

Raport z dialogu o inwestycji przy ul. Powązkowskiej 44a – załączniki

Załącznik 1 – Prezentacja koncepcji



HRA
ARCHITEKCI

S	A	W	A
		W	A

DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A

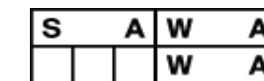
INWESTYCJA MIESZKANIOWA przy ul.Powązkowskiej 44a w Warszawie WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

ŻOLIBORZ

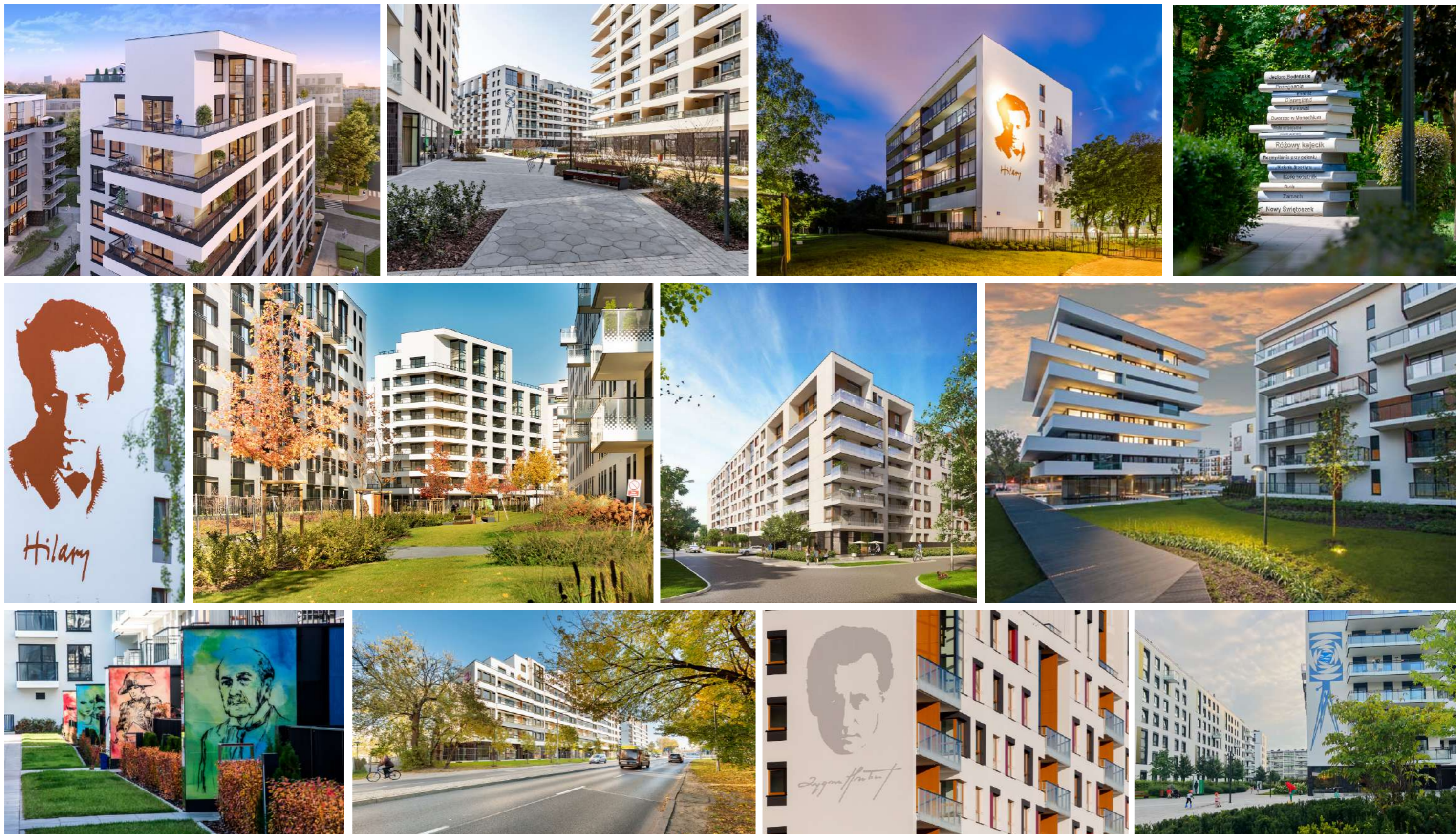


JESTEŚMY SPÓŁKĄ DEWELOPERSKĄ DZIAŁAJĄCĄ NA WARSZAWSKIM RYNKU OD 30 LAT.
JEDNYM Z NASZYCH PROJEKTÓW JEST WIELOKROTNIE NAGRADZANE OSIEDLE ŻOLIBORZ ARTYSTYCZNY.

TO PRZESTRZEŃ NIE TYLKO NOWOCZESNA I FUNKCJONALNA, ALE TAKŻE O WYRAŹNYM, ARTYSTYCZNYM WYMIARZE -
PROJEKT TEN POWSTAŁ ODDAJĄC HOŁD ŻOLIBORSKIM TWÓRCOM I BUDUJĄC UNIKALNĄ TOŻSAMOŚĆ MIEJSCA.

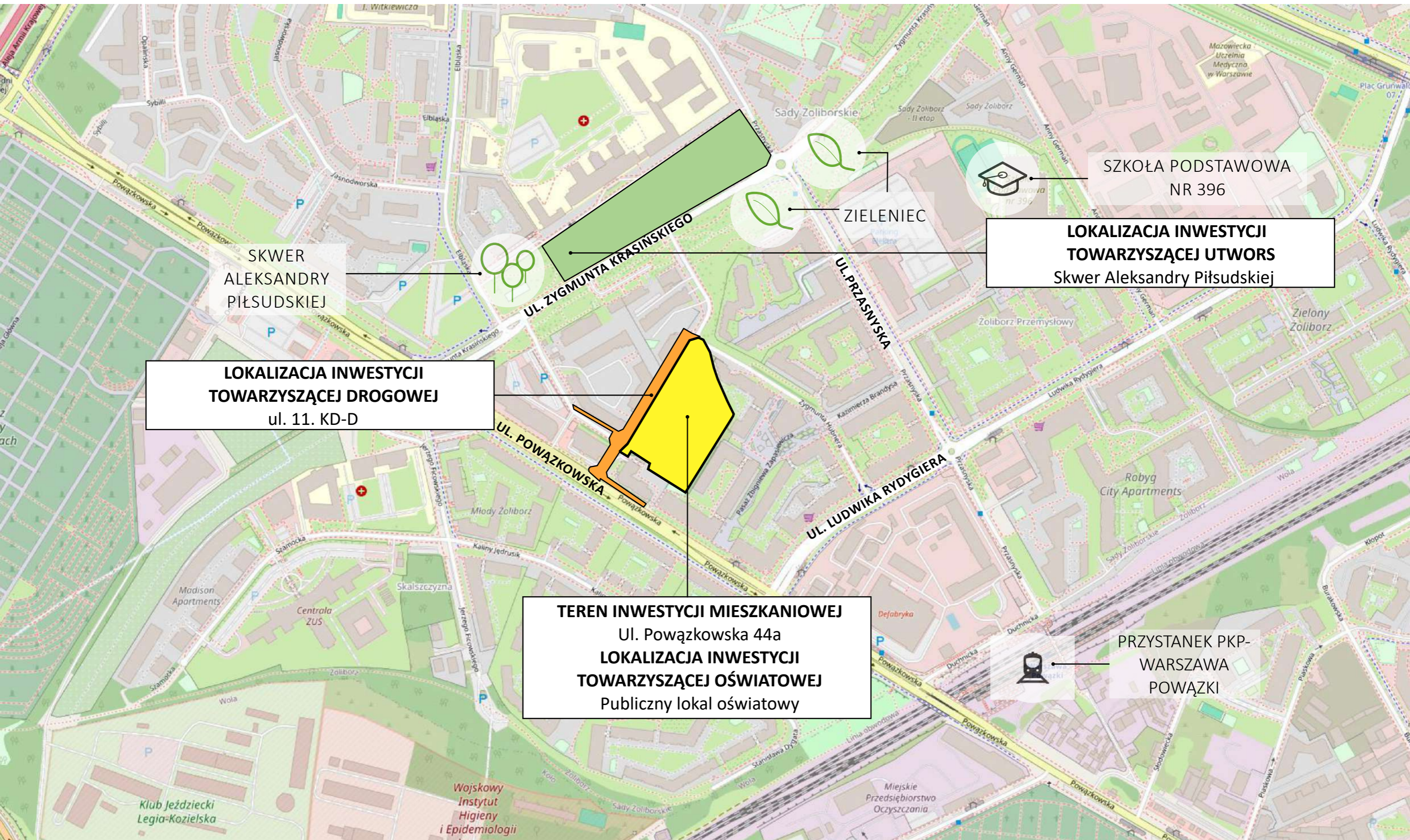


DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A



LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A



SKWER
ALEKSANDRY
PIŁSUDSKIEJ

UL. ZYGMUNTA KRASIŃSKIEGO

ZIELENIEC

SZKOŁA PODSTAWOWA
NR 396

**LOKALIZACJA INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ UTWORS**
Skwer Aleksandry Piłsudskiej

**LOKALIZACJA INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ DROGOWEJ**
ul. 11. KD-D

UL. POWĄŻKOWSKA

UL. LUDWIKA RYDYGIERA

TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
Ul. Powązkowska 44a
**LOKALIZACJA INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ OŚWIATOWEJ**
Publiczny lokal oświatowy

PRZYSTANEK PKP-
WARSZAWA
POWĄŻKI

Klub Jeździecki
Legia-Kozielska

Wojskowy
Instytut
Higieny
i Epidemiologii

Miejskie
Przedsiębiorstwo
Oczyszczania

PLANOWANA INWESTYCJA A STAN ISTNIEJĄCY

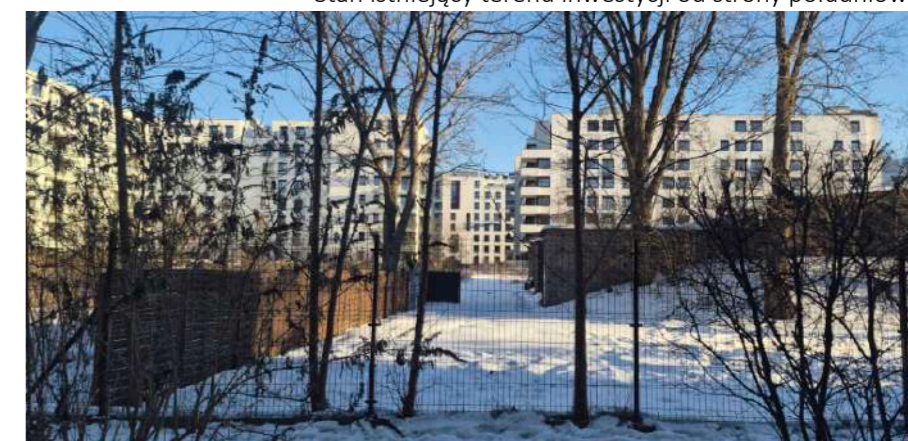
DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A



LEGENDA
— GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ



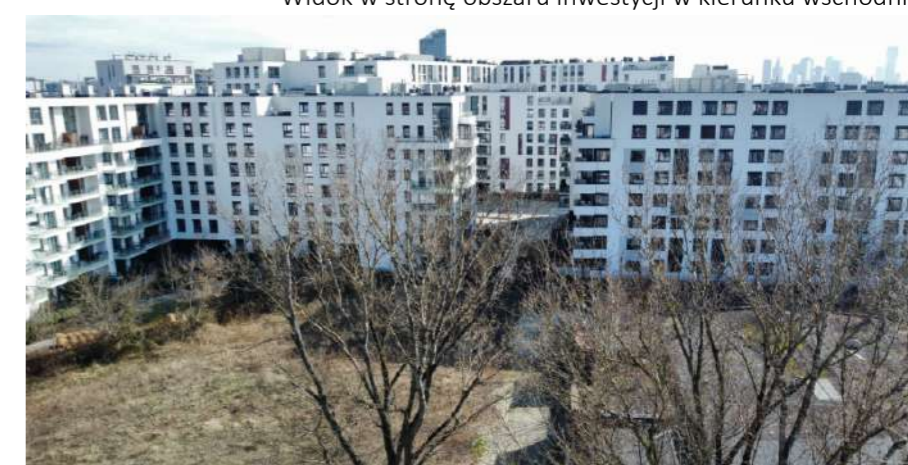
Stan istniejący terenu inwestycji od strony południowej



Widok w stronę obszaru inwestycji w kierunku wschodnim



Widok na teren inwestycji od północy w kierunku południowego zachodu

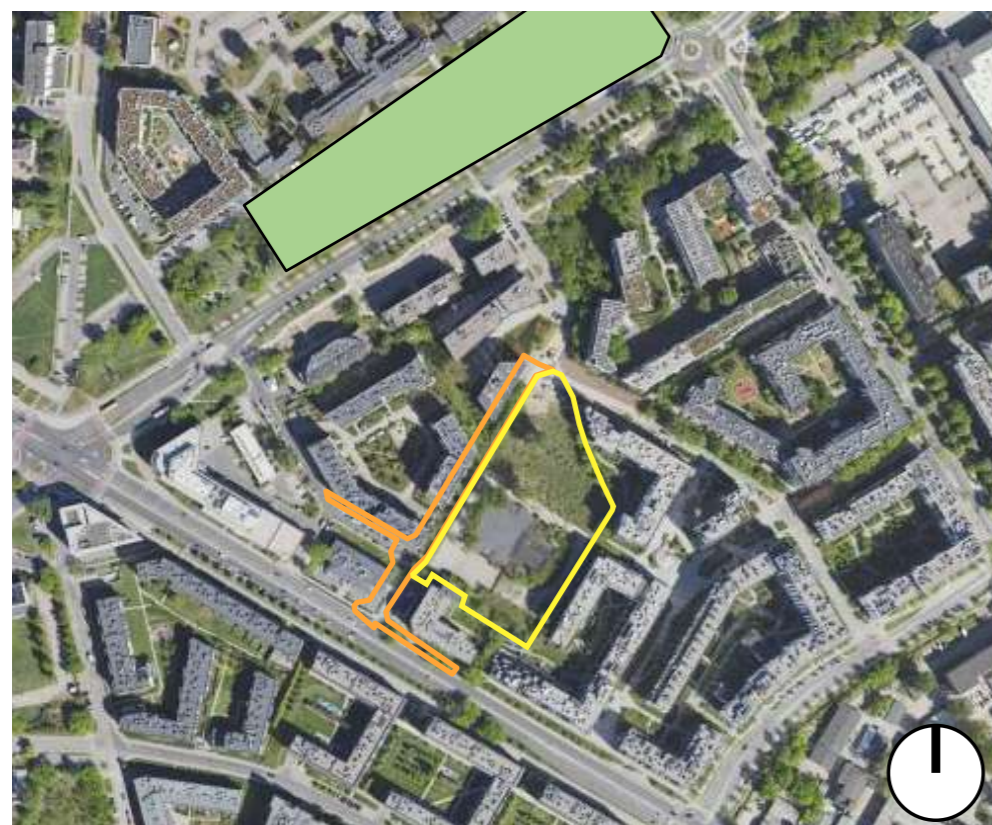


Widok w stronę placu miejskiego

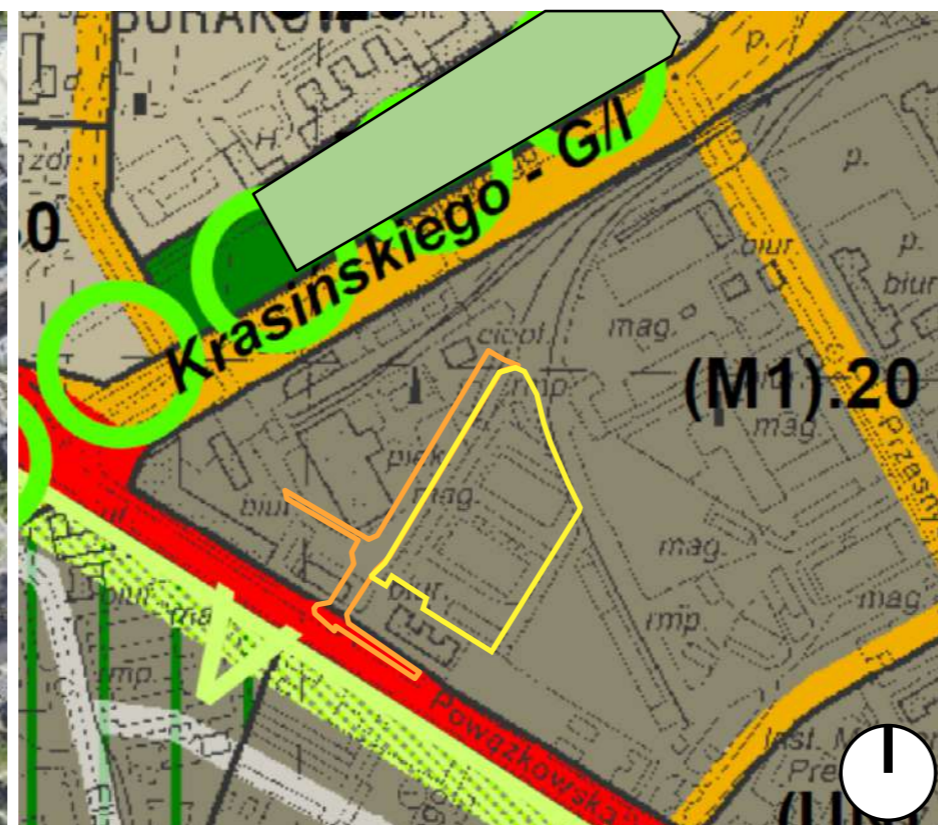


Widok od strony północnej w kierunku otaczającej zabudowy

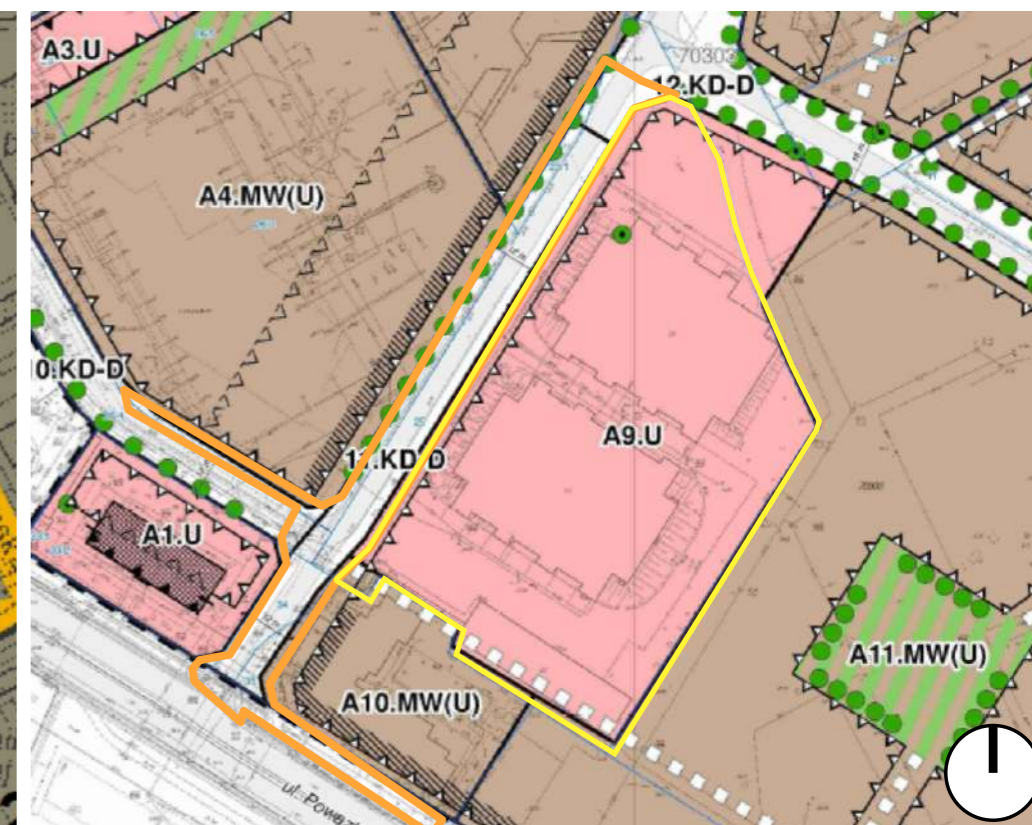
UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE



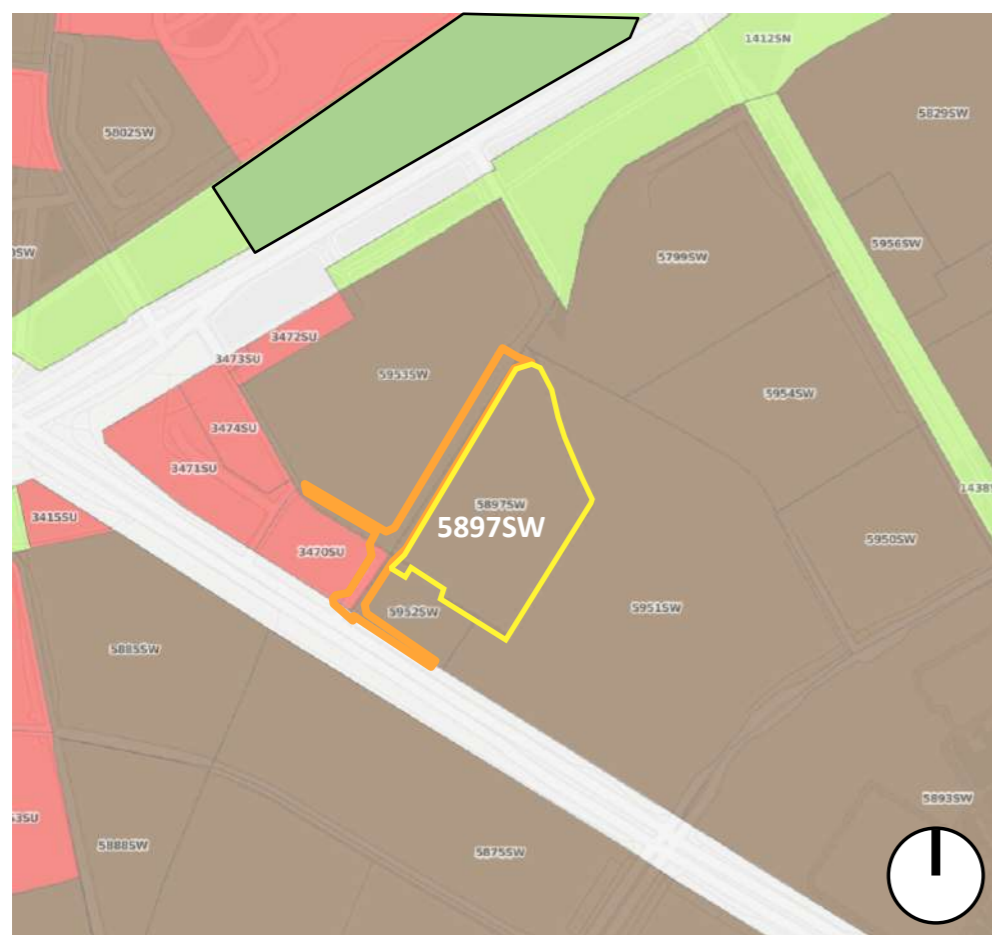
ZDJĘCIE Z LOTU PTAKA



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



PROJEKT PLANU OGÓLNEGO

- **W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. ST. WARSZAWY** TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I PLANOWANEJ DROGI 11.KD-D ZNAJDUJE SIĘ NA TERENACH O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, OZNACZONYM SYMBOLEM M1.20
- **TEREN PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ OBJĘTY JEST MIEJSCOWYM PLANEM,** GDZIE TEREN PRZEZNACZONY JEST POD USŁUGI Z ZAKRESU HANDLU, WYSTAWIENICTWA, GASTRONOMII, ROZRYWKI, SPORTU I REKREACJI
- **W PROJEKcie PLANU OGÓLNEGO PROFILEM FUNKCJONALNYM PODSTAWOWYM** JEST TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, OZNACZONY JAKO STREFA PLANISTYCZNA 5897SW.

