona w zakresie zmiany parametrów działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z analizy istniejących zabudowanych działek zabudową o podobnym charakterze, wynika, że określona w planie wielkość 600m<sup>2</sup>, jest właściwy i zbliżony do innych działek budowlanych z zabudową wolnostojącą.

**9. uwaga złożona przez Panią Katarzynę Iwaniuk i Pana Grzegorza Iwaniuk, w dniu 22.07.2010 r.;**

**treść uwagi:** Wnoszą o pozostawienie drogi 22KUD mpzp rejonu Osiedli Powsin i Zamość. Zgodnie z tym planem kupowali nieruchomość, ufając, że droga będzie odsunięta od ich posesji o 9m, a nie 2,5m. Przesunięcie o 6,5 m drogi w stronę działki obniży komfort życia poprzez zwiększenie hałasu, przy jednoczesnym zmniejszeniu intymnego charakteru ogrodu, stanowiącego integralną część przestrzeni domowej zwłaszcza latem, kiedy to przede wszystkim tam toczy się życie po całym dniu pracy.

Jednocześnie nie negujemy konieczności powstania tej drogi. Zależy nam na niej, ale ze zrozumiałych względów wolelibyśmy, aby zachowano jej pierwotny przebieg.

Droga ta zagwarantuje nam, iż bez przeszkód dojadą karetki pogotowia, straży pożarnej i służb oczyszczania miasta. Droga ta również zapewni dodatkowe miejsca parkingowe, których z powodu źle zaprojektowanego dojazdu do naszych domów (zbyt wąskiego) brakuje.

**ustalenie projektu planu:** 1 KD-D – ul. Projektowana, droga publiczna dojazdowa;

**rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniono;**

Wyznaczona droga 1.KD-D pozostaje bez zmian, bez korekty jej przebiegu. Wytoczony przebieg w jak najmniejszym stopniu narusza aktualny stan własności jak i uwzględnia w sposób zgodny z przepisami odrębnymi właściwe odległości od istniejącej zabudowy.

**Wiceprzewodnicząca  
Rady m. st. Warszawy**

**Ewa Masny**

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XLV/1193/2012  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 18 października 2012 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Powsin w rejonie ul. Czekoladowej, które należą do zadań własnych m. st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

*1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Powsin w rejonie ul. Czekoladowej, które należą do zadań własnych m. st. Warszawy:*

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:

1) Strategii Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku. (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku).

Program 1.3.3. Tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa wielo- i jednorodzinnego:

Zadanie 1.3.3.1. Budowa systemu ciągłego dostępu do planowania przestrzennego zagospodarowania i gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe

Zadanie 1.3.3.3. Tworzenie warunków dla podniesienia atrakcyjności gruntów przeznaczonych dla celów mieszkaniowych poprzez wyposażenie ich w kompleksową infrastrukturę.

Program 1.4.1. Poprawa jakości wód, w tym:

Zadanie 1.4.1.3. Rozbudowa i modernizacja systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Program 1.5.1. Usprawnienie systemu wodociągowo – kanalizacyjnego, w tym:

Zadanie 1.5.1.2. Budowa nowych magistrali wodociągowych oraz sieci dystrybucyjnych

Zadanie 1.5.1.6. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej.

Program 1.6.1. Rozwój systemu drogowego m. st. Warszawy, w tym:

Zadani 1.6.1.4. Budowy i modernizacje pozostałych dróg

*2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m. st. Warszawy*

1) Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

a) realizacja inwestycji komunikacyjnej polegającej na budowie drogi publicznej 1.KD-D o długości 220 m. Koszt budowy wraz z wykupem gruntów prywatnych oszacowano na poziomie 2000 tys. zł.,

b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a w tym: wodociągu w północnym odcinku 1.KD-D i 3.KD-W o długości 330 m oraz przewodów i urządzeń

kanalizacji w 1.KD-D, 1.KD-W, 4.KD-W i ciągu pieszym, o długości 760 m. Przewidziany koszt – 650 tys. zł.

2) Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w szczególności w oparciu o:

a) pełny udział środków budżetowych miasta,

b) częściowy udział środków budżetowych miasta wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z:

- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych,

c) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez Urząd Dzielnicy, miejskie jednostki organizacyjne, właściwe w sprawach przygotowania i realizacji tych inwestycji takie jak Zarząd Dróg Miejskich, ZTM, MPWIK, oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące wyżej wymienione zadania, w oparciu o Prawo zamówień publicznych.

d) Inwestycje wynikające z projektu planu nie są uwzględnione w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy na lata 2012-2033.

**Wiceprzewodnicząca  
Rady m. st. Warszawy**

**Ewa Masny**