

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Madalińskiego w kwartale I 7**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami<sup>1</sup>) w związku z uchwałą nr XXVII/550/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Madalińskiego w kwartale I 7, Rada Miasta Stołecznego Warszawy, stwierdzając spójność zmiany planu z zapisami 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. zmianami<sup>2</sup>) uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Madalińskiego w kwartale I 7, obejmującej obszar działek ewidencyjnych nr 33 i 35 z obrębu 10117 – według treści § 2 niniejszej uchwały.

**§ 2.** W uchwale Nr LXX/2187/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 157 ust. 7.2 otrzymuje brzmienie:

7.2. Obiekty chronione planem	1) ul. Karłowicza 16, 18 - domy 2) ul. Łowicka 27, 29, 31 A, 33, 35/35A, 37 - domy 3) ul. Madalińskiego 83, 85 - domy
-------------------------------	---

2) Wprowadza się § 157a:

„Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem I7a MN(U)”;

3) § 157a otrzymuje brzmienie:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Ustala się przeznaczenie terenu:	1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) dopuszczalne: usługi.
2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu	1) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%; 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: - dla zabudowy jednorodzinnej – 2,0;

<sup>1</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 poz. 951, poz. 1145, z 2013 r. poz. 21.

<sup>2</sup> Zmiany studium wprowadzone 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., Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010 r.

przestrzennego:	<p>- dla zabudowy wielorodzinnej – 2,5;</p> <p>3) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>- dla zabudowy jednorodzinnej – 0,5;</p> <p>- dla zabudowy wielorodzinnej – 0,5;</p> <p>4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;</p> <p>5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 18 m, przy czym przez pojęcie wysokości zabudowy należy rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach), mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu;</p> <p>6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków - z zastrzeżeniem ust. 6;</p> <p>8) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji wielorodzinnej w budynku przy ul. Madalińskiego 85;</p>
3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	dla strefy ochrony konserwatorskiej C - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7 ust. 3.3 uchwały, o której mowa w § 2.
4. Ustala się zasady obsługi infrastrukturą techniczną	zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 12 uchwały, o której mowa w § 2.
5. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:	<p>1) dostępność komunikacyjna od ulicy Madalińskiego;</p> <p>2) wskaźnik miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych określonych w §11 uchwały, o której mowa w §2.</p>
6. Ustala się zasady ochrony dóbr kultury:	
6.1. Ustala się ochronę budynku przy ul. Madalińskiego 85 poprzez:	<p>1) zachowanie cech architektonicznych budynku, takich jak:</p> <p>a) zachowanie układu otworów okiennych i drzwiowych;</p> <p>b) zachowanie detalu architektonicznego w postaci gzymsów, balkonów, balustrad, charakteru i materiału stolarki okiennej itp.;</p> <p>2) zakaz stosowania od strony ul. Madalińskiego nośników reklamowych.</p>
7. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości	zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13 ust. 1 uchwały, o której mowa w § 2.”

**§ 3.** Integralną częścią zmiany planu są następujące załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 – wykaz uwag wniesionych do projektu zmiany planu;

- 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu 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.

§ 4. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr LXX/2187/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. pozostają bez zmian.

§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Warszawy.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodnicząca  
Rady m. st. Warszawy**

Załącznik nr 2  
do uchwały nr ....  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia ..... r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Madalińskiego w kwartale I 7**

**UWAGA NR 1**

Data wpływu uwagi: 04.01.2013

Uwaga zgłoszona przez: „Lewant” Sp. z o.o.

**Treść uwagi:**

1. Naszym zdaniem przyjęta formuła prawna zmiany planu jest błędna. Zmiana planu jest nowym planem, zatem winien być stworzony pełny tj. jednolity tekst planu dla obszaru podlegającego zmianie, a nie zmiany pojedynczych paragrafów w obecnej treści planu i rysunku planu Starego Mokotowa. Zwracamy uwagę, że zmiana planu została wszczęta uchwałą z 17 listopada 2011 roku, zatem nowy plan miejscowy (zmiana) winien być sporządzony według przepisów obowiązujących momencie wszczęcia zmiany planu. Uwaga w szczególności dotyczy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana ta winna być, zatem zgodna z treścią tej ustawy po zmianach z dnia 10-03-2011 roku tj. w innym standardzie niż plan Starego Mokotowa, który był sporządzony wg standardu ustawy z dnia 15-03-2003 r., bo był wszczęty uchwałą z 3-03-2005 r.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza sporządzanie zmian planów miejscowych. Z treści uchwały Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzania wynika, że zmiany te nie dotyczą całości planu a jedynie jego części. Tekst ujednoczony zostanie opracowany po podjęciu uchwały Rady m. st. Warszawy w sprawie zmiany mpzp rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Madalińskiego w kwartale I7, zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy nr 4392/2010 z dn.31.03.2010 r.