LEGENDA

- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ DROGOWEJ
- GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ UTWORS



HRA
ARCHITEKCI

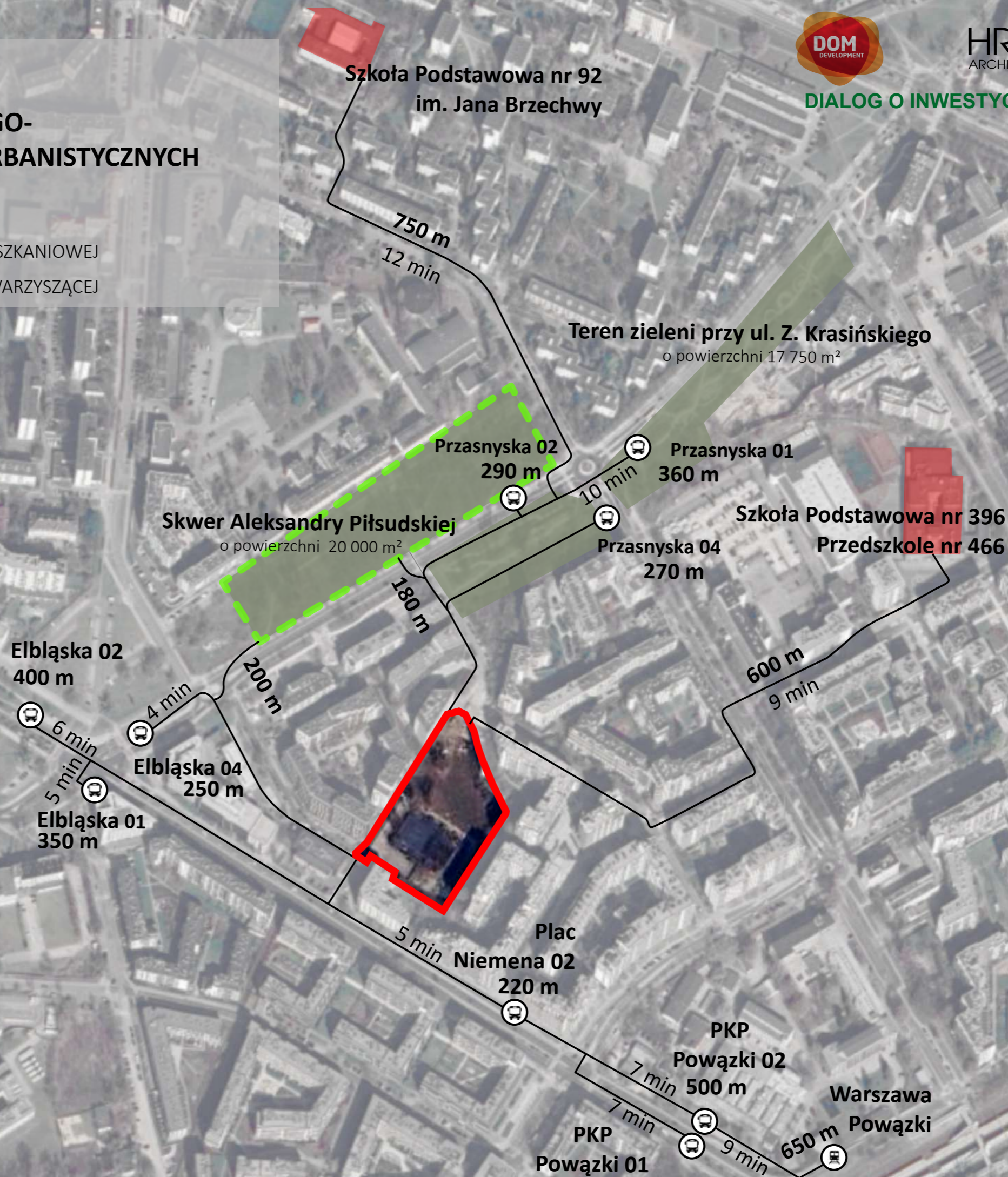
S	A	W	A
		W	A

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A

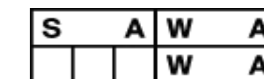
IDEA MIASTA 15-MINUTOWEGO- SPEŁNIENIE STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

LEGENDA

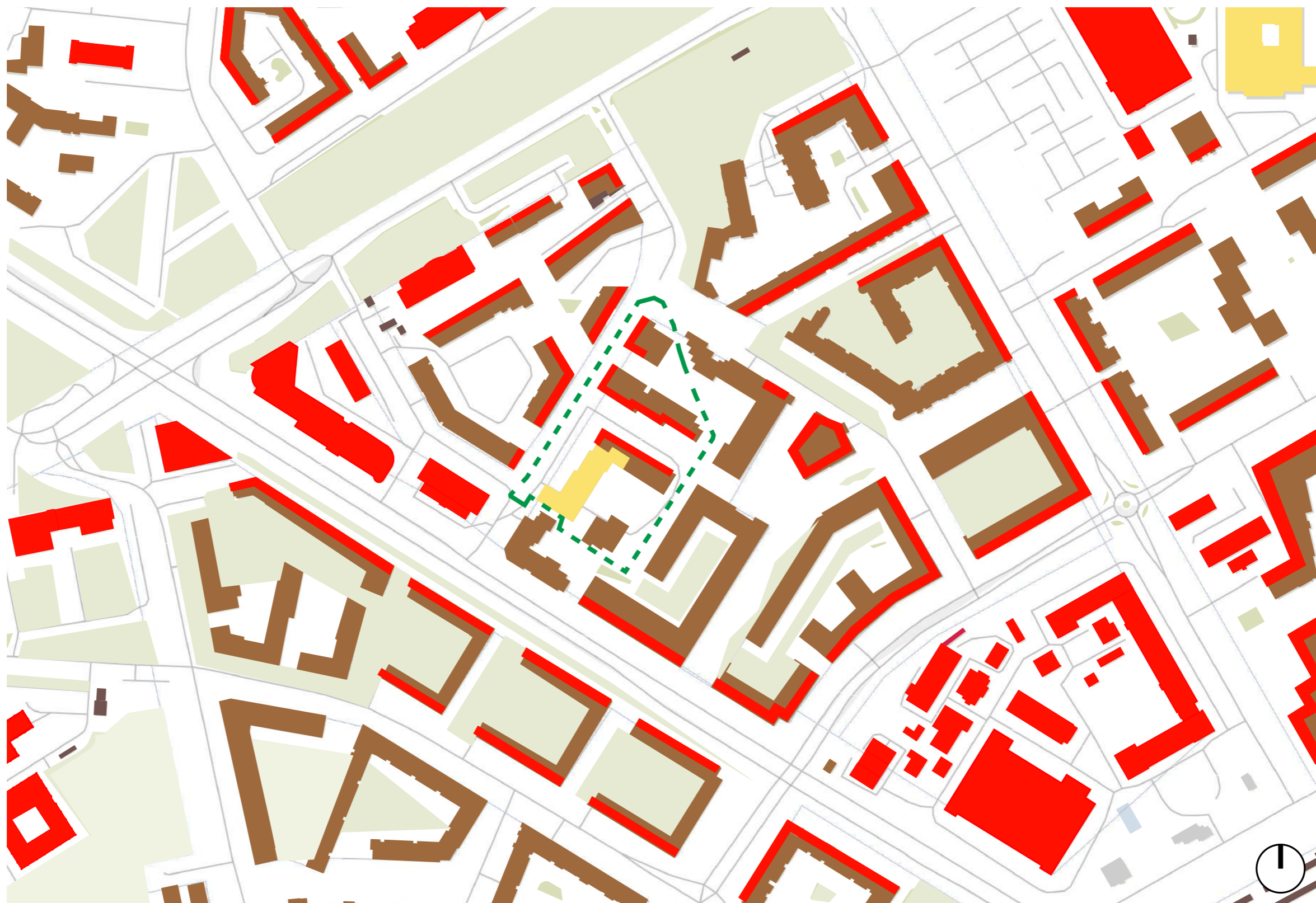
- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- GRANICA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ



IDEA MIASTA 15-MINUTOWEGO- WIELOFUNKCYJNA INWESTYCJA W KONTEKŚCIE FUNKCJI OTOCZENIA



DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A

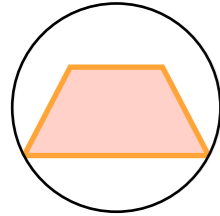


ROZMIESZCZENIE POSZCZEGÓLNYCH FUNKCJI W OTOCZENIU

LEGENDA TYPÓW ZABUDOWY W SĄSIEDZTWIE

- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA/HANDLOWA/BIUROWA
- USŁUGI W PARTERACH
- INNE/ ZABUDOWA TECHNICZNA
- USŁUGI OŚWIATY
- TERENY ZIELENI

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA KONCEPCJI



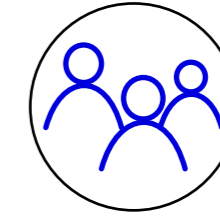
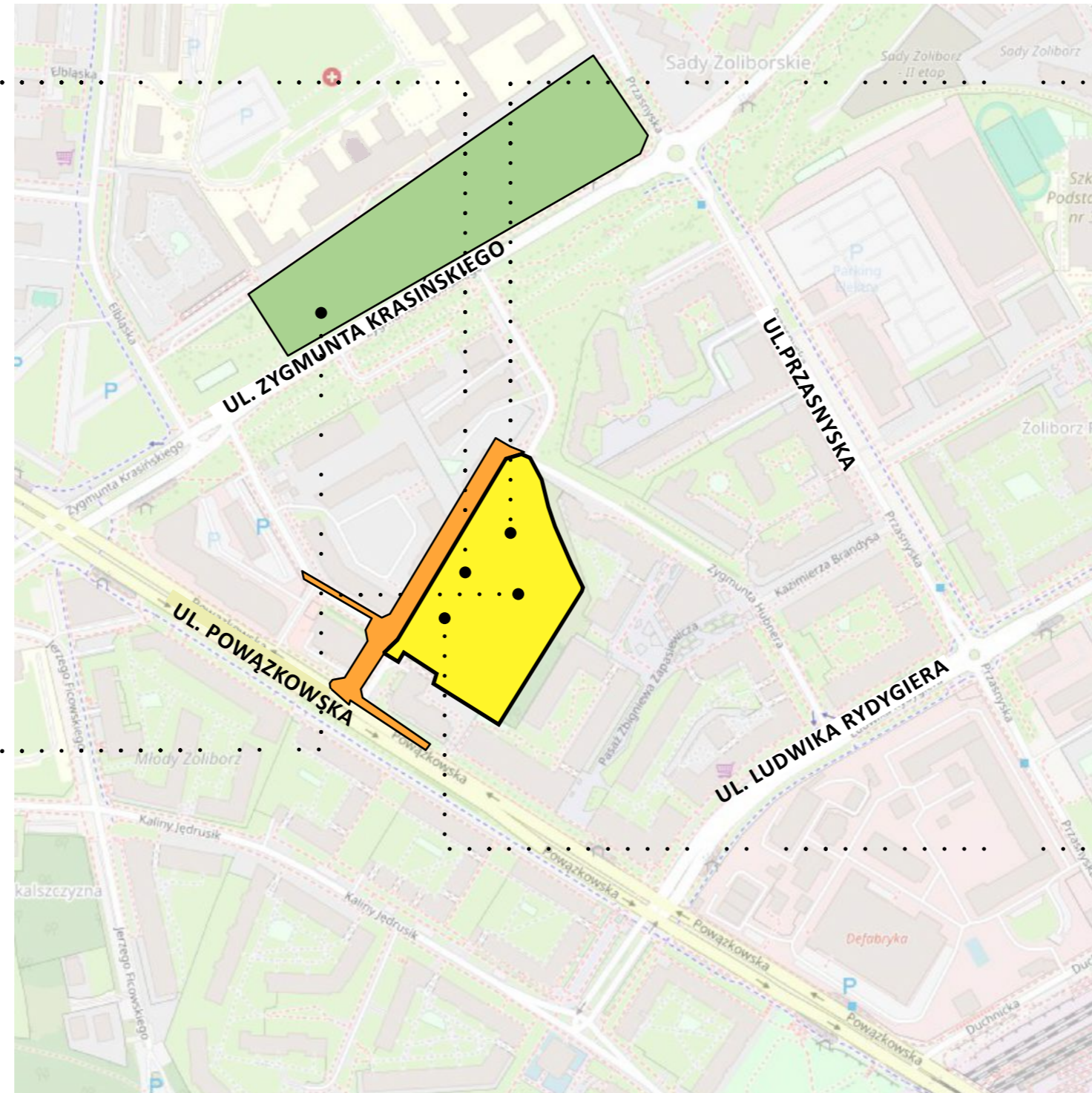
PRZESTRZEŃ PUBLICZNA

- zrealizujemy brakujące połączenie drogowe- 11.KD-D, które połączy ul. Powązkowską z ul. Hubnera- ulica jednokierunkowa o uspokojonym ruchu
- zielony pasaż pieszy z usługami między 11.KD-D a placem miejskim/ pasażem Zapasiewiczza



ZIELEŃ

- na terenie inwestycji mieszkaniowej powstanie ponad 5000 mkw powierzchni zieleni, dostępnej dla wszystkich mieszkańców
- zrewitalizujemy Skwer Aleksandry Piłsudskiej



DOBRE SĄSIEDZTWO

- kameralne osiedle z zielonymi dziedzińcami i pasażem
- osiedle jako otwarty i nieogrodzony teren, dostępny dla mieszkańców
- zachowujemy najcenniejszy starodrzew i zrealizujemy nowe nasadzenia zieleni
- stworzymy nowe powiązania piesze
- powstanie nowy plac zabaw i miejsca do rekreacji
- powstanie więcej usług

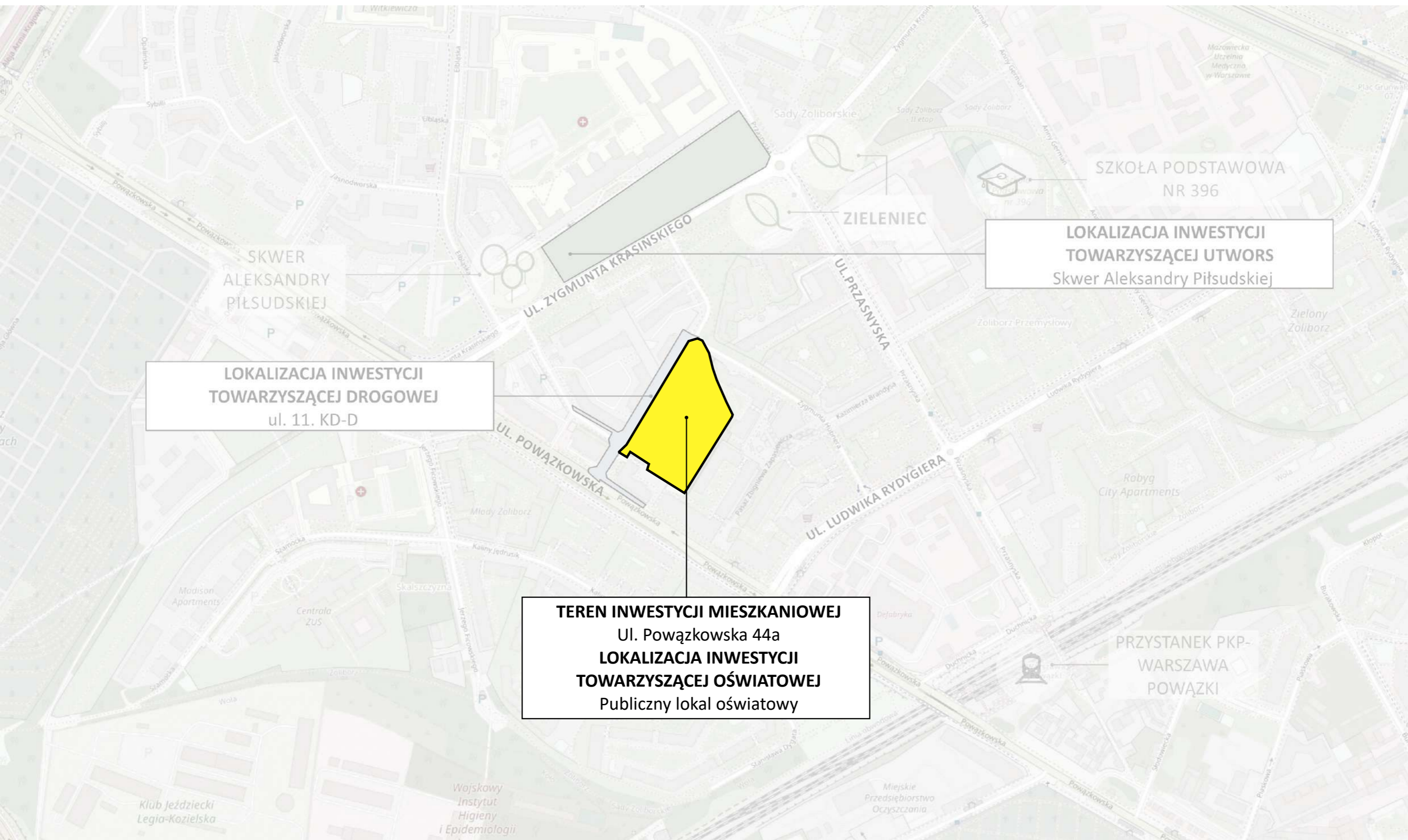


OŚWIATA

- zrealizujemy na rzecz Dzielnicy lokal oświatowy o powierzchni 775 m², w parterze nowego budynku

PLANOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWA WRAZ Z USŁUGAMI PUBLICZNYMI I KOMERCYJNYMI

DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A



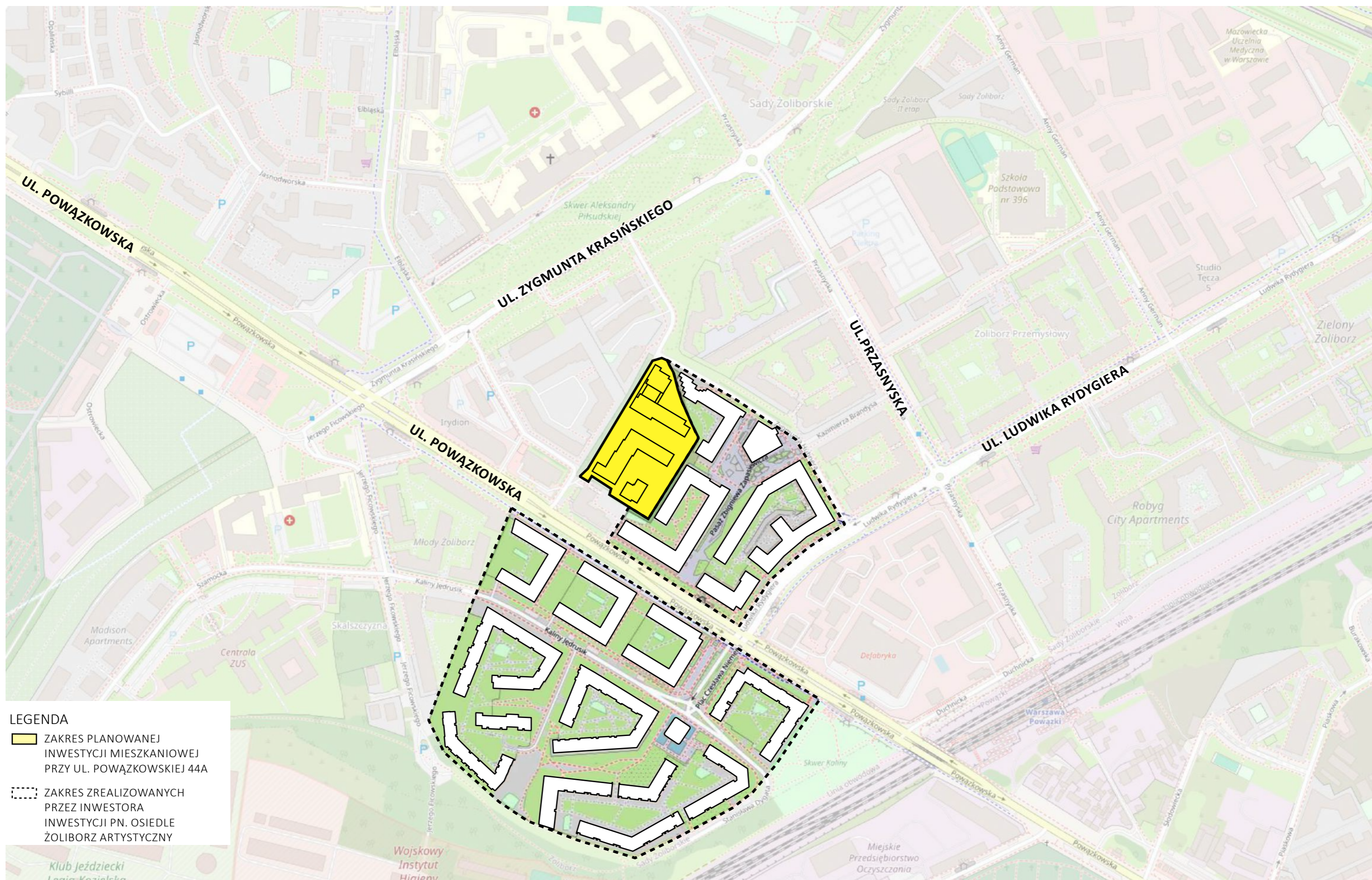
**LOKALIZACJA INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ DROGOWEJ**
ul. 11. KD-D

**LOKALIZACJA INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ UTWORS**
Skwer Aleksandry Piłsudskiej

TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
Ul. Powązkowska 44a
**LOKALIZACJA INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ OŚWIATOWEJ**
Publiczny lokal oświatowy

PLANOWANA INWESTYCJA JAKO KONTYNUACJA ZREALIZOWANEGO ZAŁOŻENIA - OSIEDLA ŻOLIBORZ ARTYSTYCZNY

DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A



- LEGENDA**
- ZAKRES PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. POWĄŻKOWSKIEJ 44A
 - ZAKRES ZREALIZOWANYCH PRZEZ INWESTORA INWESTYCJI PN. OSIEDLE ŻOLIBORZ ARTYSTYCZNY

KSZTAŁTOWANIE KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ

- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- ISTNIEJĄCE DRZEWA NA SKARPIE
- OGÓLNODOSTĘPNY PLAC ZABAW
- ZIELONY PASAŻ USŁUGOWY
- PLAC ZABAW DLA LOKALU OŚWIATOWEGO
- OGÓLNODOSTĘPNY TEREN REKREACJI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA



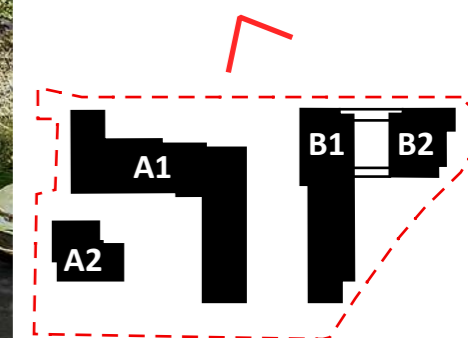


HRA
ARCHITEKCI

S	A	W	A
		W	A

WIZUALIZACJA

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A



OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA ZABUDOWY



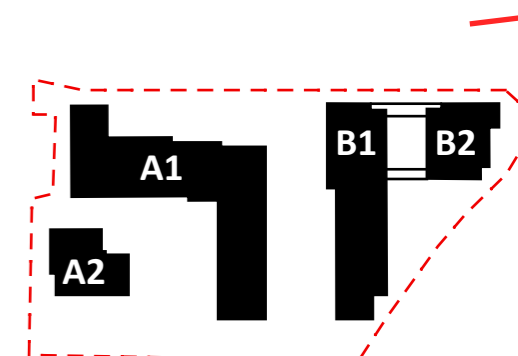


HRA
ARCHITEKCI

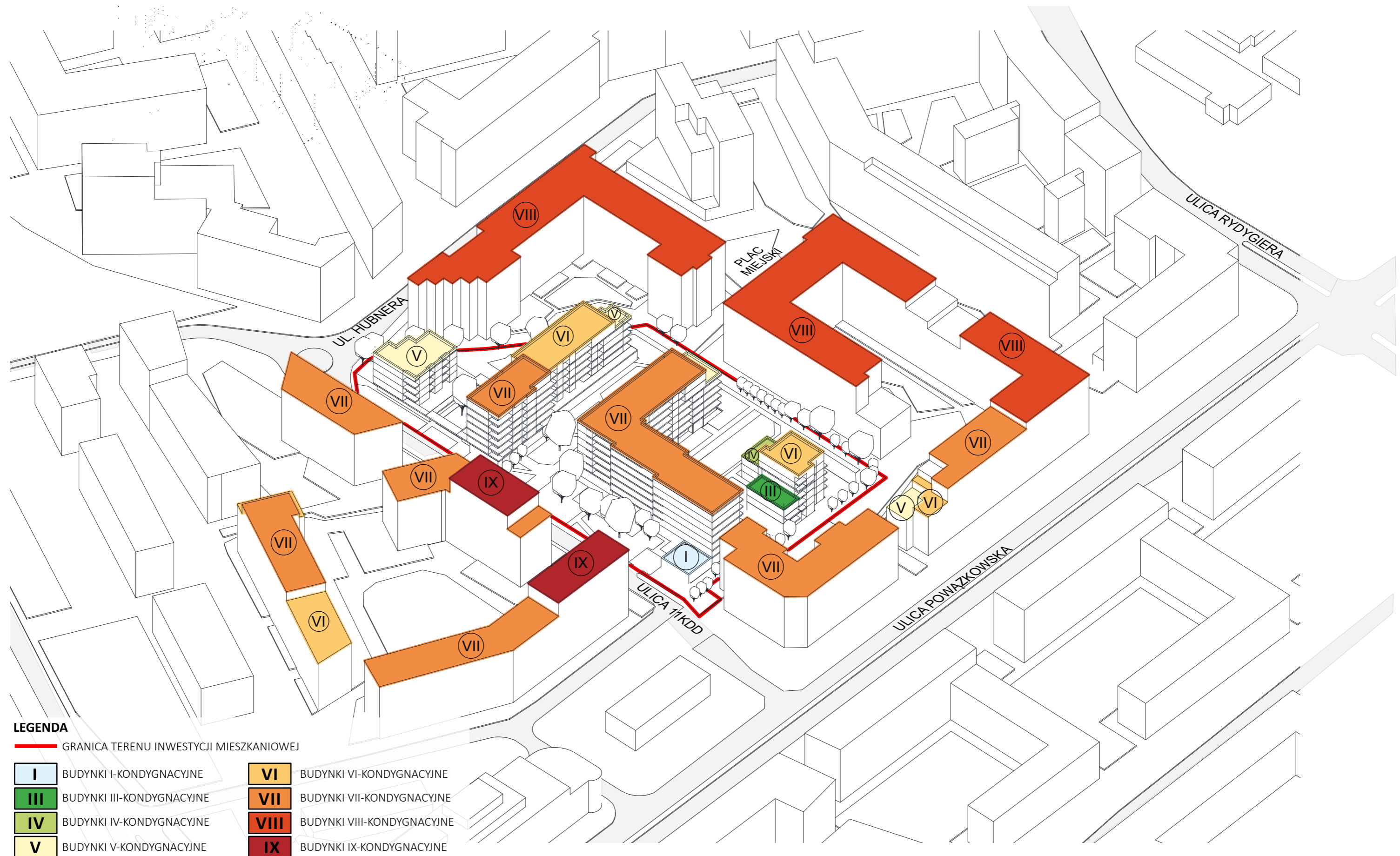
S	A	W	A
		W	A

WIZUALIZACJA

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A



KSZTAŁTOWANIE KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ I GABARYTÓW ZABUDOWY

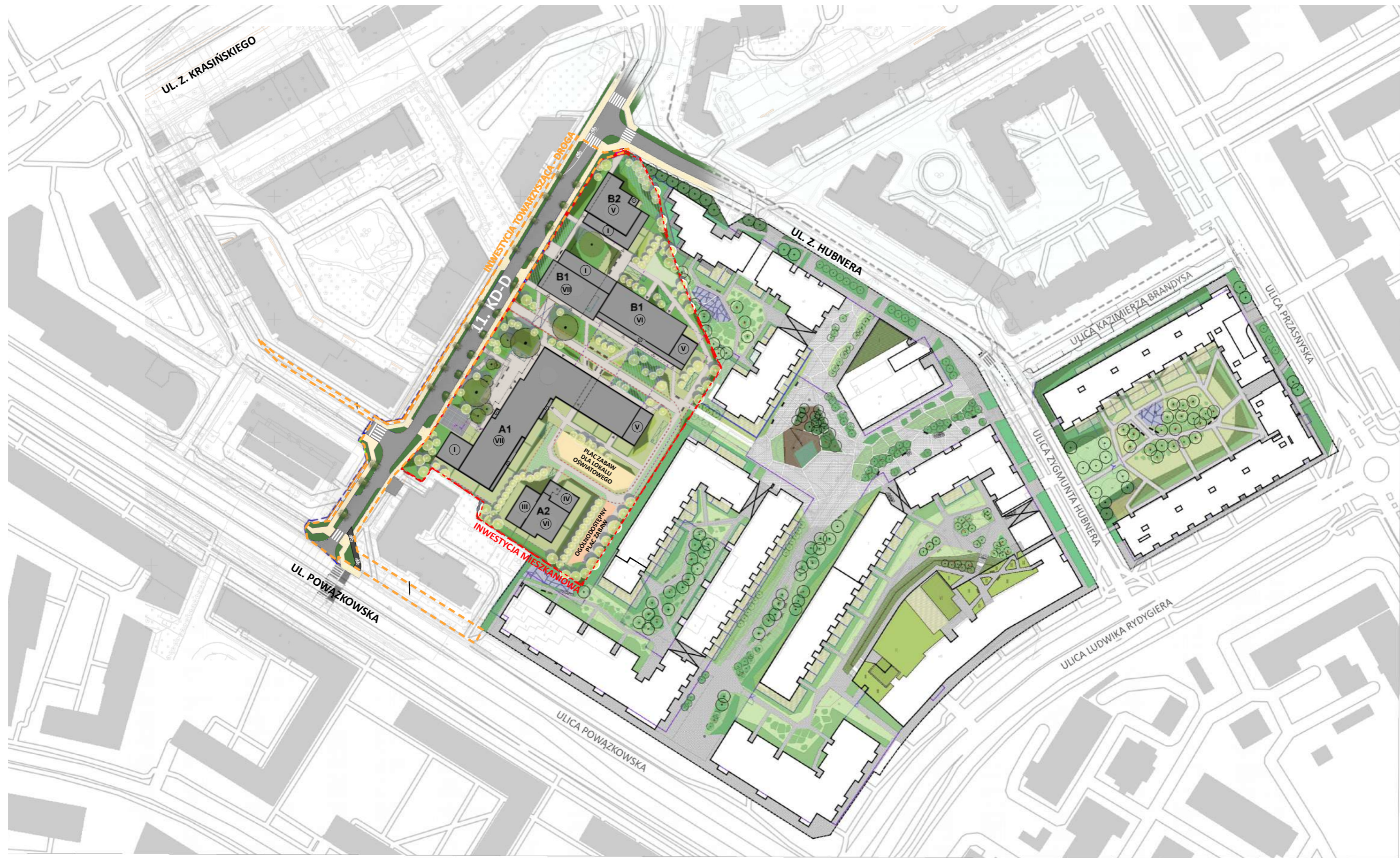


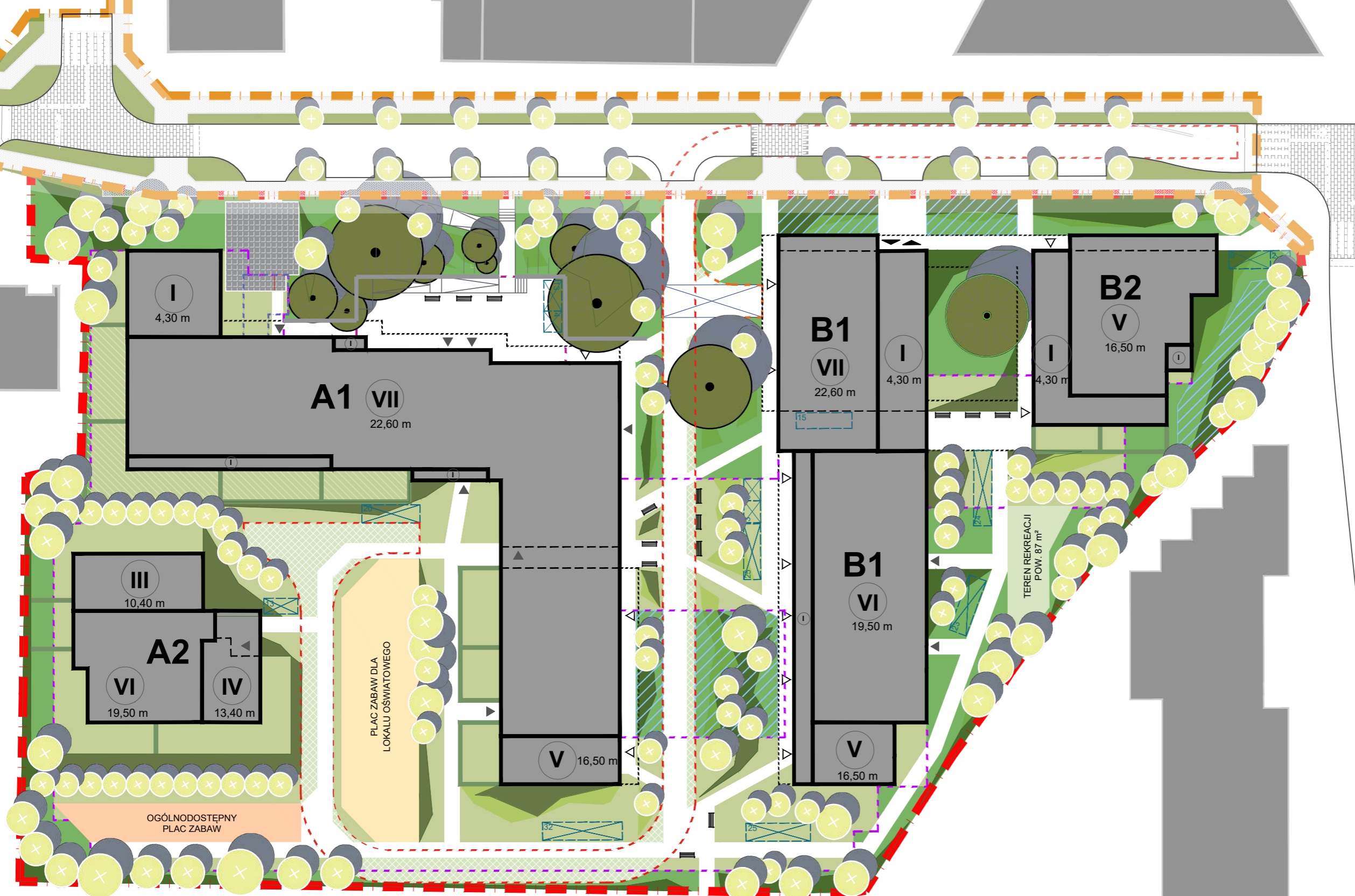
LEGENDA

- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- I BUDYNKI I-KONDYGNACYJNE
- III BUDYNKI III-KONDYGNACYJNE
- IV BUDYNKI IV-KONDYGNACYJNE
- V BUDYNKI V-KONDYGNACYJNE
- VI BUDYNKI VI-KONDYGNACYJNE
- VII BUDYNKI VII-KONDYGNACYJNE
- VIII BUDYNKI VIII-KONDYGNACYJNE
- IX BUDYNKI IX-KONDYGNACYJNE

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU W KONTEKŚCIE OTOCZENIA

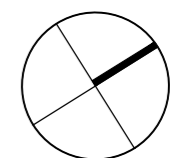
DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A





LEGENDA

- BUDYNKI PROJEKTOWANE
- OZNACZENIE BUDYNKU PROJEKTOWANEGO
- BUDYNKI SĄSIADUJĄCE
- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- GRANICA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
- OBRYŚ GARAŻU PODZIEMNEGO
- DROGA POŻAROWA
- STREFA ROZŁADUNKU/STREFA ODBIORU ODPADÓW KOMUNALNYCH
- STREFA ZAWROTKI ŚMIECIARKI
- CENTRALNY PLAC PRZED PRZEDSZKOLEM ZACHOWUJĄCY ISTNIEJĄCY STARODRZEW
- LICZBA KONDYGNACJI
- WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
- WEJŚCIE DO USŁUG
- WEJŚCIE DO BUDYNKU
- WEJŚCIE DO ŚMIETNIKA
- ZADASZENIA
- LINIA PODCIENIA
- OGRÓDKI PRZYDOMOWE
- STOJAKI ROWEROWE Z ZADASZENIEM Z ILOŚCIĄ MIEJSC ROWEROWYCH
- OBRYŚ STACJI TRANSFORMATOROWEJ
- STREFA SZCZEGÓLNEGO OPRACOWANIA/STREFA SERWISOWA TRAFÓ
- GEOKRATA
- ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM
- ZIELEŃ NA STROPIE GARAŻU
- ZIELEŃ ŚREDNIOWYSOKA
- ZIELEŃ NISKA
- STREFA OGRODOWA DLA LOKALU OŚWIATOWEGO Z ZIELEŃNIĄ KOMPONOWANĄ WIELOPIĘTROWĄ
- STREFA Z ELEMENTAMI INFRASTRUKTURY BŁĘKITNO-ZIELEŃ
- DRZEWIA PROJEKTOWANE
- ISTNIEJĄCE DRZEWIA DO ZACHOWANIA
- MAŁA ARCHITEKTURA
- SKARPA
- MUR OPOROWY
- TEREN REKREACJI, W TYM 50% ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM
- PLAC ZABAW DLA LOKALU OŚWIATOWEGO, W TYM 30% ZIELEŃ NA STROPODACHU
- PLAC ZABAW DLA MIESZKAŃCÓW, W TYM 30% ZIELEŃ NA STROPODACHU





HRA
ARCHITEKCI

S	A	W	A
		W	A

INSPIRACJE DLA PROJEKTOWANEJ ZIELENI NA TERENIE INWESTYCJI

DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A

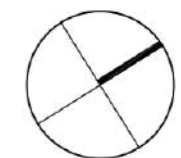


SCHEMAT KONDYGNACJI 1



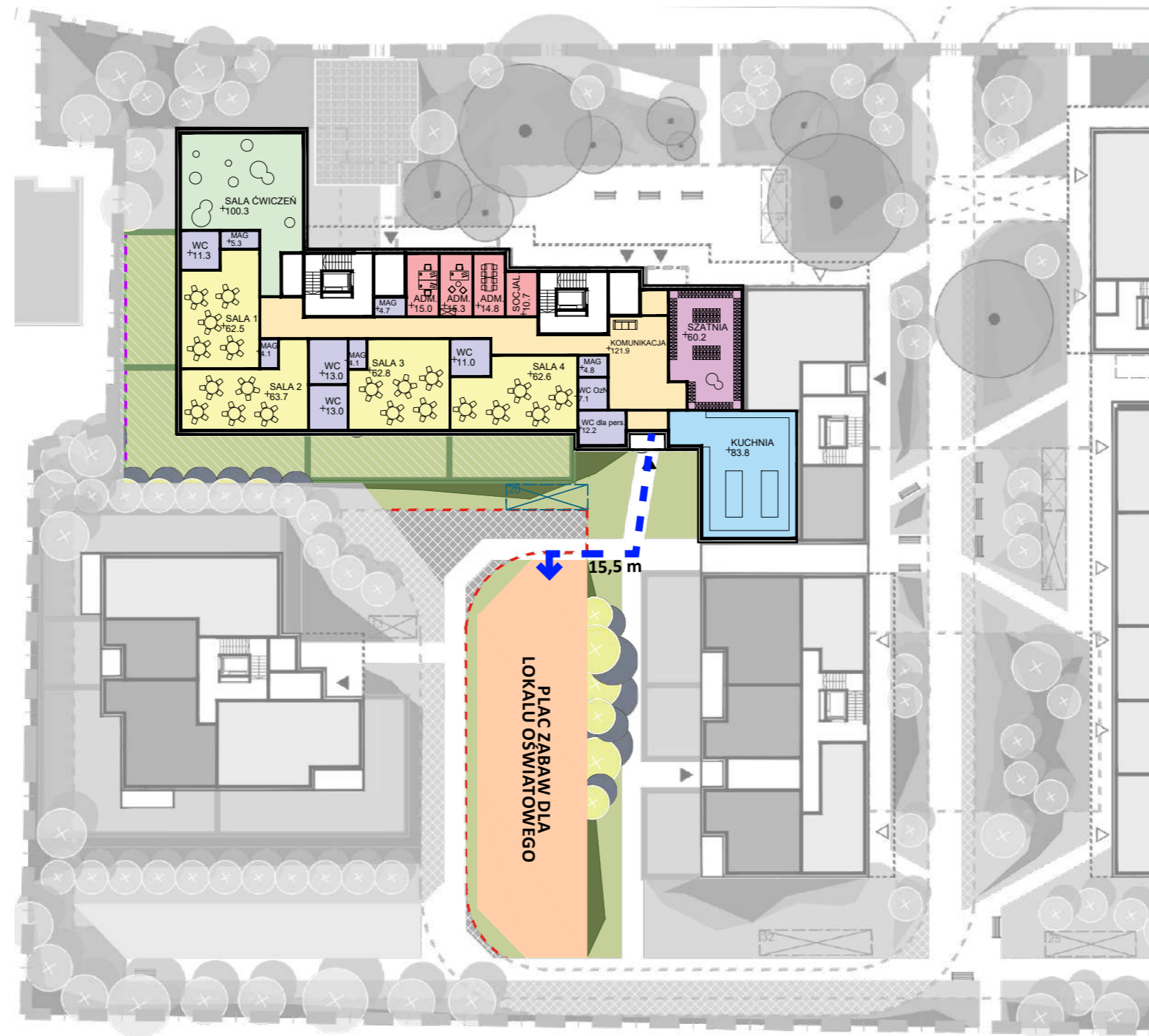
LEGENDA

- BUDYNKI SĄSIADUJĄCE
- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- GRANICA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
- OBRYŚ GARAŻU PODZIEMNEGO
- DROGA POŻAROWA
- STREFA ROZŁADUNKU/STREFA ODBIORU ODPADÓW KOMUNALNYCH
- LICZBA KONDYGNACJI
- WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
- WEJŚCIE DO USŁUG
- WEJŚCIE DO BUDYNKU
- WEJŚCIE DO ŚMIETNIKA
- ZADASZENIA
- LINIA PODCIENIA
- USŁUGI
- MIESZKANIE DWUPOKOJOWE Z ANEKSEM
- MIESZKANIE TRZYPOKOJOWE Z ANEKSEM
- MIESZKANIE CZTEROPOKOJOWE Z ANEKSEM
- OCHRONA
- ŚMIETNIK
- TEREN REKREACJI, W TYM 50% ZIELENI NA GRUNCIE RODZIMYM
- PLAC ZABAW DLA LOKALU OŚWIATOWEGO, W TYM 30% ZIELENI NA STROPODACHU
- PLAC ZABAW DLA MIESZKAŃCÓW, W TYM 30% ZIELENI NA STROPODACHU
- OGRÓDKI LOKATORSKIE
- STOJAKI ROWEROWE Z ZADASZENIEM
- OBRYŚ STACJI TRANSFORMATOROWEJ
- STREFA SZCZEGÓLNEGO OPRACOWANIA/STREFA SERWISOWA TRAFU
- GEOKRATA
- ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM
- ZIELEŃ NA STROPIE GARAŻU
- ZIELEŃ ŚREDNIOWYSOKA
- ZIELEŃ NISKA
- DRZEWY PROJEKTOWANE
- ISTNIEJĄCE DRZEWY DO ZACHOWANIA