**Treść uwagi:**

2. W planie brak jest sposobu realizacji miejsc parkingowych, co jest wymagane przez ustawę.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Projekt zmiany planu ustala sposób realizacji miejsc parkingowych odwołując się do § 11 ustaleń ogólnych obowiązującej uchwały Nr LXX/2187/2010 z dnia 14 stycznia 2010 r. nie zmieniając ich treści.

**Treść uwagi:**

3. W planie w istocie nie ustalono prawidłowo renty planistycznej.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Projekt zmiany planu ustala rentę planistyczną odwołując się do §13 ustaleń ogólnych obowiązującej uchwały Nr LXX/2187/2010 z dnia 14 stycznia 2010 r. nie zmieniając ich treści.

**Treść uwagi:**

4. Plan ustalił funkcję podstawową, jako jednorodzinną, ale jednocześnie dopuścił możliwość rozbudowy, w tym nadbudowy istniejącej zabudowy wielorodzinnej ustalając dla niej nawet

wyższy wskaźnik intensywności zabudowy niż dla zabudowy jednorodzinnej. W ten sposób cała działka (teren) może być zagospodarowana zabudowa wielorodzinną poprzez rozbudowę zabudowy istniejącej. Nie neguje potrzeby ustalenia warunków zagospodarowania dla istniejącej zabudowy wielorodzinnnej, ale albo trzeba zmienić funkcje terenu na WW/MN (U) albo ustalić tymczasowe warunki zagospodarowania dla zabudowy istniejącej.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Oznaczenie terenu MN(U) z zapisami dla zabudowy wielorodzinnnej odnosi się do przedmiotowej zmiany, która znajduje się na większym terenie, dla którego obowiązujący plan ustala także symbol MN(U) również z zapisami dla zabudowy wielorodzinnnej. Przyjęte oznaczenie terenu i funkcja podstawowa projektu zmiany jest spójne z obowiązującym planem na tym terenie w tym zakresie.

## **UWAGA NR 2**

Data wpływu uwagi: 10.01.2013

Uwaga zgłoszona przez: Maria Ferenc, Jan Piotrowski

### **Treść uwagi:**

1. Wnoszę o objęcie ochroną w § 157, pkt 7.2. wszystkich obiektów znajdujących się w zaktualizowanej gminnej ewidencji. Wnoszę także o wprowadzenie w § 157, pkt 7.5. zapisu zakazującego ocieplania elewacji budynków od zewnątrz.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona

Obecnie obiekt zlokalizowany na obszarze planu nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Stołeczny konserwator na etapie uzgodnień nie wniósł uwag do przedstawionego projektu zmiany planu i zapisów dot. kształtowania obiektów w ramach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy.

**Przewodnicząca  
Rady m. st. Warszawy**

Załącznik nr 3  
do uchwały nr ....  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia ..... r.

**Sposób realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Madalińskiego w kwartale I7 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Madalińskiego w kwartale I7 obejmuje obszar działek ewidencyjnych nr 33 i 35 z obrębu 10117. W granicach ww. działek zlokalizowane są dwa budynki mieszkalne (segmenty) w jednej pierzei, tworzącej ciąg zabudowy wraz z dwoma sąsiadującymi budynkami

- poza obszarem zmiany planu. Działka nr 33 zabudowana jest segmentem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a działka nr 35 budynkiem wielorodzinnym.

Przedmiotem ustaleń do zmiany planu jest określenie nowych parametrów zabudowy dla wymienionych budynków. Została uwzględniona decyzja administracyjna o pozwolenie na budowę z 2009 r., dotycząca rozbudowy segmentu zabudowy jednorodzinnej na działce nr 33. Ustalenia planu miejscowego, stanowiącego prawo miejscowe, nie wywołają zmian, które w przyszłości będą finansowane z budżetu miasta, jako inwestycje celu publicznego.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się roszczeń, ani innych zobowiązań finansowych dla m. st. Warszawy, wynikających z art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Przewodnicząca  
Rady m. st. Warszawy**