PLANOWANA INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - LOKAL USŁUGOWY NA PUBLICZNE FUNKCJE OŚWIATY

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A



LEGENDA

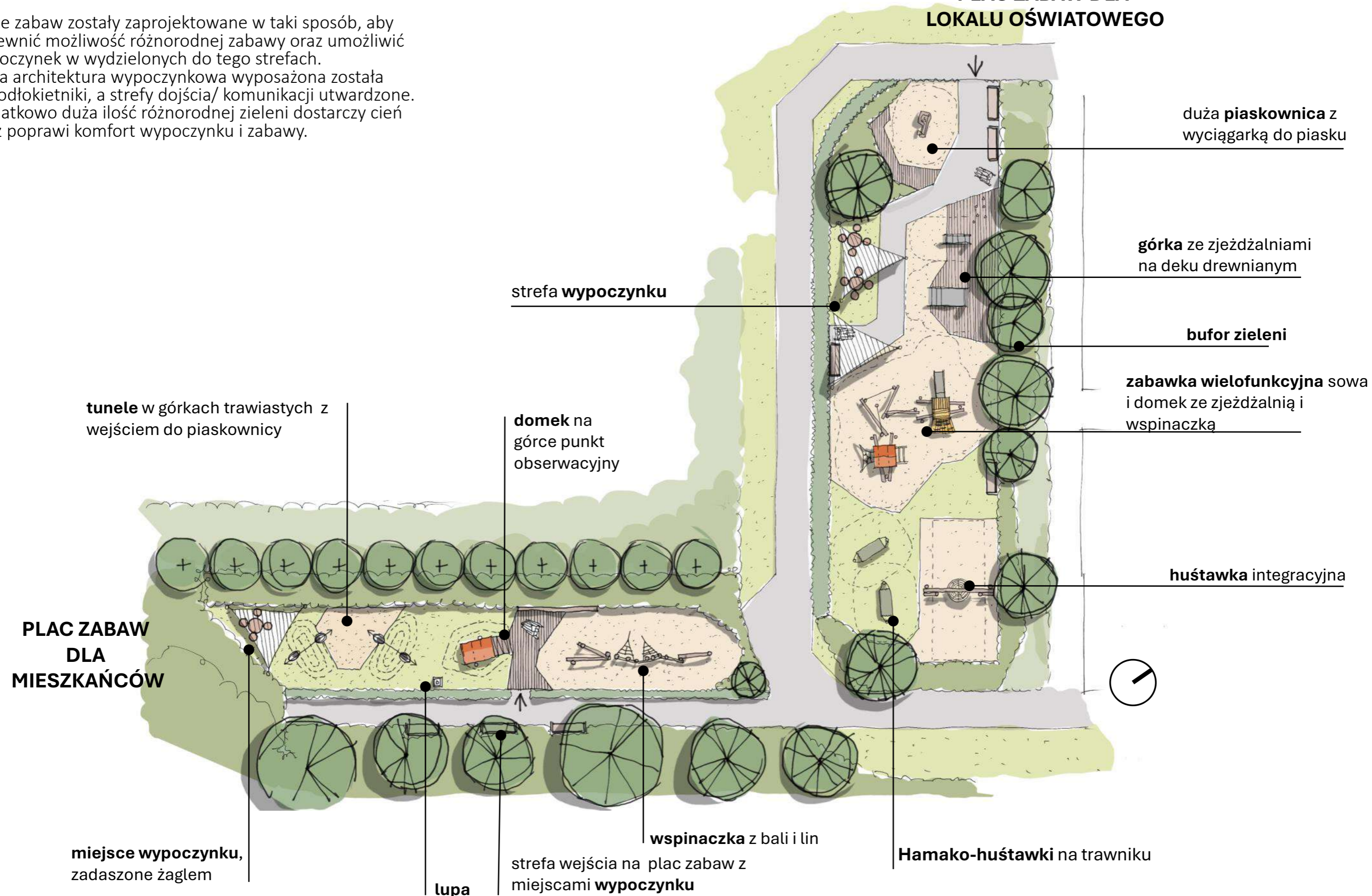
- | | | | | |
|--|----------------------------|----------------------------------|---|---|
| GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ | ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM | DRZEWY PROJEKTOWANE | STREFA OGRODOWA DLA LOKALU OŚWIATOWEGO Z ZIELENIA KOMPONOWANĄ WIELOPIĘTROWĄ | PLAC ZABAW DLA LOKALU OŚWIATOWEGO, W TYM 30% ZIELENI NA STROPODACHU |
| DOJŚCIE NA PLAC ZABAW Z LOKALU OŚWIATOWEGO | ZIELEŃ NA STROPIE GARAŻU | ISTNIEJĄCE DRZEWIA DO ZACHOWANIA | GEOKRATA | |

KONCEPCJA INTEGRACYJNYCH PLACÓW ZABAW

Place zabaw zostały zaprojektowane w taki sposób, aby zapewnić możliwość różnorodnej zabawy oraz umożliwić odpoczynek w wydzielonych do tego strefach.

Mała architektura wypoczynkowa wyposażona została w podłokietniki, a strefy dojścia/ komunikacji utwardzone. Dodatkowo duża ilość różnorodnej zieleni dostarczy cień oraz poprawi komfort wypoczynku i zabawy.

PLAC ZABAW DLA LOKAŁU OŚWIATOWEGO



KONCEPCJA INTEGRACYJNEGO PLACU ZABAW ZE STREFĄ WYPOCZYNKOWĄ DLA LOKALU OŚWIATOWEGO

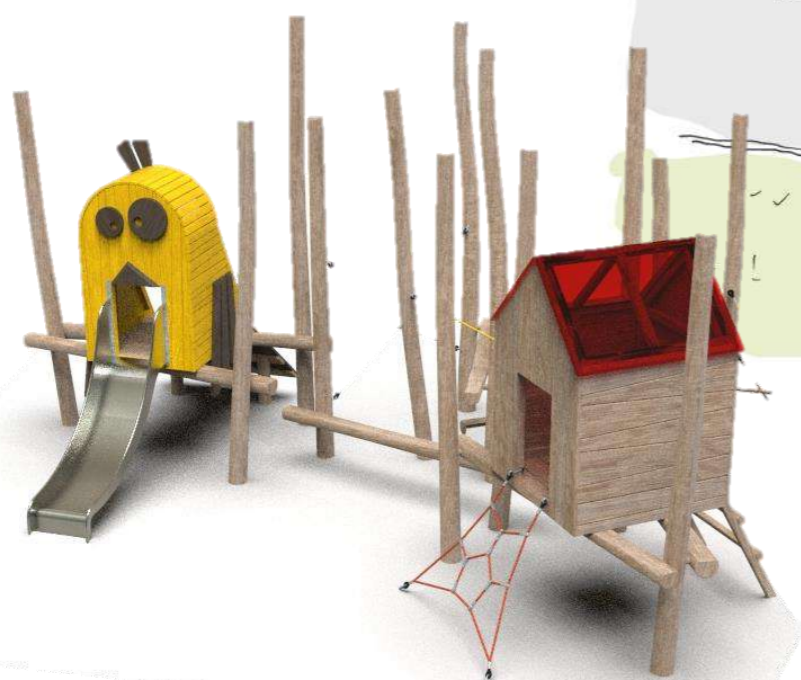
DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A



huśtawka integracyjna i hamak

wzniesienie z dekiem
drewnianym i zjeżdżalnią

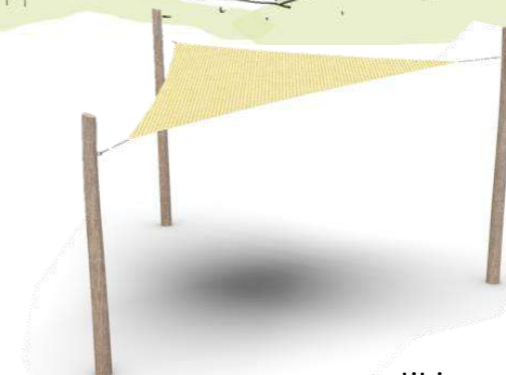
duża piaskownica z wyciągarką
i drewnianym podestem do
zabawy piaskiem



zabawka wielofunkcyjna



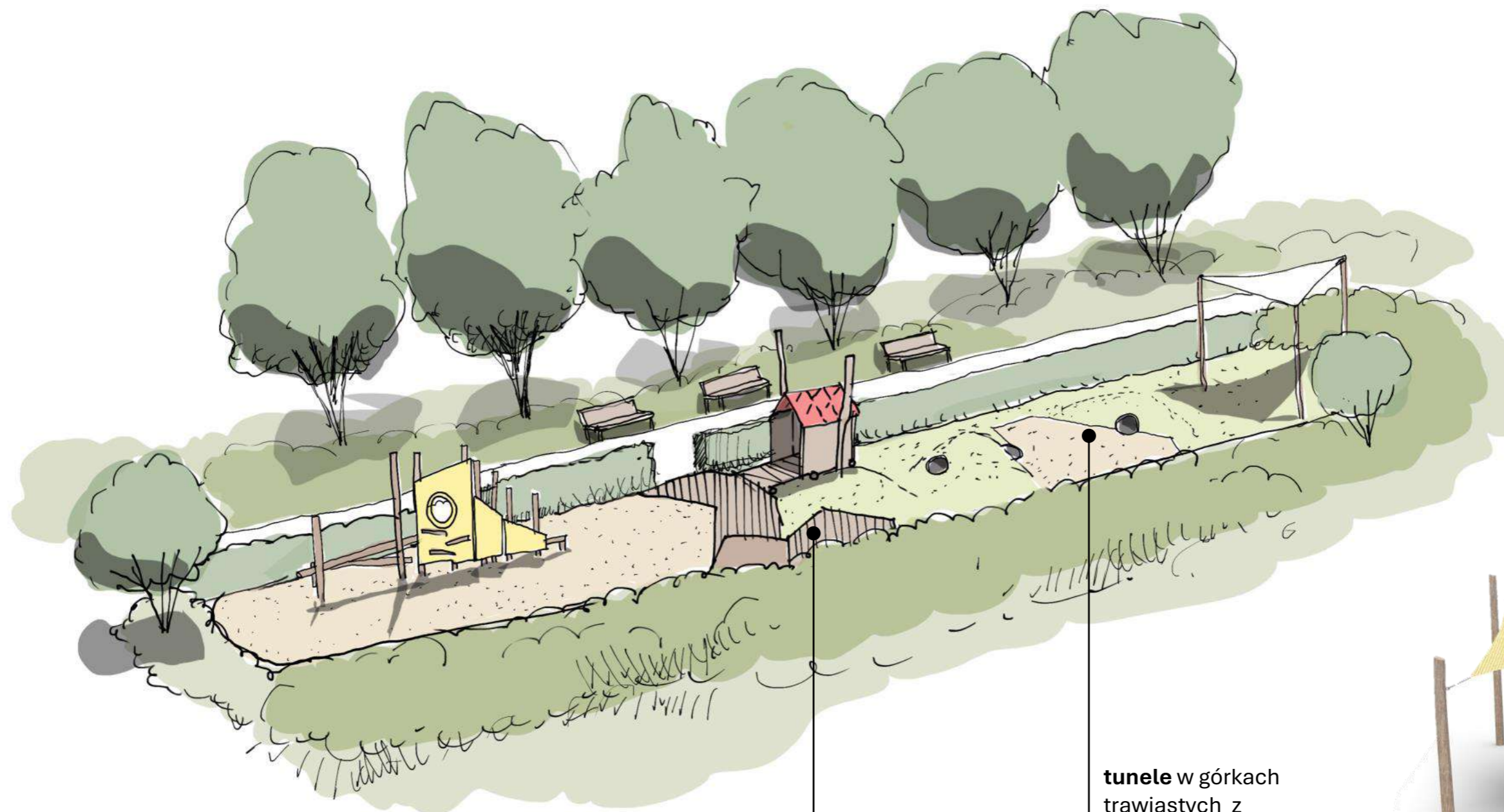
wyciągarka do piasku



stoliki wypoczynkowe z zadaszeniem

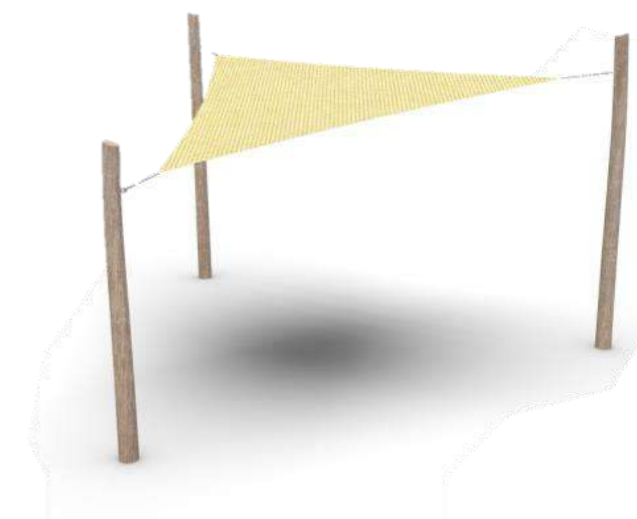


KONCEPCJA OGÓLNODOSTĘPNEGO PLACU ZABAW



Ścianka manipulacyjna

tunele w górkach trawiastych z wejściem do piaskownicy



element wspinaczkowy



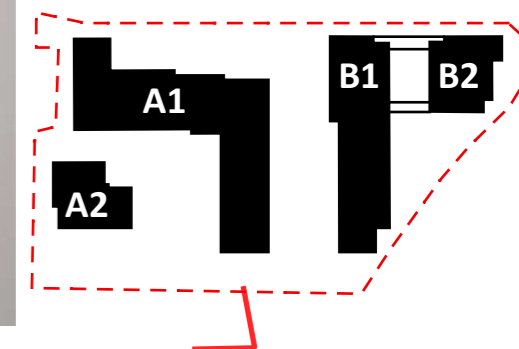
domek - punkt obserwacyjny



Miejsce wypoczynku z zadaniem

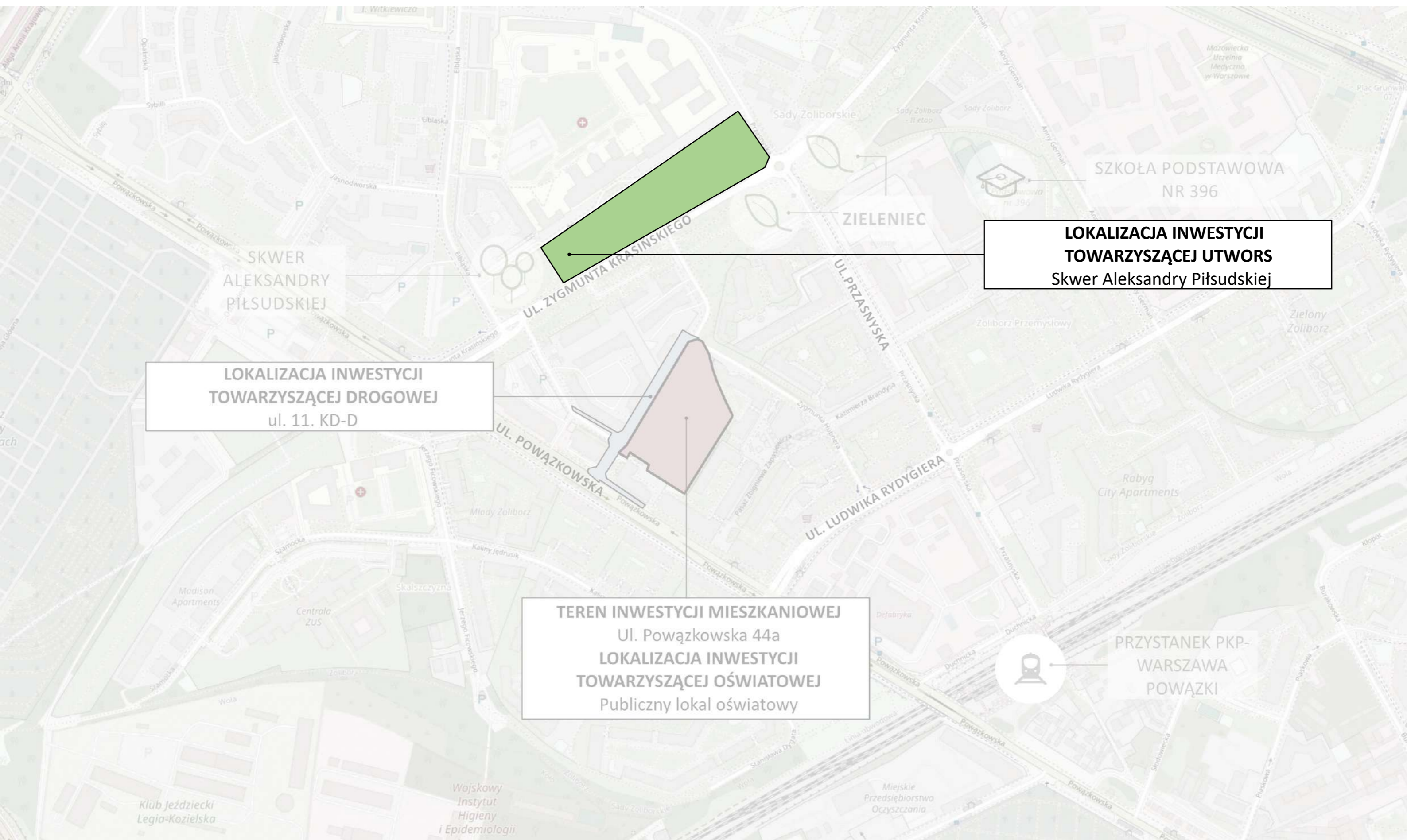
WIZUALIZACJA ZIELONEGO DZIEDZIŃCA Z PLACAMI ZABAW

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A



PLANOWANA INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - REWITALIZACJA I MODERNIZACJA FRAGMENTÓW SKWERU ALEKSANDRY PIŁSUDSKIEJ

DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A



LOKALIZACJA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ DROGOWEJ
ul. 11. KD-D

TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
Ul. Powązkowska 44a
LOKALIZACJA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ OŚWIATOWEJ
Publiczny lokal oświatowy

LOKALIZACJA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ UTWORS
Skwer Aleksandry Piłsudskiej



SKWER ALEKSANDRY PIŁSUDSKIEJ- STAN ISTNIEJĄCY



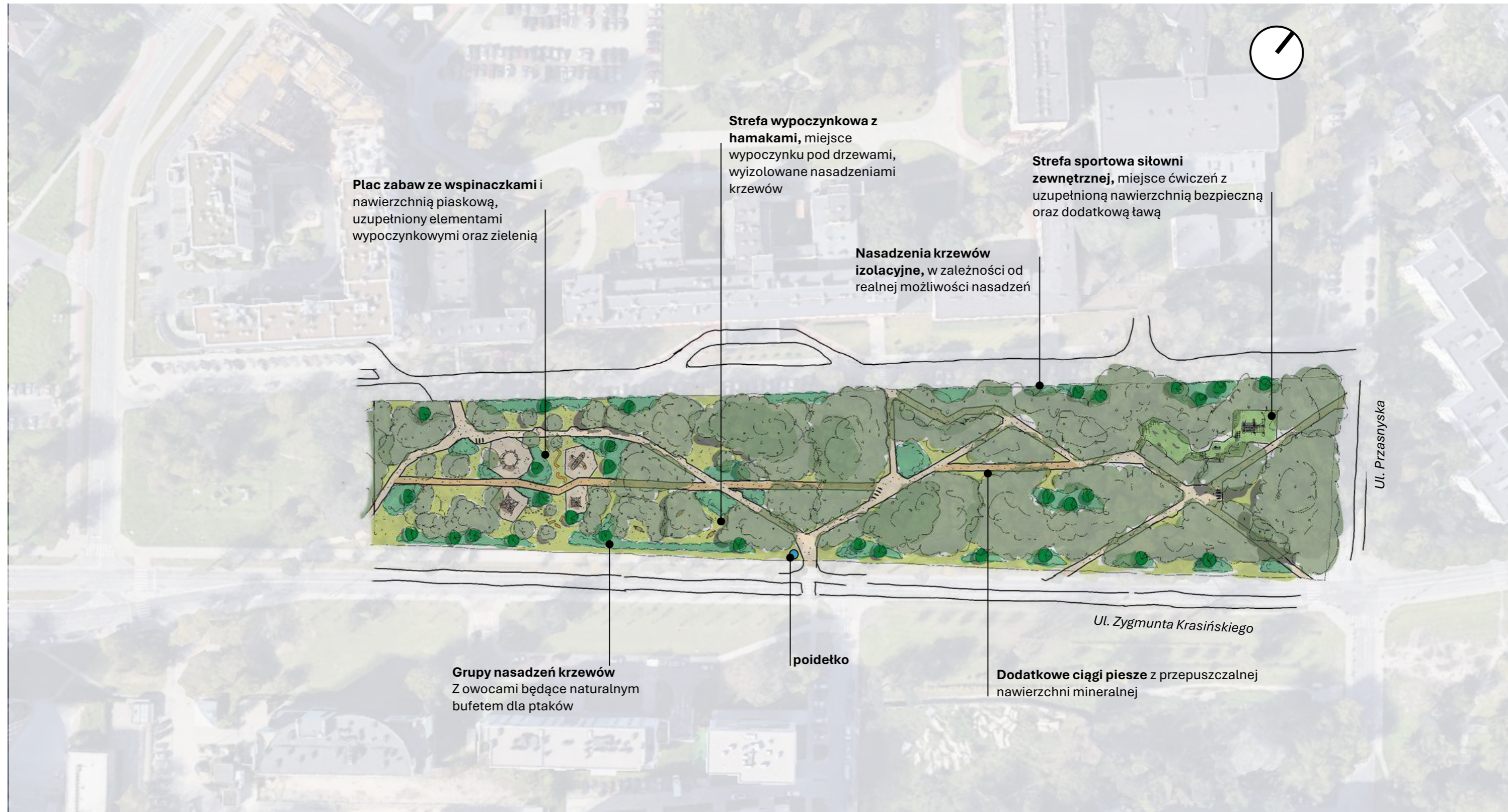
S	A	W	A
		W	A

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A



PLANOWANA INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - REWITALIZACJA I MODERNIZACJA FRAGMENTÓW SKWERU ALEKSANDRY PIŁSUDSKIEJ

DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A



PLANOWANA INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - REWITALIZACJA I MODERNIZACJA FRAGMENTÓW SKWERU ALEKSANDRY PIŁSUDSKIEJ



HRA
ARCHITEKCI

S	A	W	A
		W	A

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A



**PLANOWANA INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - REWITALIZACJA I MODERNIZACJA
FRAGMENTÓW SKWERU ALEKSANDRY PIŁSUDSKIEJ**



HRA
ARCHITEKCI

S	A	W	A
		W	A

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A



**WIDOK NA PLAC ZABAW,
Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ I ELEMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI**

PLANOWANA INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - REWITALIZACJA I MODERNIZACJA FRAGMENTÓW SKWERU ALEKSANDRY PIŁSUDSKIEJ



HRA
ARCHITEKCI

S	A	W	A
		W	A

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A



WIDOK NA PLAC ZABAW

PLANOWANA INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - REWITALIZACJA I MODERNIZACJA FRAGMENTÓW SKWERU ALEKSANDRY PIŁSUDSKIEJ



HRA
ARCHITEKCI

S	A	W	A
		W	A

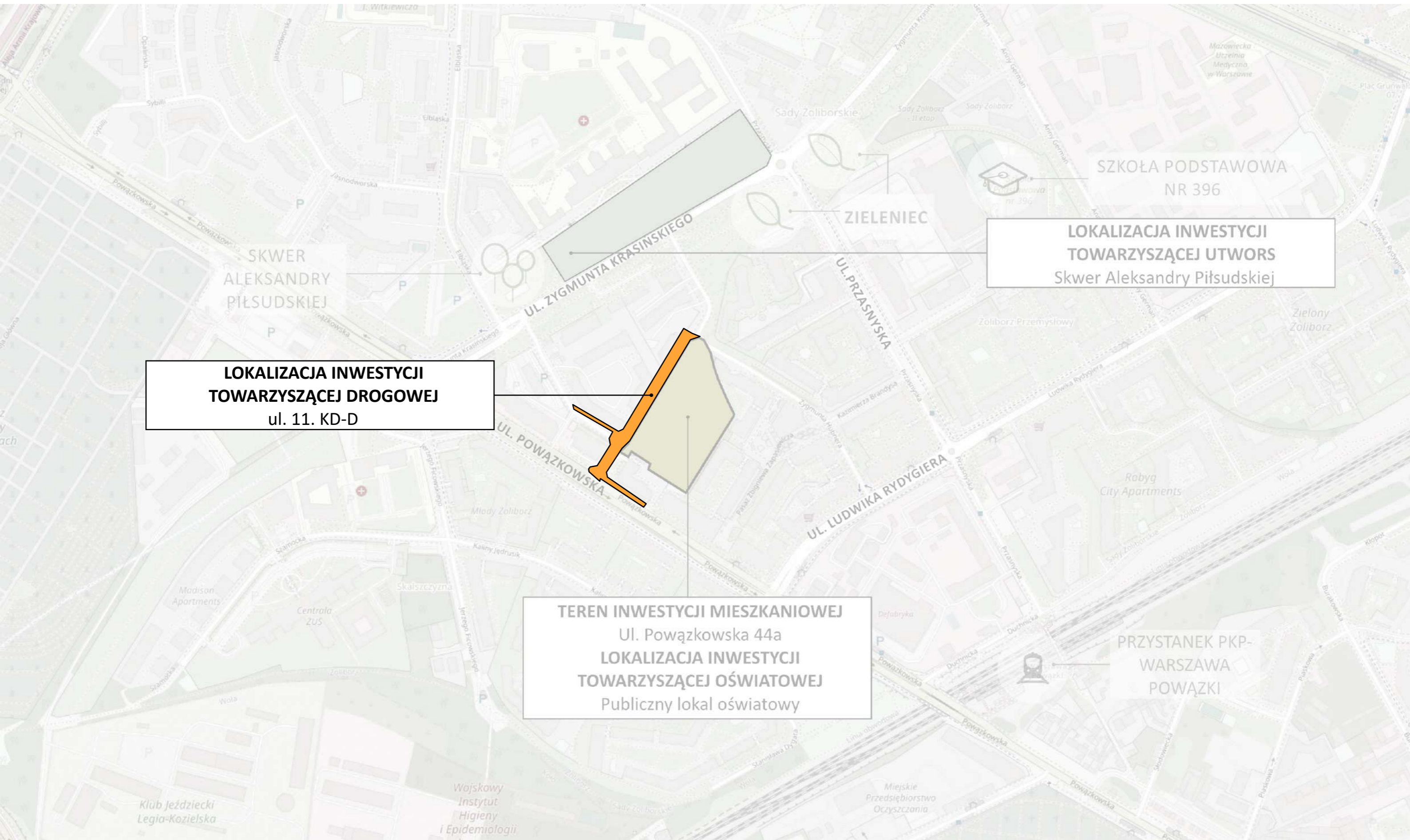
DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A



PLANOWANA INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - BUDOWA DROGI 11.KD-D

ZREALIZUJEMY NOWE POWIĄZANIE KOMUNIKACYJNE, KTÓRE POŁĄCZY UL. POWĄŻKOWSKĄ Z UL. HUBNERA

DIALOG O INWESTYCJI POWĄŻKOWSKA 44A



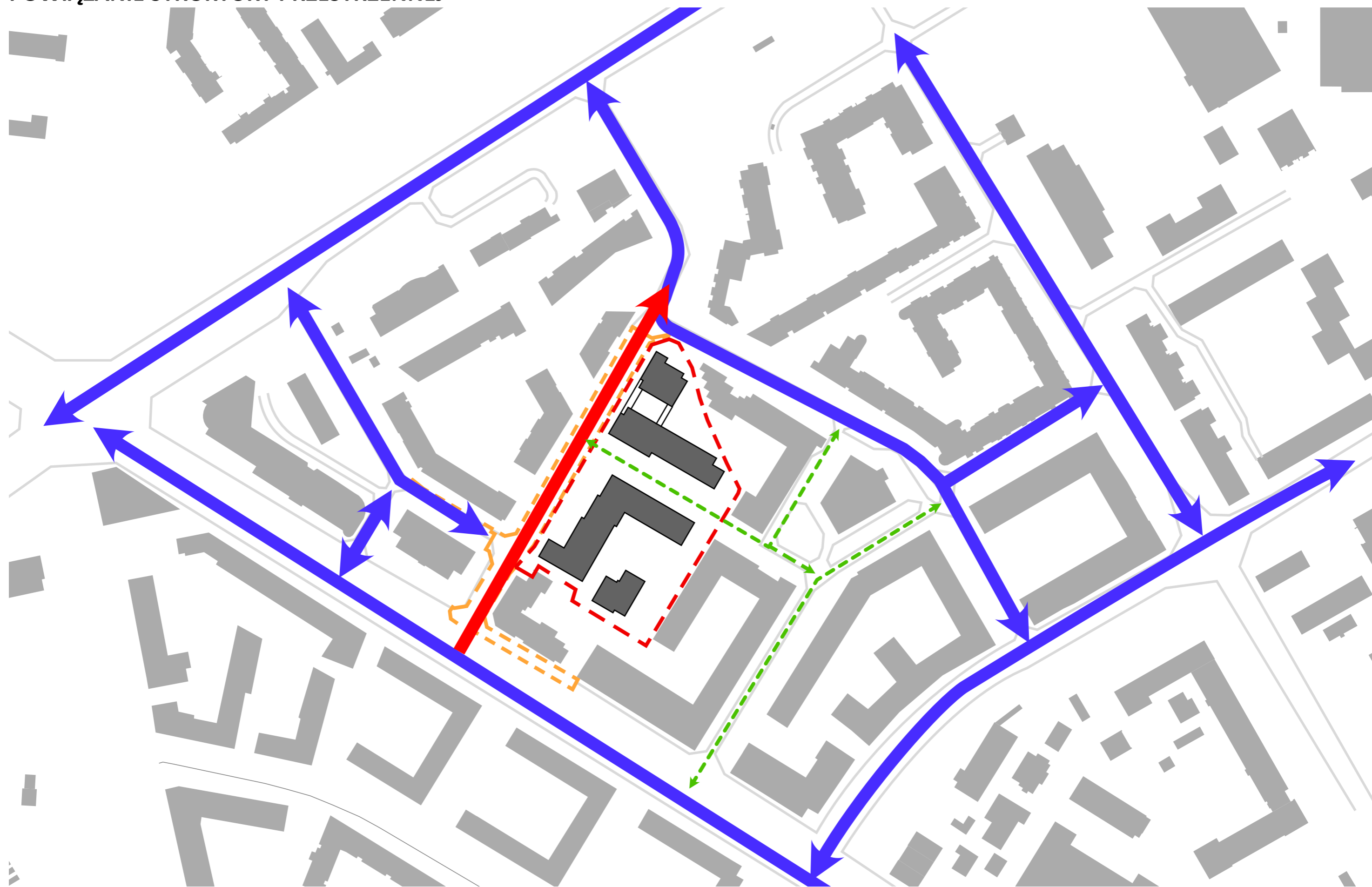


HRA
ARCHITEKCI

S	A	W	A
		W	A

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A

POWIĄZANIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ



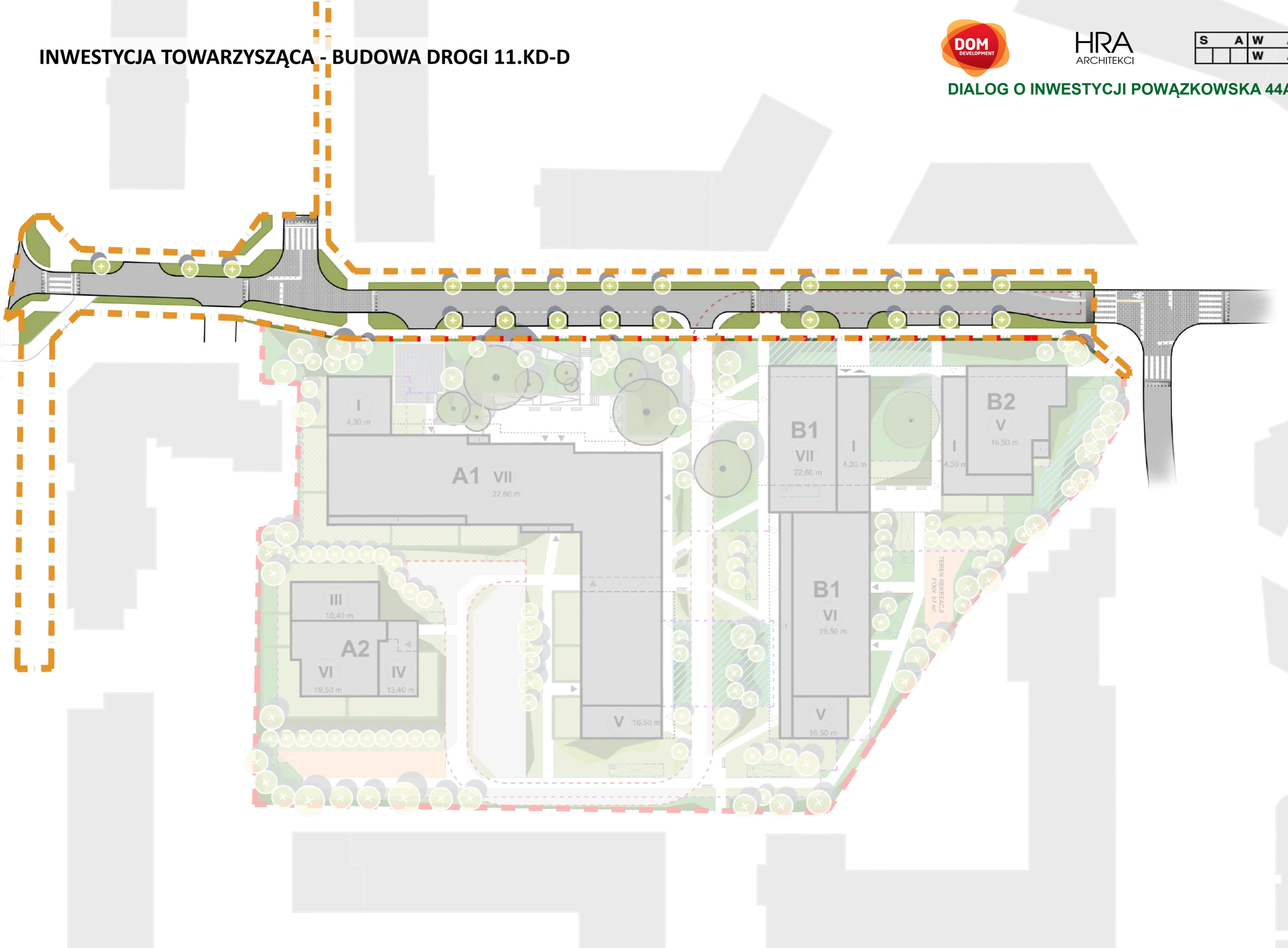
INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - BUDOWA DROGI 11.KD-D



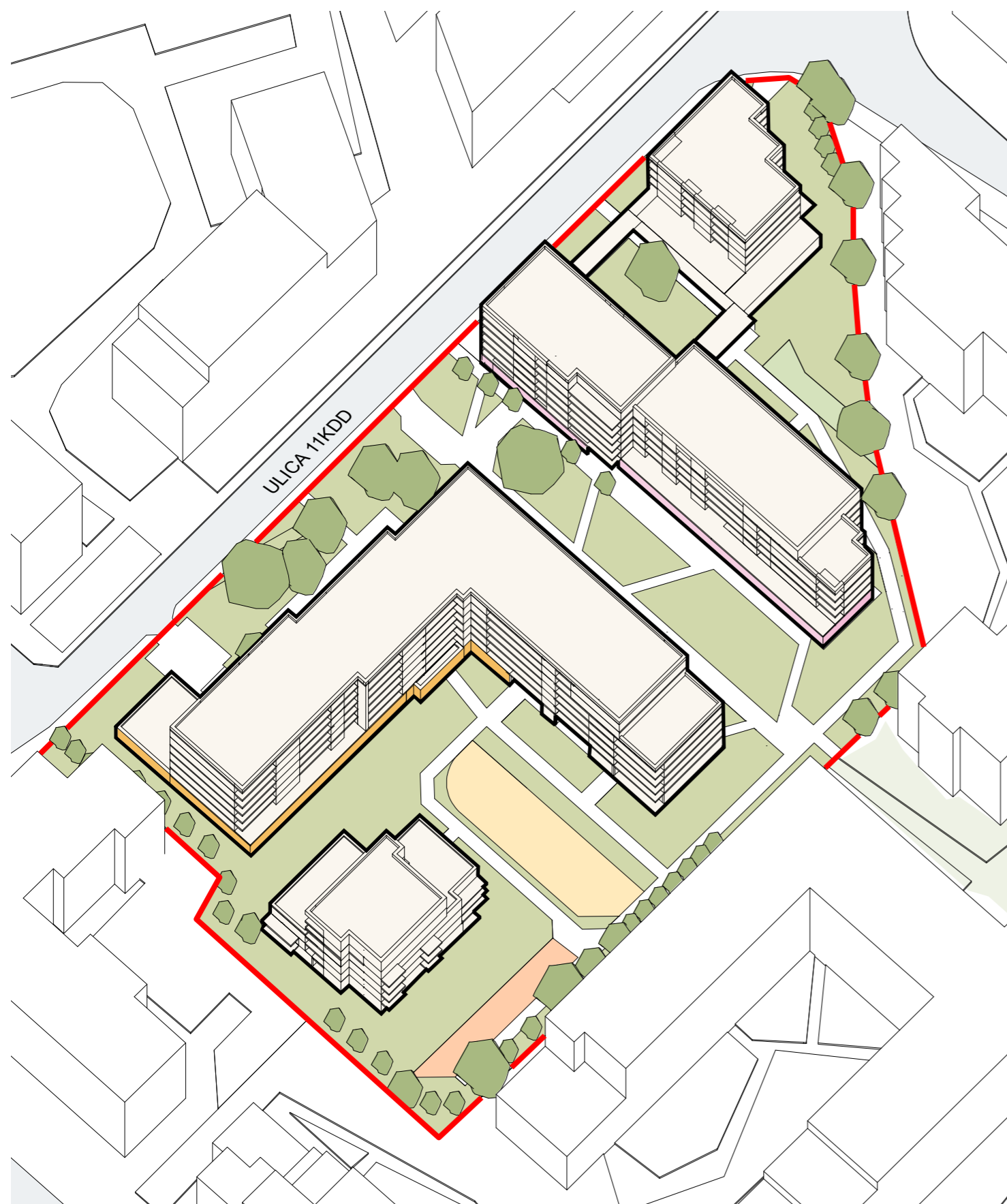
HRA
ARCHITEKCI

S	A	W	A
		W	A

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A



INWESTYCJA W LICZBACH



- PUM: 10 465 m²
- PUU: 856,1 m²
- PUU LOKALU OŚWIATOWEGO: 775,4 m²
- LICZBA MIESZKAŃ: 195
- LICZBA LOKALI USŁUGOWYCH: 12
- POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI: 11 214 m²
- POWIERZCHNIA ZABUDOWY: 31,96 %
- POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELENI W RZUCIE: 5034 m²
- POWIERZCHNIA TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO: 3856 m²
- % POWIERZCHNI TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO: 34,4%
- LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA SAMOCHODÓW: 219
- LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA ROWERÓW: 406
- **INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY: 1,55**

- INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY WEDŁUG STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WARSZAWY PRZESTRZENNEGO: 2
- INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY WEDŁUG MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO: 1,5
- INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY WEDŁUG PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO: 2



HRA
ARCHITEKCI

S	A	W	A
		W	A

DIALOG O INWESTYCJI POWĄZKOWSKA 44A



SPOTKANIE ONLINE
ZOOM LUB YOUTUBE

**Czwartek, 5 marca 2026 r.
Godz. 17:30**



SPACER Z PROJEKTANTAMI
PO SKWERZE
A. PIŁSUDSKIEJ

**Sobota, 7 marca 2026 r.
Godz. 11:00- 12:30**



STACJONARNE
SPOTKANIE
INFORMACYJNE

**Środa, 11 marca 2026 r.
Godz. 17:30**



SPOTKANIE ONLINE
ZOOM LUB YOUTUBE

**Poniedziałek, 16 marca 2026 r.
Godz. 17:30**



KONTAKT Z
INWESTOREM

**Do 20 marca 2026 r.
Napisz do nas zapytanie
lub opinię**

WSZELKIE PYTANIA DOTYCZĄCE SPOTKAŃ ORAZ INWESTYCJI, PROSIMY KIEROWAĆ NA ADRES MAILOWY:

POWAZKOWSKA44A@DOMD.PL

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

Uwaga:

formularz/ mail – uwagi przesłane // online – uwagi zgłoszone na spotkaniu online (wraz z datą) // stacjonarne – uwagi zgłoszone na spotkaniu stacjonarnym (pisownia oryginalna)

źródło	treść wiadomości	odpowiedź inwestora
formularz/mail	<p>Budynki powinny być w niższej zabudowie maks 6 pięter ale najlepiej 4-5. Powinno być ich mniej, w okolicy i tak jest już bardzo gęsta zabudowa, ludzie zaglądną sobie do okien. Powinno być zdecydowanie więcej miejsc garażowych przynajmniej o 50% więcej niż mieszkań plus powinny być miejsca parkingowe pod budynkami, dla gości. Obecnie w okolicy praktycznie nie ma gdzie zaparkować</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji czyli parter + 6 pięter) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Liczba miejsc parkingowych została przyjęta zgodnie z uchwalonymi przez Radę Warszawy Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi. Miejsca parkingowe ogólnodostępne (dla gości) zostały zaprojektowane w garażu podziemnym w liczbie 9 (liczba ta uległa zwiększeniu o 14 na skutek uwzględnienia postulatów mieszkańców złożonych w trakcie Dialogu).</p>
formularz/mail	<p>Witam Kiedy rusza sprzedaż?</p>	<p>W obecnym stanie procedury jest to trudne do doprecyzowania, jednak proces sprzedaży rozpocznie się nie wcześniej niż w połowie 2028 roku.</p>
formularz/mail	<p>I pytanie na spotkaniu: Czemu pracownicy dom development podczas sprzedaży mieszkań ul Powązkowskiej 42 oszukiwali klientów że teren przy ul Powązkowskiej 44a jest przeznaczony tylko na usługi i max 5 pięter. Obecny projekt zdecydowanie blokuje dostęp światła słonecznego.</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU), stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji czyli parter + 6 pięter) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki mają obecnie i będą miały w przyszłości zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
formularz/mail	Szanowni Państwo, w odpowiedzi na prośbę o wyrażenie opinii w sprawie planowanej inwestycji polegającej na budowie osiedla budynków mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie mojego miejsca zamieszkania, niniejszym informuję, że nie wyrażam zgody na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Warszawy, wskazana działka nie jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową. W związku z powyższym planowana inwestycja pozostaje w sprzeczności z ustaleniami planu. Uważam, że wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego oraz z poszanowaniem ładu przestrzennego i interesów mieszkańców. W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od realizacji inwestycji w proponowanym kształcie.	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych stanowiących uchwałę Rady Miasta st. Warszawy.
formularz/mail	Dzień dobry, czy mogłabym prosić o informację jakie będą konkretne mieszkania w tej inwestycji?	Planowana inwestycja zakłada realizację różnorodnej oferty mieszkań zarówno dwu, trzy i czteropokojowych o zróżnicowanych metrażach od ok. 34 m2 - 105 m2. Jednak dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę będziemy mogli zaprezentować szczegółowe rzuty mieszkań w inwestycji.
formularz/mail	Uważam że dom development oszukiwał przy sprzedaży mieszkań powązkowska 42 i nie informował o planowanych inwestycjach. Sprzedawcy oszukiwali, że na działce powązkowska 44a może powstać tylko lokal usługowy-kulturowy, max 5 pięter i jakoś nikt nie wspominał informacji o specustawie. Mam nadzieję, że władze zoliborza przyblokują tę inwestycję.	Każdy nabywca mieszkania na osiedlu Żoliborz Artystyczny zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim funduszu Gwarancyjnym otrzymał prospekt informacyjny jako integralny załącznik do umowy deweloperskiej. Został on sporządzony zgodnie ze wzorem wynikającym z ww. ustawy i w prospekcie tym wskazane zostało przeznaczenie terenów przyległych do osiedla, w tym funkcję usługową dla omawianego terenu, określoną w obowiązującym już wtedy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Informacje, które są udzielane w okresie sprzedaży danej inwestycji są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym wynikającym z przepisów ww. ustawy.
formularz/mail	Dzień dobry, Jestem właścicielką mieszkania sąsiadującego z aktualnym Loftem44. Mieszkanie znajduje się na osiedlu K67. Jestem oburzona i zszokowana pomysłem, aby poprowadzić DROGĘ pod naszymi oknami i balkonami. Drogę, która będzie szła od Powązkowskiej - jednej z bardziej ruchliwych i głośnych ulic. W jaki sposób mieszkańcy mają normalnie żyć, funkcjonować mając wieczny ruch pod oknami sypialni? Jest to	Projektowana droga dojazdowa 11.KD-D objęta planowaną inwestycją, do realizacji na koszt inwestora inwestycji mieszkaniowej, jest wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu Żoliborza Południowego, a więc zostałaby ona zrealizowana niezależnie od planowanej inwestycji na przedmiotowym terenie (na koszt innego inwestora z

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	niedorzeczne i ciężko jest uwierzyć, że deweloper, który ma już bloki w okolicy w tak absurdalny sposób chce odebrać spokojne życie mieszkańcom.	sąsiedztwa lub na koszt m. st. Warszawa).Planowana ulica będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz 6 ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów. Jej realizacja jest wymagana przez jednostki miejskie (tzw. Zespół Koordynacyjno-Negocjacyjny ds. inwestycji drogowych) jako przewidziane w planie miejscowym połączenie ulicy Powązkowskiej i Hubnera, która poprawi obsługę komunikacyjną sąsiednich osiedli.
formularz/mail	Dzień dobry Jesteśmy zainteresowani mieszkaniem przynajmniej 100m2, 3 pokoje plus salon, z ogródkiem lub tarasem, najchętniej budynki B1 lub B2. Czy mogę prosić o przesłanie propozycji mieszkań? Kiedy planowane jest rozpoczęcie sprzedaży mieszkań i oddanie mieszkań? Pozdrawiam serdecznie	Planowana inwestycja zakłada realizację różnorodnej oferty mieszkań zarówno dwu, trzy i czteropokojowych o zróżnicowanych metrażach od ok. 34 m2 - 105 m2. Jednak dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę będziemy mogli zaprezentować szczegółowe rzuty mieszkań w inwestycji.
formularz/mail	Dzień dobry, znalazłam informację, że planują Państwo inwestycje mieszkaniową na Powązkowskiej 44. Czy wiedzą już Państwo mniej więcej kiedy inwestycja planowo będzie oddana do użytkowania? Wiem, że to jest wczesny etap, ale może mają już Państwo jakieś szacowane daty.	W obecnym stanie procedury jest to trudne do doprecyzowania, jednak proces sprzedaży rozpocznie się nie wcześniej niż w połowie 2028 roku.
formularz/mail	Super inwestycja. Budujcie. Bardzo się cieszę z tego terenu i bardzo się cieszę z tego	Dziękujemy bardzo za ten komentarz.
formularz/mail	Inwestycja Dom Development charakteryzuje zabudowa z lokalami usługowymi widmo. Większość lokali skupuje jeden podmiot Spółka Potrykus, która z powodu trudnej współpracy z najemcami oferuje osiedla z pustostanami na parterze. Za przykład niech posłuży osiedle Żoliborz Artystyczny. Nie mamy tu zatem do czynienia z lokalami o bogatej ofercie usługowej, tylko blokowisko jak w upadłym Detroit .Mało atrakcyjne miejsce do zamieszkania. Jeszcze jakby cena była za mieszkanie na poziomie kilkunastu tys /M2;to tą patologię dałoby się przełknąć.	Dziękujemy za wyrażenie opinii.
formularz/mail	Jestem przeciwna realizacji tej inwestycji w trybie tzw. ustawy lex deweloper. W naszej okolicy już teraz odczuwalny jest niedobór infrastruktury publicznej, w szczególności szkół, przedszkoli oraz terenów zielonych. Jest to jeden z ostatnich wolnych terenów, który mógłby zostać przeznaczony na cele społeczne, takie jak placówka oświatowa lub park służący mieszkańcom. Uważam, że jego zabudowa mieszkaniowa nie leży w interesie lokalnej społeczności.	W ramach inwestycji planowana jest realizacja publicznego lokalu oświatowego o powierzchni użytkowej ok. 775 m2, który - w zależności od ostatecznej decyzji Dzielnicy Żoliborz - będzie mógł zostać przeznaczony np. na 4-oddziałowe przedszkole (dla ok. 80 do 100 dzieci), filię szkolną dla klas nauczania początkowego lub inne funkcje oświatowe. Lokal realizowany będzie na koszt inwestora (Dom Development) i przekazany w formie darowizny Dzielnicy Żoliborz. Jego koszt to ok. 16 mln zł. Przedmiotowy teren, który jest w użytkowaniu wieczystym prywatnego podmiotu, jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na komercyjne funkcje usługowe, nie może być zagospodarowany przez Dzielnicę na potrzeby publicznego parku, jak też jakiegokolwiek publicznego obiektu. Formalną możliwością wprowadzenia na nim funkcji publicznej jest ścieżka tzw. Specustawy mieszkaniowej.


Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

formularz/mail	<p>Witam jestem mieszkanką Powązkowskiej 44 b będę na spotkaniu w szkole chciałyby porozmawiać na temat ulicy ponieważ po rozmowach z mieszkańcami Powązkowskiej jak i Krasińskiego nie podoba nam się ten plan wolelibyśmy żeby był tam pasaż jak na Zapasiewicza Druga sprawą którą będę chciała poruszyć są zwierzęta tj. dwa koty które żyją w budynku Loftu jak i jeże . Na terenie Loftu są postawione dwie budy dla kotów i domki dla jeży. Prosiła bym żebyśmy razem znaleźli rozwiązanie . Pozdrawiam</p>	<p>Projektowana droga dojazdowa 11.KD-D objęta planowaną inwestycją, do realizacji na koszt inwestora inwestycji mieszkaniowej, jest wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu Żoliborza Południowego, a więc została ona zrealizowana niezależnie od planowanej inwestycji na przedmiotowym terenie (na koszt innego inwestora z sąsiedztwa lub na koszt m.st. Warszawa). Planowana ulica będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Jej realizacja jest wymagana przez jednostki miejskie (tzw. Zespół Koordynacyjno-Negocjacyjny ds. inwestycji drogowych) jako przewidziane w planie miejscowym połączenie ulicy Powązkowskiej i Hubnera, która poprawi obsługę komunikacyjną sąsiednich osiedli. W kwestii zwierząt zostanie wykonana stosowna analiza, na podstawie której podjęte zostaną rekomendowane przez specjalistów rozwiązania.</p>
formularz/mail	<p>Dzien dobry Czy beda mieszkania 5 pokojowe w nowej inwestycji? Dziekuje</p>	<p>Planowana inwestycja na ten moment zakłada realizację różnorodnej oferty mieszkań zarówno dwu, trzy i czteropokojowych o zróżnicowanych metrażach od ok. 34 m² - 105 m². Jednak dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę będziemy mogli zaprezentować szczegółowe rzuty mieszkań w inwestycji, które mogą jeszcze ulegać zmianie w stosunku do ww. wielkości.</p>
formularz/mail	<p>Wnosimy o przeznaczenie tego terenu na obiekt użyteczności publicznej, np. szkołę, placówkę ochrony zdrowia lub park z terenami zielonymi, zamiast budowy kolejnego osiedla mieszkaniowego. Planowana inwestycja jest sprzeczna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i nie odpowiada realnym potrzebom mieszkańców.</p>	<p>W ramach inwestycji planowana jest realizacja publicznego lokalu oświatowego o powierzchni użytkowej ok. 775 m², który - w zależności od ostatecznej decyzji Dzielnicy Żoliborz - będzie mógł zostać przeznaczony np. na 4-oddziałowe przedszkole (dla ok. 80 do 100 dzieci), filię szkolną dla klas nauczania początkowego lub inne funkcje oświatowe. Lokal realizowany będzie na koszt inwestora (Dom Development) i przekazany w formie darowizny Dzielnicy Żoliborz. Jego koszt to ok.16 mln zł. Teren planowanej inwestycji należy i jest użytkowany przez podmiot prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje, jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Na terenie planowanej inwestycji nie ma podstaw do realizacji obiektów publicznych - np. takich jak dom kultury, publiczny basen, publiczne boiska itp., nie przewiduje tego obowiązujący plan miejscowy. Możliwą ścieżką</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		realizacji inwestycji celu publicznego na tym terenie jest wprowadzenie powierzchni przeznaczonej na cele publiczne do realizacji na koszt prywatnego inwestora w ścieżce Specustawy mieszkaniowej. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych stanowiących uchwałę Rady Miasta.
formularz/mail	Konsultacje w szkole przy A.German w tym samym terminie co Sesja Rady miasta? Przypadek?	Proces dialogu o inwestycji był prowadzony w dniach 23 lutego do 20 marca 2026 r., w jego trakcie odbyły się łącznie 4 spotkania, zaplanowane w różnych terminach, tak aby każdy z zainteresowanych mógł wybrać dogodny dla siebie termin.
formularz/mail	Proponuję aby w lokalu oświatowym mieściła się biblioteka publiczna. Pozdrawiam, MW	Ostateczne przeznaczenie lokalu oświatowego będzie zależało od decyzji władz Dzielnicy Żoliborz. Przedstawiona koncepcja przedszkola ma jedynie charakter przykładowy, a wielkość lokalu pozwala na jego elastyczną aranżację, zgodnie z przyszłymi potrzebami dzielnicy.
formularz/mail	Dzień dobry, ponieważ na stronie nie ma tej informacji, postanowiłem zapytać przez E-mail. Jaka będzie przybliżona cena za 1 metr kwadratowy, dla osoby prywatnej? Czy będzie możliwe zadanie tego pytania 11 marca o godzinie 17:30?	W obecnym stanie procedury nie wskazujemy informacji na temat cen planowanej inwestycji, zostaną one ogłoszone wraz z rozpoczęciem procesu sprzedaży.
formularz/mail	Dzień dobry, czy w nowej inwestycji planowane są metraże powyżej 160m ² ? Dwupoziomowe lokale podobnie jak w ostatnim etapie artystycznego. Jeśli mają Państwo jakiegokolwiek informacje dot. planowanych większych metraży, będę wdzięczny za informację. Dziękuję.	Planowana inwestycja na ten moment zakłada realizację różnorodnej oferty mieszkań zarówno dwu, trzy i czteropokojowych o zróżnicowanych metrażach od ok. 34 m ² - 105 m ² . Jednak dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę będziemy mogli zaprezentować szczegółowe rzuty mieszkań w inwestycji, które mogą jeszcze ulegać zmianie w stosunku do ww. wielkości.
formularz/mail	Dzień dobry czy koniecznym jest połączenie drogowe ulicy Hubnera z ulicą Powązkowską? Takie połączenie uruchomi ruch samochodów, które będą zainteresowane skracaniem drogi, nie dojazdem do lokali planowanej inwestycji czy pobliskich. Ruch na osiedlu znacznie wzrośnie, spadnie bezpieczeństwo dzieci, których na młodym osiedlu nie brakuje. Pytanie czy jest rozważana wersja ulicy pomiędzy blokami Krasińskiego 59A i 44A, która nie będzie jednak połączona z ulicą o bardzo dużym natężeniu ruchu, czyli Powązkowską. Będę wdzięczny za odpowiedź Pozdrawiam	Projektowana droga dojazdowa 11.KD-D objęta planowaną inwestycją, do realizacji na koszt inwestora inwestycji mieszkaniowej, jest wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu Żoliborza Południowego, a więc została ona zrealizowana niezależnie od planowanej inwestycji na przedmiotowym terenie (na koszt innego inwestora z sąsiedztwa lub na koszt m. st. Warszawa). Planowana ulica będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz 6 ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów. Jej realizacja jest wymagana przez jednostki miejskie (tzw. Zespół Koordynacyjno-Negocjacyjny ds. inwestycji drogowych) jako przewidziane w planie miejscowym połączenie ulicy

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		Powązkowskiej i Hubnera, która poprawi obsługę komunikacyjną sąsiednich osiedli.
formularz/mail	<p>Dzień dobry.</p> <p>Chciałbym się dowiedzieć czy rewitalizacja skweru Aleksandry Piłsudskiej obejmie tylko tą część zaznaczoną na wizualizacji (na przeciwko WIML-u) czy również ten kawałek od strony ul.Elbląskiej, na przeciwko inwestycji Krasińskiego 58....który od lat jest zapomniany i totalnie zdegradowany....chciałby tym zabytkiem wykopaliskowym w postaci muru zalegającego od lat oraz szkaradnym zamkniętym placem zabaw a ostatnio odpadami tartacznymi.</p> <p>A przecież to też skwerek Aleksandry Piłsudskiej.....a może były dwie Aleksndry ??? </p> <p>Jeżeli chcecie mieć poparcie wszystkich mieszkańców Krasińskiego 58 to w imieniu Rady Osiedla proszę o uwzględnienie tego w swoim projekcie. Pozdrawiam.</p>	<p>Dziękujemy za ten komentarz. Kwestia zakresu inwestycji towarzyszącej tj. rewitalizacji Skweru jeszcze będzie omawiana z jednostkami miejskimi, a zaproponowane powiększenie zakresu prac o teren przy ul. Elbląskiej zostanie przedstawione we wnioskach z procesu dialogu do finalnego uzgodnienia z miastem.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry, czy na tym etapie Państwo przekazują już informacje dot. planowanych mieszkań i ich rozkładów? Jeżeli nie, to kiedy będzie się można do Państwa odzywać w tym temacie?</p> <p>Pozdrawiam,</p>	<p>Planowana inwestycja na ten moment zakłada realizację różnorodnej oferty mieszkań zarówno dwu, trzy i czteropokojowych o zróżnicowanych metrażach od ok. 34 m2 - 105 m2. Jednak dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę będziemy mogli zaprezentować szczegółowe rzuty mieszkań w inwestycji, które mogą jeszcze ulegać zmianie w stosunku do ww. wielkości.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>Mieszkam przy Hübnera 5. Nie jestem przeciwna rozbudowie osiedla i nie podzielam opinii dzieci z tvp że potrzebne jest nam boisko.</p> <p>Według planu zagospodarowania inwestycji budynek B2 będzie przed moim balkonem. Ile będzie mieć pięter?</p> <p>Proszę też o zapisanie mnie do spotkania na zoom.</p> <p>Z poważaniem</p>	<p>Dziękujemy za ten komentarz. Projektowany budynek B2 jest przewidziany jako budynek 4-piętrowy, po uwzględnieniu uwag mieszkańców korekcie uległ parter tego budynku, został on zredukowany, aby zapewnić bezpieczne odległości od istniejącego drzewa.</p>
formularz/mail	<p>Pytanie na spotkanie dzisiaj: Kiedy Domd nabył działkę przy Powązkowskiej 44a</p>	<p>Spółka nie jest obecnie właścicielem nieruchomości. W ramach trwającej procedury działa w porozumieniu z obecnym użytkownikiem nieruchomości.</p>
formularz/mail	<p>Budowanie osiedla niezgodnie z zapisami MPZP, wykorzystując COVIDowe przepisy wylobbowane przez deweloperów, pogrąży wasz wizerunek.</p>	<p>Dziękujemy za komentarz.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry,</p> <p>w związku z ogłoszeniem terminów konsultacji społecznych dotyczących planowanej budowy osiedla przy ul. Powązkowskiej 44a, zwracam się z uprzejmą, ale pilną prośbą o przesunięcie jednego z wyznaczonych spotkań na inny termin lub o wyznaczenie dodatkowego terminu konsultacji, niekolidującego z posiedzeniami organów Dzielnicy, w których Radni uczestniczą obowiązkowo.</p> <p>W szczególności wskazuję na kolizje terminów:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 marca – posiedzenie Komisji Infrastruktury, Bezpieczeństwa oraz Ochrony 	<p>W odpowiedzi na prośbę Pana Radnego zostało zorganizowane dodatkowe spotkanie online 16 marca.</p>

	<p>Środowiska,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 11 marca – obrady Rady Dzielnicy. <p>Wyznaczenie konsultacji w terminach nakładających się na posiedzenia Komisji i Rady w praktyce uniemożliwia Radnym udział w konsultacjach, a tym samym ogranicza możliwość pełnienia mandatu w zakresie reprezentowania mieszkańców i udziału w procesie konsultacyjnym. Zależy nam na tym, aby konsultacje, szczególnie w sprawie o tak istotnym znaczeniu dla okolicy, miały charakter rzeczywiście dostępny i włączający, a nie jedynie formalny.</p> <p>Co równie ważne, obecny harmonogram stawia również mieszkańców przed niepotrzebnym wyborem pomiędzy uczestnictwem w konsultacjach dotyczących inwestycji przy ul. Powązkowskiej a udziałem w innych kluczowych dla Żoliborza posiedzeniach, w tym dotyczących tak wrażliwych tematów jak sprawy infrastrukturalne (m.in. planowane rozwiązania transportowe, w tym kwestie związane z budową metra) czy obrady Rady Dzielnicy.</p> <p>Mając na uwadze transparentność procesu oraz potrzebę możliwie szerokiego udziału zarówno mieszkańców, jak i przedstawicieli samorządu, wnoszę o:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. przesunięcie terminu spotkania przypadającego na 5 marca lub 11 marca, albo 2. wyznaczenie dodatkowego terminu konsultacji, który nie będzie kolidował z pracami Komisji i obradami Rady. <p>Liczę na pozytywne rozpatrzenie wniosku i możliwie szybką informację zwrotną, tak aby mieszkańcy mogli odpowiednio zaplanować udział w spotkaniach. W przypadku pytań pozostaję do dyspozycji.</p> <p>Z wyrazami szacunku. Łukasz Ostrowski Radny Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy</p>	
formularz/mail	<p>Dzień dobry,</p> <p>Zwracam się z ogromną prośbą żeby plac zabaw był zadaszony (szczególnie piaskownica). Wszystkie place zabaw w okolicy są w pełnym słońcu i latem kiedy najczęściej się z nich korzysta nie da się ich używać ze względu na ogromne gorąco. Niech żagle które państwo zaplanowali obok będą też nad terenem placu zabaw. Dziękuję i pozdrawiam.</p>	<p>Dziękujemy bardzo za ten komentarz. W toku prac projektowych po procesie dialogu zweryfikujemy możliwość realizacji dodatkowego zadaszania nad częścią piaskownicy, w formie np. żagla.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry,</p> <p>Jak najbardziej popieram Państwa inwestycje. Pozdrawiam serdecznie</p>	<p>Bardzo dziękujemy za ten głos.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>Popieram w 100% nową inwestycję przy Powazkowskiej.</p>	<p>Bardzo dziękujemy za ten głos.</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	<p>Jestem przerażona działaniem osób które mają obecnie okna na działkę pełną krzaków i są przeciwni budowie. Mam nadzieję że dacie radę i za 2 lub 3 lata ten teren się zmieni. Pozdrawiam serdecznie</p>	
formularz/mail	<p>A kto podejmuje decyzję które propozycje zostaną zrealizowane?</p>	<p>Uchwałę w sprawie realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących podejmie Rada m.st. Warszawy. Jednocześnie informujemy, że w rezultacie Dialogu o inwestycji i otrzymanych w jej trakcie uwag proponowane rozwiązania (w szczególności wielkość inwestycji mieszkaniowej) uległy zmianie (zmniejszeniu inwestycji mieszkaniowej, przy zachowaniu tak samo wysokiej kwoty nakładów inwestora na inwestycje publiczne)</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry, Brałam udział w dzisiejszym spotkaniu dialogowym dotyczącym inwestycji Powązkowska 44a; bardzo dziękuję za jego zorganizowanie i możliwość uzyskania wstępnych informacji na temat planowanej budowy. Chciałabym się dodatkowo dowiedzieć czy jest już może plan mieszkań na wyższych kondygnacjach niż tylko poziom parteru przedstawiony na prezentacji. Jeśli nie, będę wdzięczna za informację czy planują Państwo mieszkania o powierzchni pomiędzy 90 m² a 110 m²? Pamiętam, że prowadzący wspominał o średniej powierzchni wynoszącej 50-kilka m² i nie jestem pewna, czy przewidziane są mieszkania większe. Pozdrawiam</p>	<p>Planowana inwestycja na ten moment zakłada realizację różnorodnej oferty mieszkań zarówno dwu, trzy i czteropokojowych o zróżnicowanych metrażach od ok. 34 m² - 105 m². Jednak dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę będziemy mogli zaprezentować szczegółowe rzuty mieszkań w inwestycji, które mogą jeszcze ulegać zmianie w stosunku do ww. wielkości.</p>
formularz/mail	<p>Wyrażam zdecydowany sprzeciw wobec planowanej inwestycji przy ul. Powązkowskiej 44a. Projekt ten pozostaje w sprzeczności z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje: zabudowę o charakterze usługowym, maksymalną wysokość obiektów wynoszącą 15 m. Tymczasem przedstawiona inwestycja obejmuje: budowę czterech budynków mieszkalnych, o wysokości sięgającej nawet 7 kondygnacji (około 21 m). Realizacja takiego przedsięwzięcia negatywnie wpłynie na okolicznych mieszkańców, powodując: nadmierne zacienienie istniejącej zabudowy, ograniczenie prywatności, zwiększenie natężenia ruchu drogowego, spadek wartości nieruchomości w sąsiedztwie. Z tych względów sprzeciwiam się realizacji inwestycji w obecnie proponowanej formie.</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji czyli parter + 6 pięter) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		ok. 2,5. Sąsiednie istniejące budynki mają obecnie i będą miały w przyszłości zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
formularz/mail	Wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji przy ul. Powąskowskiej 44a. Inwestycja ta jest niezgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który zakłada - zabudowę usługową - maksymalną wysokość 15m Tymczasem planowana inwestycja zakłada - cztery bloki mieszkalne - dochodzące do wysokości 7 pięter (ok. 21m) oraz narusza dobro mieszkańców poprzez zacinienie istniejącej zabudowy, utratę prywatności mieszkańców, zwiększenie natężenia ruchu drogowego oraz obniżenie wartości nieruchomości w sąsiedztwie.	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji czyli parter + 6 pięter) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Sąsiednie istniejące budynki mają obecnie i będą miały w przyszłości zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
formularz/mail	Wiadomość: Uważam, że planowana inwestycja znacznie pogorszy warunki życia mieszkańców domów Krasińskiego 59A i 59 z uwagi na zacinienie ich mieszkań (planowane budynki są zbyt wysokie) i zagęszczenie małych ulic dojazdowych. Ponadto nastąpi zabetonowanie niewielkich przestrzeni cennej zieleni, z której korzystają ludzie i zwierzęta	Sąsiednie istniejące budynki - w tym również Krasińskiego 59 i 59A - będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Obecnie teren planowanej inwestycji jest w większości pozbawiony zieleni. Planowane zagospodarowanie terenu przewiduje przeznaczenie pod zieleni ponad 5.300 m2 terenu, co oznacza, że tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni terenu. Przewidziane jest również zachowanie i ochrona istniejących drzew na terenie.
formularz/mail	Dzień dobry, byliśmy dziś na spacerze zorganizowanym przed Dom Development. Występuje w imieniu wszystkich stałe korzystających z tego skweru a nie tych co pojawiają się tu przypadkiem. Nasze głosy miejmy nadzieję zostały i dalej zostaną	Teren inwestycji mieszkaniowej jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na komercyjne funkcje usługowe, nie może być zagospodarowany przez Dzielnicę na potrzeby publicznej strefy sportowej czy rekreacyjnej.

	<p>wysłuchane. Negujemy pomysł Mista które według developera podało skwer jako pomysł na rewitalizację w ramach lex developer. Skwer jest jedyną oazą spokoju w tym rejonie. Sprzeciwiamy się dodatkowym alejom niezależnie od ich formy. Te dzikie ścieżki mają swój urok i dla biegaczy to raj. Nie są potrzebne żadne dodatkowe, które jak widzieliśmy na prezentacji biegną kilka metrów równoległe do obecnie wyznaczonych. Chcemy chodzić gdzie nam się podoba po parku. Nie zgadzamy się na żaden plac zabaw. Skwer jest naturalnym miejscem do odpoczynku i dla spacerów w szczególności z psami, które tylko na tym terenie mogą swobodnie biegać. Nie ma wrzasku dzieci, młodzieży, picia alkoholu, śmiecenia. Protestujemy przeciwko zmianie stylu skweru. Ma on być naturalny, dziki, nieregularny i spokojny. Place zabaw są zaraz obok, na zatrasiu i przy elbląskiej, tam sobie je rozbudujcie. Sprzeciwiamy się hamakom i innym uduziwnieniom, które tylko zaburza obecny teren i ktoś będzie musiał to konserwować. Chcemy za to dużej ilości nasadzeń, wysokich lub płotków którymi można ogrodzić skwer, tak aby biegające wolno psy miały swobodę. Chcemy poidelko i naprawę nawierzchni pod siłownia. Proponujemy w obwodzie skweru zrobić tartan, który służyłby biegaczom. Ale najlepiej będzie jeśli zostawicie skwer jak jest, bez zaprzędawania go developerowi, dla którego niby ulepszenie skweru to tylko droga do przepchnięcia inwestycji. Niech na terenie inwestycji zrobią strefy sportu, rekreacji co jest zgodne z planem zagospodarowania. Prosimy nie handlować Żoliborzem.</p> <p>Dziękuję</p>	<p>Natomiast zaplanowana w inwestycji mieszkaniowej strefa rekreacji, plac zabaw i zieleń osiedlowa będą ogólnodostępne, w tym dla mieszkańców okolicznych osiedli, nie będą ogrodzone (poza niskim ogrodzeniem placu zabaw ze względów bezpieczeństwa dzieci, czy ogródków przylokalowych). Dziękujemy za komentarz dot. rozwiązań na skwerze.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry.</p> <p>Interesują mnie szczegóły dotyczące osiedla mieszkaniowego na Żoliborzu przy ul. Powązkowskiej 44a. Apartamenty są czteropokojowe i mają powierzchnię ponad 80 metrów kwadratowych. Jakie są plany dotyczące osiedla? Kiedy planowane jest zakończenie budowy? Dziękuję. Czekam na informacje.</p>	<p>Planowana inwestycja na ten moment zakłada realizację różnorodnej oferty mieszkań zarówno dwu, trzy i czteropokojowych o zróżnicowanych metrażach od ok. 34 m² - 105 m². Jednak dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę będziemy mogli zaprezentować szczegółowe rzuty mieszkań w inwestycji, które mogą jeszcze ulegać zmianie w stosunku do ww. wielkości. W obecnym stanie procedury jest to trudne do doprecyzowania, jednak proces sprzedaży rozpocznie się nie wcześniej niż w połowie 2028 roku.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>dziękuję za odpowiedź oraz za przychylenie się do mojego wniosku i wyznaczenie dodatkowego, czwartego spotkania w ramach Dialogu o inwestycji przy ul. Powązkowskiej 44a. Doceniam tę decyzję. Zwiększa ona dostępność procesu dla mieszkańców, a także umożliwia udział osobom, które ze względu na wcześniej ogłoszone zobowiązania publiczne nie mogły uczestniczyć w spotkaniach w pierwotnych terminach.</p> <p>Pozwolę sobie jedynie na krótką dygresję porządkującą. Jako spółka giełdowa i jeden z wiodących podmiotów na rynku nieruchomości zapewne doskonale Państwo wiedzą, że zgodnie z obowiązującymi zasadami terminy posiedzeń Komisji oraz obrad Rady</p>	<p>W związku z prośbą Pana Radnego zorganizowane zostało dodatkowe czwarte spotkanie w ramach procesu dialogu. O odbyło się ono 16 marca o godz. 17:30 w formie online na platformie ZOOM, z transmisją na żywo na platformie Youtube.</p>

	<p>Dzielnicy mogą być ogłaszane najpóźniej na 7 dni przed planowanym terminem. Dodatkowo na stronie Urzędu Dzielnicy Żoliborz w łatwy sposób można zweryfikować przybliżone terminy tych posiedzeń. Mają one charakter cykliczny i w praktyce odbywają się w podobnych widełkach czasowych w kolejnych miesiącach. Wskazuję to wyłącznie jako uwagę na przyszłość, bo co najważniejsze, Państwa decyzja o dodaniu spotkania skutecznie rozwiązuje problem kolizji.</p> <p>Jednocześnie chciałbym podkreślić, że spacer terenowy, zgodnie z jego naturą i oczekiwaniami mieszkańców, będzie przede wszystkim przestrzenią do rozmowy o ewentualnej rewitalizacji Skweru, jeśli finalnie dojdzie do realizacji inwestycji, a w mniejszym stopniu do dyskusji o technicznych warunkach zabudowy samej działki przy ul. Powązkowskiej. Tym bardziej cieszy mnie, że dodatkowe spotkanie online w dniu 16 marca br. o godz. 17:30 stworzy właściwe warunki do merytorycznej dyskusji także o kluczowych założeniach projektu. Będę wdzięczny za podesłanie linku do spotkania na niniejszy adres mailowy.</p> <p>Dziękuję raz jeszcze i pozostaję do dyspozycji.</p>	
formularz/mail	<p>Dzień dobry,</p> <p>Brałem udział w dzisiejszym spotkaniu dialogowym dotyczącym inwestycji Powązkowska 44a; bardzo dziękuję za jego zorganizowanie i możliwość uzyskania wstępnych informacji na temat planowanej budowy. Chciałbym się dodatkowo dowiedzieć czy jest już może plan mieszkań na wyższych kondygnacjach niż tylko poziom parteru przedstawiony na prezentacji. Jeśli nie, będę wdzięczny za informację czy planują Państwo mieszkania o powierzchni pomiędzy 90 m2 a 110 m2? Pamiętam, że prowadzący wspominał o średniej powierzchni wynoszącej 50-kilka m2 i nie jestem pewny, czy przewidziane są mieszkania większe.</p> <p>Pozdrawiam,</p>	<p>Planowana inwestycja na ten moment zakłada realizację różnorodnej oferty mieszkań zarówno dwu, trzy i czteropokojowych o zróżnicowanych metrażach od ok. 34 m2 - 105 m2. Jednak dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę będziemy mogli zaprezentować szczegółowe rzuty mieszkań w inwestycji, które mogą jeszcze ulegać zmianie w stosunku do ww. wielkości.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo</p> <p>Jestem mieszkańcem ul. Przasnyskiej, mieszkam nieopodal proponowanej inwestycji oraz parku na Zatrasiu.</p> <p>Jestem w stanie poprzeć państwa pomysł inwestycji mieszkaniowej. W zamian bardzo oczekiwałbym wytyczenia ciągu pieszego w parku (najlepiej trapy nad gruntem dobrego do spaceru niezależnie od pogody) - od przystanku autobusowego przy parku, w poprzek parku, w stronę skrzyżowania Przasnyskiej z drogą dojazdową do szpitala.</p> <p>Ten przystanek niedawno tu przeniesiono i mieszkańcy wydeptują środek parku aby iść w stronę Przasnyskiej (bliżej Elbląskiej).</p> <p>Z kim można się w tej sprawie spotkać na miejscu albo przesłać propozycję ciągu</p>	<p>Dziękujemy bardzo za ten komentarz oraz zaproponowane rozwiązanie. Na kolejnym etapie prac projektowych wskażemy zaproponowany przebieg dodatkowej ścieżki jednostkom miejskim, jako wniosek i sugestia wynikająca z procesu, która może pozytywnie wpłynąć na funkcjonalność przestrzeni Skweru.</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	<p>pieszego? Jestem również zainteresowany samą inwestycją i przyszłą ofertą. Znam radnych, władze dzielnicy i stowarzyszenia mieszkańców. Mam nadzieję że mimo sprzeciwu NIMB i tak uda się przepchnąć państwa inwestycję.</p>	
formularz/mail	<p>Dobry wieczór, Na reszcie ktoś zajął się zdziczałą działką przy Powązkowskiej 44. Super i gratulacje. Liczę na to że powstanie fajne miejsce które będzie służyć wszystkim co mieszkają obok. Fajnie by było jak by powstała przychodnia NFZ. Może zainteresuję się zakupem jak będą już konkretne ceny. Z poważaniem</p>	<p>Dziękujemy bardzo za ten głos.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo, Popieram Państwa inwestycję na Zoliborzu Powązkowska 44a. Bardzo mi się podoba. Może będę potencjalnym klientem. Życzę powodzenia. Pozdrawiam</p>	<p>Dziękujemy bardzo za ten głos.</p>
formularz/mail	<p>Jako mieszkaniec tej okolicy uważam, że proponowana inwestycja jest dobrym i potrzebnym rozwiązaniem dla tego terenu. Szczególnie pozytywnie oceniam pomysł kontynuacji pasażu pieszego z Placu Wajdy, ponieważ obecnie działka jest zamknięta i niedostępna. Otwarcie tej przestrzeni poprawi komunikację pieszą oraz uporządkuje układ urbanistyczny w tej części dzielnicy. Na duże uznanie zasługuje również zaplanowanie znacznej ilości zieleni oraz zachowanie istniejących, starych drzew. Ważne jest dla mnie także odsunięcie budynków od maksymalnej linii zabudowy przewidzianej w planie zagospodarowania. Takie podejście pokazuje, że projekt uwzględnia komfort przyszłych i obecnych mieszkańców, a nie wyłącznie maksymalne wykorzystanie działki. Zmiana funkcji z usługowej na mieszkaniową wydaje się korzystna. Zabudowa usługowa często wiąże się z większym ruchem samochodowym, natomiast zabudowa mieszkaniowa lepiej wpisuje się w charakter tej części dzielnicy. Pozdrawiam</p>	<p>Dziękujemy bardzo za ten głos. Informujemy również, że na skutek uwzględnienia postulatów zgłaszanych przez mieszkańców w trakcie Dialogu części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i tym samym jeszcze bardziej odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą).</p>
formularz/mail	<p>Inwestycja wpisuje się w krajobraz i polepsza infrastrukturę lokalną.</p>	<p>Dziękujemy bardzo za ten głos.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry, Przyjemne nowe budynki w fajnym miejscu Warszawy. Oferta mnie zainteresowała. Pozdrawiam</p>	<p>Dziękujemy bardzo za ten głos.</p>
formularz/mail	<p>Popieram inwestycję. Korzystam ze skweru i bardzo się ciesze , że będzie piękniejszy.</p>	<p>Dziękujemy bardzo za ten głos.</p>
formularz/mail	<p>Fajna ta inwestycja i miejsce do zamieszkania. Trzeba będzie sledzic postep prac.</p>	<p>Dziękujemy bardzo za ten głos.</p>
formularz/mail	<p>Popieram inwestycję , dobra i rozwojowa inicjatywa . Będzie pięknie</p>	<p>Dziękujemy bardzo za ten głos.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry, Jako mieszkanka Wspólnoty Mieszkaniowej Przasnyska 11/11a wyrażam zdecydowany sprzeciw wobec nadmiernej wysokości budynków planowanego osiedla Powązkowska 44a, i naruszenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Chcę podkreślić, że inwestycja w tym kształcie drastycznie obniży komfort życia obecnych mieszkańców. Z wyrazami szacunku</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5.</p> <p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych stanowiących uchwałę Rady Miasta.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry, Jako mieszkanka Wspólnoty Mieszkaniowej Przasnyska 11/11a wyrażam zdecydowany sprzeciw wobec nadmiernej wysokości budynków planowanego osiedla Powązkowska 44a, i naruszenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Chcę podkreślić, że inwestycja w tym kształcie drastycznie obniży komfort życia obecnych mieszkańców. Z wyrazami szacunku</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5.</p> <p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych stanowiących uchwałę Rady Miasta.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo, Nazywam się xxx i jestem mieszkańcem budynku przy ul. Przasnyskiej 134 (01-756) w Warszawie. W związku z planowaną inwestycją realizowaną przez Państwa w trybie tzw. „LEX Developer” w rejonie ul. Powązkowskiej chciałbym wyrazić swój sprzeciw wobec przedstawionej koncepcji zabudowy. Przede wszystkim moje poważne obawy budzi planowana wysokość budynków, która znacząco przekracza skalę istniejącej zabudowy w naszej okolicy. Tego typu inwestycja będzie miała istotny wpływ na charakter dzielnicy oraz warunki życia obecnych</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich</p>

	<p>mieszkańców. Dodatkowo planowana lokalizacja nowych budynków w bardzo niewielkiej odległości od istniejących budynków mieszkalnych budzi uzasadnione obawy dotyczące m.in. dostępu do światła dziennego, prywatności mieszkańców oraz ogólnego komfortu życia w naszej okolicy. Uważam, że realizacja inwestycji w obecnie proponowanej formie znacząco pogorszy jakość życia mieszkańców naszego osiedla. W związku z tym apeluję o ponowne przeanalizowanie projektu, w szczególności w zakresie wysokości budynków oraz ich usytuowania względem istniejącej zabudowy, tak aby inwestycja była bardziej dostosowana do charakteru i skali tej części Żoliborza. Liczymy na uwzględnienie głosu mieszkańców oraz wprowadzenie zmian, które pozwolą na realizację inwestycji w sposób bardziej zrównoważony i respektujący interes lokalnej społeczności. Z poważaniem</p>	<p>osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym, która wynosi 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi wyżkami do 9, 10 i 11 kondygnacji.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo, niniejszym składam sprzeciw wobec planowanej inwestycji mieszkaniowej realizowanej na działce przy ul. Powązkowskiej 44a w Warszawie. Moje stanowisko wynika z następujących, istotnych okoliczności: Brak zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: Planowana inwestycja jest realizowana w trybie tzw. LEX DEVELOPER i pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określa inne parametry zabudowy dla tego obszaru. Taki tryb realizacji inwestycji budzi uzasadnione obawy co do ładu przestrzennego i jakości życia mieszkańców. Brak wystarczającej infrastruktury usług publicznych: Obszar Żoliborza, w tym rejon planowanej inwestycji, nie dysponuje odpowiednią liczbą usług publicznych adekwatnych do dalszego intensywnego zwiększania liczby mieszkańców. W szczególności brakuje infrastruktury rekreacyjno sportowej (np. basenów), a także innych ogólnodostępnych usług publicznych, które powinny towarzyszyć tak dużym inwestycjom mieszkaniowym. Nadmierne zagęszczenie zabudowy i niedobór przestrzeni publicznej: Okolica już obecnie charakteryzuje się wysokim zagęszczeniem mieszkańców przy niewielkiej ilości przestrzeni publicznej, w tym terenów zielonych. Dalsza intensyfikacja zabudowy pogłębi ten problem, prowadząc do pogorszenia warunków życia, ograniczenia dostępu do zieleni oraz przestrzeni wspólnych. Brak realnych możliwości parkowania pojazdów: Na obszarze Żoliborza już dziś występują poważne problemy z parkowaniem. Realizacja inwestycji skutkującej napływem kolejnych tysięcy mieszkańców oraz ich</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Przedmiotowa inwestycja ma zapewniony zgodny z LSU dostęp do przystanków transportu publicznego, dostęp do publicznych urządzonych terenów wypoczynku oraz sportu lub rekreacji (modernizacji w ramach inwestycji podlegać będzie Skwer Aleksandry Piłsudskiej), publicznych szkół podstawowych (2 szkoły znajdują się w wymaganej odległości dojścia, poza tym na terenie inwestycji będzie realizowany lokal oświatowy o powierzchni znacząco większej niż wynika to z wymagań miejskich tzw. Instrukcji Prezydenta m. st. Warszawy), jak też dostęp do drogi publicznej (w ramach inwestycji będzie realizowana ulica dojazdowa 11.KD-D przewidziana w obowiązującym planie miejscowym). Na terenie inwestycji (w garażu podziemnym) będzie zapewniona odpowiednia liczba miejsc parkingowych dla nowych mieszkańców (zgodna z wymogami LSU) oraz dodatkowe miejsca ogólnodostępne w liczbie 23, które będą mogły służyć zarówno gościom, jak i okolicznym mieszkańcom oraz miejsca dedykowane nowym lokalom usługowym w liczbie 9. Intensywność planowanej zabudowy, która po wprowadzonych w rezultacie uwag uczestników Dialogu zmianach wyniesie 1,38, jest znacznie niższa od intensywności sąsiednich osiedli (przeważająco mają one intensywność zabudowy na poziomie 2,5), a także od intensywności przewidzianej dla terenu inwestycji w obowiązującym planie miejscowym (która</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	<p>gości nie jest możliwa do obsłużenia przez istniejącą infrastrukturę drogową i parkingową, co doprowadzi do dalszego chaosu komunikacyjnego i pogorszenia bezpieczeństwa.</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o odstąpienie od realizacji inwestycji w obecnie planowanym kształcie oraz o uwzględnienie interesu obecnych mieszkańców i lokalnej społeczności.</p> <p>Z poważaniem</p>	<p>wynosi 1,5). W ramach inwestycji powstaną nowe przestrzenie publiczne - ulica 11.KD-D o uspokojonym ruchu, z obustronnymi chodnikami, ruchem rowerowym, zielenią, oraz pasaż osiedlowy z usługami w parterach i zielenią. Dodatkowo cała przestrzeń nowego kwartału zabudowy będzie nieogrodzona, zielona, wyposażona w plac zabaw i miejsce rekreacji, będzie ona ogólnodostępna dla wszystkich mieszkańców okolicznych osiedli. W inwestycji planowanych jest 168 mieszkań dla ok. 320 mieszkańców. Dla mieszkań przewidzianych zostało 168 miejsc parkingowych w garażu podziemnym. Dla usprawnienia obsługi komunikacyjnej obszaru osiedli w ramach inwestycji zostanie zrealizowana droga 11.KD-D w całości tj. od ul. Powązkowskiej do ul. Hubnera. Planowane rozwiązania drogowe i parkingowe uzyskały akceptację jednostek miejskich w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych.</p>
formularz/mail	<p>Nie wyrażam zgody na realizację inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej (Lex Deweloper) w przedmiotowej lokalizacji Powązkowska 44 a Warszawa</p>	<p>Dziękujemy za ten głos.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry,</p> <p>jako mieszkaniec budynku obok planowanej inwestycji wyrażam sprzeciw wobec planowanej inwestycji deweloperskiej przy ul. Powązkowskiej 44 w trybie Lex Developer. Inwestycja narusza Miejscowy Plan Zagospodarowania, który przewidział na tym obszarze zabudowę związaną z kulturą, sportem, edukacją, rekreacją. Budowa ogromnego osiedla z budynkami przekraczającymi wysokość zaplanowaną na tym terenie są niezgodne z tym planem.</p> <p>Żoliborz Przemysłowy już nie wytrzyma kolejnych inwestycji. Szkoła 396 planowana na 800 uczniów już ma ich 900 i od września pojawi się kolejne ileś klas pierwszych przy odchodzących jedynie dwóch klasach 8.</p> <p>Kolejnym problemem są tereny i obiekty rekreacyjne. Przepiękny OsiR na Potockiej czy Zdrofit nie zapewniają mieszkańcom swobodnego dostępu do obiektów sportowych. Dwa boiska w szkole 396 są poza lekcjami cały czas zajęte.</p> <p>Teren przy Powązkowskiej 44 powinien być zaplanowany i zabudowany zgodnie z jego przeznaczeniem w Miejscowym Planie Zagospodarowania czyli służyć wszystkim mieszkańcom Żoliborza Przemysłowego (ośrodek sportowy, basen, boiska, gastronomia, kultura)</p> <p>Dążenie do zysku za wszelką cenę (komfortu mieszkańców) jest dla mnie nie do przyjęcia i wyrażam głęboki sprzeciw wobec planowanej inwestycji mieszkaniowej.</p> <p>Z poważaniem,</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależało od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie, kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół np. przy ul. Anny German, uwalniając w nich dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego. Teren planowanej inwestycji należy i jest użytkowany przez podmiot prywatny, jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje, jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego,</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

<p>formularz/mail</p>	<p>Dzien Dobry, Chcialabym wyrazic sprzeciw wobec nadmiernej wysokości budynków i naruszenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w przypadku planowanej inwestycji LEX DEVELOPER przy Powazkowskiej 44A. Inwestycja w tym kształcie drastycznie obniży komfort życia obecnych mieszkańców. Proszę o uwzględnienie prosby i braku zezwolenia na te inwestycje.</p>	<p>realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi wyżkami do 9, 10 i 11 kondygnacji.</p>
<p>formularz/mail</p>	<p>Szanowni Państwo, Niniejszym składam sprzeciw wobec planowanej inwestycji przy ul. Przasnyskiej w przedstawionym kształcie i wysokości. Projekt narusza zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, a proponowana wysokość budynków jest nadmierna w stosunku do obowiązujących ustaleń. Realizacja inwestycji w zaproponowanej formie obniży komfort życia mieszkańców (m.in. poprzez ograniczenie nasłonecznienia, utratę prywatności, zwiększenie hałasu i natężenia ruchu oraz spadek wartości mieszkań). Proszę o weryfikację zgodności projektu z MPZP, uwzględnienie zgłoszonych uwag oraz o informację zwrotną dotyczącą dalszych kroków i ewentualnych terminów konsultacji społecznych. Z poważaniem,</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji czyli parter + 6 pięter) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi wyżkami do 9, 10 i 11 kondygnacji. W rezultacie dialogu budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wszelkie normy hałasowe zostaną w projekcie uwzględnione zgodnie z obowiązującymi przepisami, inwestycja nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, nie będzie oddziaływać na tereny sąsiednie. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba</p>

		<p>miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych.</p> <p>Zgodnie z Art. 7 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: "Wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza ten wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, a jeżeli gmina nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, liczony od dnia zamieszczenia. Informację o zamieszczeniu wniosku, o którym mowa w ust. 1, wójt (burmistrz, prezydent miasta) podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. 11. Uwagi do wniosku, o którym mowa w ust. 1, wnosi się w postaci papierowej lub elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2024 r. poz. 1513), w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy".</p>
formularz/mail	<p>Sprzeciw wobec planowanej inwestycji Powązkowska 44 w Warszawie</p> <p>Wyrażam zdecydowany sprzeciw wobec planowanej inwestycji polegającej na budowie budynków o tak dużej wysokości i skali w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Projekt w obecnym kształcie budzi poważne obawy mieszkańców i stoi w sprzeczności z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p>Planowana wysokość oraz gęstość zabudowy są nieproporcjonalne do charakteru obecnej zabudowy w tej okolicy. Realizacja inwestycji w proponowanej formie doprowadzi do istotnego pogorszenia warunków życia mieszkańców pobliskich budynków.</p> <p>W szczególności obawiam się:</p> <ul style="list-style-type: none"> • znaczącego ograniczenia dostępu do światła dziennego w mieszkaniach, • pogorszenia przewietrzania i mikroklimatu w najbliższym otoczeniu, • utraty prywatności z powodu bezpośredniego sąsiedztwa wysokiej zabudowy, • zwiększonego hałasu oraz natężenia ruchu samochodowego, • nadmiernego zagęszczenia zabudowy, które nie odpowiada dotychczasowemu charakterowi tej części miasta. 	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji)- są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	<p>Budowa wysokiego budynku w tak bliskiej odległości od istniejących mieszkań spowoduje realne obniżenie komfortu życia obecnych mieszkańców oraz negatywnie wpłynie na jakość przestrzeni mieszkalnej.</p> <p>Mieszkaniec z ul. Przasnyska 11a</p>	<p>do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wszelkie normy hałasowe zostaną w projekcie uwzględnione zgodnie z obowiązującymi przepisami, inwestycja nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, nie będzie oddziaływać na tereny sąsiednie. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych.</p>
formularz/mail	<p>Chciałbym wyrazić protest przeciwko Waszym planom budowy wysokich bloków na działce powązkowska 44a. Jest to sprzeczne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a interes dewelopera nie jest najważniejszy w sposobie, jaki traktuje się wspólną przestrzeń miasta.</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry, Wyrażam swój sprzeciw sprzeciw wobec nadmiernej wysokości budynków i naruszenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Uważam, że inwestycja w tym kształcie drastycznie obniży komfort życia obecnych mieszkańców. Z poważaniem,</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję</p>

		przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji.
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>niniejszym zgłaszam sprzeciw wobec planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44A procedowanej w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej („lex deweloper”), a także wobec powiązanej z nią koncepcji przebudowy Skweru Aleksandry Piłsudskiej.</p> <p>1. Niezgodność inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru teren przy ul. Powązkowskiej 44A przeznaczony jest pod funkcje usługowe. Przeznaczenie to nie jest przypadkowe – w planowaniu przestrzennym tego typu działki rezerwowane są właśnie pod infrastrukturę społeczną i usługi potrzebne mieszkańcom.</p> <p>W ostatnich latach okolica Żoliborza Południowego i Powązek bardzo intensywnie się zabudowuje. Powstają kolejne budynki mieszkalne, a liczba mieszkańców – w tym rodzin z dziećmi – systematycznie rośnie. Jednocześnie infrastruktura publiczna rozwija się znacznie wolniej.</p> <p>Działka przy ul. Powązkowskiej 44A jest jedną z ostatnich większych nieruchomości w tej okolicy, która mogłaby zostać przeznaczona właśnie na tego typu infrastrukturę. Wykorzystanie specustawy mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia tego terenu w praktyce prowadziłoby do obejścia ustaleń planu miejscowego oraz do utraty potencjalnej przestrzeni dla usług publicznych potrzebnych lokalnej społeczności.</p> <p>Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powstają właśnie po to, aby zapewnić równowagę pomiędzy zabudową mieszkaniową a infrastrukturą społeczną i usługową. Odejście od tych założeń w trybie specustawy może prowadzić do dalszego pogłębiania deficytu infrastruktury publicznej w tej części dzielnicy.</p> <p>2. Brak infrastruktury społecznej i rekreacyjnej w okolicy Realizacja kolejnych budynków mieszkalnych w tej lokalizacji oznacza dalsze zwiększenie liczby mieszkańców w okolicy, w której już dziś wyraźnie brakuje infrastruktury społecznej i rekreacyjnej. W najbliższym otoczeniu brakuje ogólnodostępnych miejsc, które mogłyby pełnić funkcję lokalnego centrum aktywności i integracji mieszkańców.</p> <p>W szczególności odczuwalny jest brak infrastruktury sportowej i rekreacyjnej dla dzieci i młodzieży – takiej jak basen dzielnicowy, hala sportowa czy przestrzenie zajęć i aktywności ruchowej (ścianki wspinaczkowe, skate park itp.). Brakuje również miejsc, w których mieszkańcy mogliby spędzać czas poza przestrzenią mieszkaniową, takich</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Teren planowanej inwestycji należy i jest użytkowany przez podmiot prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje, jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Na terenie planowanej inwestycji nie ma podstaw do realizacji obiektów publicznych - np. takich jak dom kultury, publiczny basen, publiczne boiska itp., nie przewiduje tego obowiązujący plan miejscowy. Możliwą ścieżką realizacji inwestycji celu publicznego na tym terenie jest wprowadzenie powierzchni przeznaczonej na cele publiczne do realizacji na koszt prywatnego inwestora w ścieżce Specustawy mieszkaniowej. W prezentowanej koncepcji w ramach inwestycji mieszkaniowej przewidujemy również realizację publicznego lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775 m², którego koszt to ok. 16 mln zł, pokrywany w całości ze środków inwestora prywatnego, do przekazania Dzielnicy w formie darowizny. Realizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego na tym terenie nie daje możliwości wprowadzenia na nim żadnych usług publicznych. Dziękujemy także za opinie na temat zakresu zmian na terenie skweru oraz sugestii, w jakim kierunku zmiany te powinny być podejmowane.</p>

jak dom kultury z kameralną sceną teatralną, biblioteka z czytelnią, sale zabaw dla najmłodszych, strefy relaksu dla starszych czy lokalne centrum aktywności (w tym również dla naszych seniorów).

W tej części dzielnicy powstaje coraz więcej zabudowy mieszkaniowej, natomiast infrastruktura społeczna i rekreacyjna nie rozwija się w podobnym tempie. Szczególnie odczuwają to rodziny z dziećmi. W okolicy powstaje wiele nowych osiedli, jednak brakuje miejsc, w których dzieci mogłyby rozwijać swoje zainteresowania, uczestniczyć w zajęciach sportowych, kulturalnych czy spędzać aktywnie i bezpiecznie czas po szkole. Teren przy ul. Powązkowskiej 44A mógłby w przyszłości zostać wykorzystany na infrastrukturę, która realnie służyłaby lokalnej społeczności – np. basen dzielnicowy, centrum sportu i rekreacji, dom kultury czy przestrzeń zajęć dla dzieci i młodzieży.

3. Wątpliwości dotyczące planowanej „rewitalizacji” Skweru Aleksandry Piłsudskiej
Dodatkowe obawy budzi powiązanie inwestycji mieszkaniowej z planowaną przebudową Skweru Aleksandry Piłsudskiej.

Obecnie jest to spokojny, kameralny teren zielony pełniący funkcję miejsca odpoczynku dla mieszkańców. Z przestrzeni tej korzystają osoby starsze, mieszkańcy spacerujący z psami, a także osoby poszukujące wyciszenia poprzez kontakt z zielenią. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się również szpital WIML, którego pacjenci mogą być szczególnie wrażliwi na hałas i intensywny ruch w przestrzeni publicznej. Z dostępnych informacji wynika, że planowana „rewitalizacja” miałaby polegać m.in. na wprowadzeniu rozbudowanej infrastruktury zabawowej dla starszych dzieci (urządzenia wspinaczkowe, huśtawki, elementy aktywności ruchowej). Tego typu rozwiązania w praktyce zmieniłyby charakter skweru z przestrzeni spokojnego wypoczynku w intensywną strefę rekreacyjną.

Może to prowadzić do konfliktów pomiędzy różnymi użytkownikami tej przestrzeni. W okolicy brakuje terenów przeznaczonych do wyprowadzania psów, których jest bardzo dużo, dlatego wielu mieszkańców korzysta ze skweru właśnie w tym celu. Jednocześnie obecność intensywnej infrastruktury dla dzieci w miejscu, gdzie nadal będą pojawiać się zwierzęta, może powodować napięcia społeczne i obniżać komfort korzystania z przestrzeni zarówno przez dzieci, jak i innych użytkowników. Dodatkowo zwiększony hałas generowany przez tego typu infrastrukturę może negatywnie wpływać na komfort odpoczynku mieszkańców oraz pacjentów pobliskiego szpitala. Warto również podkreślić, że potrzeba rozwoju infrastruktury rekreacyjnej w tej części dzielnicy nie oznacza konieczności intensywnej ingerencji w każdy istniejący teren zielony. W dobrze zaplanowanej przestrzeni miejskiej różne miejsca pełnią różne funkcje.

Skwery i niewielkie parki, takie jak Skwer Aleksandry Piłsudskiej, pełnią przede

	<p>wszystkim funkcję spokojnej zielonej przestrzeni odpoczynku, kontaktu z naturą i wytchnienia od gęstej zabudowy. Ich wartością jest właśnie cisza, zieleń i kameralny charakter.</p> <p>Natomiast infrastruktura rekreacyjna wymagająca większej przestrzeni – taka jak basen, centrum sportu, przestrzenie zajęć dla dzieci czy większe miejsca aktywności – powinna powstawać na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod usługi publiczne. Właśnie taką funkcję mógłby pełnić teren przy ul. Powązkowskiej 44A.</p> <p>W gęsto zabudowanych częściach miasta szczególnie ważne jest zachowanie części terenów zielonych w możliwie naturalnym charakterze, ponieważ pełnią one funkcję „zielonych enklaw” poprawiających jakość życia mieszkańców.</p> <p>Należy również zaznaczyć, że przebudowa skweru nie powinna być traktowana jako rekompensata za zmianę przeznaczenia działki usługowej na mieszkaniową.</p> <p>4. Postulat zachowania obecnego charakteru skweru</p> <p>W mojej ocenie Skwer Aleksandry Piłsudskiej powinien zachować swój obecny charakter spokojnej, zielonej przestrzeni. Ewentualne działania powinny koncentrować się przede wszystkim na utrzymaniu i pielęgnacji zieleni, poprawie estetyki oraz zachowaniu możliwie naturalnego charakteru tej przestrzeni, bez wprowadzania intensywnej infrastruktury rekreacyjnej.</p> <p>Podsumowanie</p> <p>Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. odstąpienie od realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44A w trybie specustawy mieszkaniowej, 2. zachowanie przeznaczenia tego terenu zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozważenie realizacji funkcji usługowych służących mieszkańcom, 3. rezygnację z intensywnej przebudowy Skweru Aleksandry Piłsudskiej i zachowanie jego obecnego charakteru jako spokojnej przestrzeni zielonej. <p>Mam nadzieję, że w procesie podejmowania decyzji dotyczących tej inwestycji zostanie uwzględniony głos mieszkańców oraz długofalowy interes lokalnej społeczności.</p> <p>Z poważaniem</p>	
formularz/mail	<p>Jako mieszkaniec Żoliborza wyrażam sprzeciw przeciwko wykorzystaniu tzw. Ustawy "lex deweloper" do pominięcia zapisów MPZP Żoliborza Południowego i wyrażenia zgody na budowę osiedla mieszkaniowego w obszarze "Powązkowska 44". Uważam, że jedyną drogą do realizacji tej inwestycji byłoby wprowadzenie zmiany Planu Miejscowego. Korzystanie z Ustawy moim zdaniem powinno dotyczyć sytuacji nietypowych, jednostkowych np. gdy plany uchwalone były dawno, a inwestycja ma istotne znaczenie dla danego miasta czy gminy. Plan Miejscowy dla Żoliborza</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Teren planowanej inwestycji jest terenem użytkowanym przez prywatny podmiot i jest przeznaczony w obowiązującym planie</p>

	<p>Południowego jest nowy, nie wymaga modyfikacji już teraz. Założenia Planu, które przewidują pozostawienie przestrzeni pod usługi, oświatę, sport czy rekreację powinny zostać utrzymane, a nie modyfikowane w oparciu o specjalne furtki. Ponownie wyrażam sprzeciw.</p> <p>Z poważaniem</p>	<p>miejscowym na usługi komercyjne. W obowiązującym planie miejscowym nie przewidziano na tym terenie usług oświaty.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo, niniejszym zgłaszam sprzeciw wobec planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44A procedowanej w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej („lex deweloper”), a także wobec powiązanej z nią koncepcji przebudowy Skweru Aleksandry Piłsudskiej.</p> <p>1. Niezgodność inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru teren przy ul. Powązkowskiej 44A przeznaczony jest pod funkcje usługowe. Przeznaczenie to nie jest przypadkowe – w planowaniu przestrzennym tego typu działki rezerwowane są właśnie pod infrastrukturę społeczną i usługi potrzebne mieszkańcom.</p> <p>W ostatnich latach okolica Żoliborza Południowego i Powązek bardzo intensywnie się zabudowuje. Powstają kolejne budynki mieszkalne, a liczba mieszkańców – w tym rodzin z dziećmi – systematycznie rośnie. Jednocześnie infrastruktura publiczna rozwija się znacznie wolniej.</p> <p>Działka przy ul. Powązkowskiej 44A jest jedną z ostatnich większych nieruchomości w tej okolicy, która mogłaby zostać przeznaczona właśnie na tego typu infrastrukturę. Wykorzystanie specustawy mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia tego terenu w praktyce prowadziłoby do obejścia ustaleń planu miejscowego oraz do utraty potencjalnej przestrzeni dla usług publicznych potrzebnych lokalnej społeczności.</p> <p>Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powstają właśnie po to, aby zapewnić równowagę pomiędzy zabudową mieszkaniową a infrastrukturą społeczną i usługową. Odejście od tych założeń w trybie specustawy może prowadzić do dalszego pogłębiania deficytu infrastruktury publicznej w tej części dzielnicy.</p> <p>2. Brak infrastruktury społecznej i rekreacyjnej w okolicy Realizacja kolejnych budynków mieszkalnych w tej lokalizacji oznacza dalsze zwiększenie liczby mieszkańców w okolicy, w której już dziś wyraźnie brakuje infrastruktury społecznej i rekreacyjnej. W najbliższym otoczeniu brakuje ogólnodostępnych miejsc, które mogłyby pełnić funkcję lokalnego centrum aktywności i integracji mieszkańców.</p> <p>W szczególności odczuwalny jest brak infrastruktury sportowej i rekreacyjnej dla dzieci i młodzieży – takiej jak basen dzielnicowy, hala sportowa czy przestrzenie zajęć i aktywności ruchowej (ścianki wspinaczkowe, skate park itp.). Brakuje również miejsc, w których mieszkańcy mogliby spędzać czas poza przestrzenią mieszkaniową, takich</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Specustawa mieszkaniowa) pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Teren planowanej inwestycji należy i jest użytkowany przez podmiot prywatny, jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje, jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Na terenie planowanej inwestycji nie ma podstaw do realizacji obiektów publicznych - np. takich jak dom kultury, publiczny basen, publiczne boiska itp., nie przewiduje tego obowiązujący plan miejscowy. Możliwą ścieżką realizacji inwestycji celu publicznego na tym terenie jest wprowadzenie powierzchni przeznaczonej na cele publiczne do realizacji na koszt prywatnego inwestora w ścieżce Specustawy mieszkaniowe. W prezentowanej koncepcji przewidujemy realizację w ramach inwestycji mieszkaniowej również publicznego lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775 m², którego koszt to ok 16 mln zł, pokrywany w całości ze środków inwestora prywatnego, do przekazania Dzielnicy w formie darowizny. Realizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego na tym terenie nie daje możliwości wprowadzenia na nim żadnych usług publicznych. Dziękujemy także za opinie na temat zakresu zmian na terenie skweru oraz sugestii, w jakim kierunku zmiany te powinny być podejmowane.</p>

jak dom kultury z kameralną sceną teatralną, biblioteka z czytelnią, sale zabaw dla najmłodszych, strefy relaksu dla starszych czy lokalne centrum aktywności (w tym również dla naszych seniorów).

W tej części dzielnicy powstaje coraz więcej zabudowy mieszkaniowej, natomiast infrastruktura społeczna i rekreacyjna nie rozwija się w podobnym tempie. Szczególnie odczuwają to rodziny z dziećmi. W okolicy powstaje wiele nowych osiedli, jednak brakuje miejsc, w których dzieci mogłyby rozwijać swoje zainteresowania, uczestniczyć w zajęciach sportowych, kulturalnych czy spędzać aktywnie i bezpiecznie czas po szkole. Teren przy ul. Powązkowskiej 44A mógłby w przyszłości zostać wykorzystany na infrastrukturę, która realnie służyłaby lokalnej społeczności – np. basen dzielnicowy, centrum sportu i rekreacji, dom kultury czy przestrzeń zajęć dla dzieci i młodzieży.

3. Sprzeciw wobec planowanej „rewitalizacji” skweru Aleksandry Piłsudskiej
Obecnie jest to spokojny, kameralny teren zielony pełniący funkcję miejsca odpoczynku dla mieszkańców. Z przestrzeni tej korzystają osoby starsze, mieszkańcy spacerujący z psami, a także osoby poszukujące wyciszenia poprzez kontakt z zielenią. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się również szpital WIML, którego pacjenci mogą być szczególnie wrażliwi na hałas i intensywny ruch w przestrzeni publicznej. Z dostępnych informacji wynika, że planowana „rewitalizacja” miałaby polegać m.in. na wprowadzeniu rozbudowanej infrastruktury zabawowej dla starszych dzieci (urządzenia wspinaczkowe, huśtawki, elementy aktywności ruchowej). Tego typu rozwiązania w praktyce zmieniłyby charakter skweru z przestrzeni spokojnego wypoczynku w intensywną strefę rekreacyjną.

Może to prowadzić do konfliktów pomiędzy różnymi użytkownikami tej przestrzeni. W okolicy brakuje terenów przeznaczonych do wyprowadzania psów, których jest bardzo mało, dlatego wielu mieszkańców korzysta ze skweru właśnie w tym celu. Jednocześnie obecność intensywnej infrastruktury dla dzieci w miejscu, gdzie nadal będą pojawiać się zwierzęta, może powodować napięcia społeczne i obniżać komfort korzystania z przestrzeni zarówno przez dzieci, jak i innych użytkowników. Dodatkowo zwiększony hałas generowany przez tego typu infrastrukturę może negatywnie wpływać na komfort odpoczynku mieszkańców oraz pacjentów pobliskiego szpitala. Warto również podkreślić, że potrzeba rozwoju infrastruktury rekreacyjnej w tej części dzielnicy nie oznacza konieczności intensywnej ingerencji w każdy istniejący teren zielony. W dobrze zaplanowanej przestrzeni miejskiej różne miejsca pełnią różne funkcje.

Skwery i niewielkie parki, takie jak Skwer Aleksandry Piłsudskiej, pełnią przede wszystkim funkcję spokojnej zielonej przestrzeni odpoczynku, kontaktu z naturą i wytchnienia od gęstej zabudowy. Ich wartością jest właśnie cisza, zieleń i kameralny

charakter.

Natomiast infrastruktura rekreacyjna wymagająca większej przestrzeni – taka jak basen, centrum sportu, przestrzenie zajęć dla dzieci czy większe miejsca aktywności – powinna powstawać na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod usługi publiczne. Właśnie taką funkcję mógłby pełnić teren przy ul. Powązkowskiej 44A.

W gęsto zabudowanych częściach miasta szczególnie ważne jest zachowanie części terenów zielonych w możliwie naturalnym charakterze, ponieważ pełnią one funkcję „zielonych enklaw” poprawiających jakość życia mieszkańców.

Należy również zaznaczyć, że przebudowa skweru nie powinna być traktowana jako rekompensata za zmianę przeznaczenia działki usługowej na mieszkaniową.

4. Postulat zachowania obecnego charakteru skweru i utworzeniu miejsca przyjaznemu czworonogom (wybieg)

W mojej ocenie Skwer Aleksandry Piłsudskiej powinien zachować swój obecny charakter spokojnej, zielonej przestrzeni. Ewentualne działania powinny koncentrować się przede wszystkim na utrzymaniu i pielęgnacji zieleni, poprawie estetyki oraz zachowaniu możliwie naturalnego charakteru tej przestrzeni, bez wprowadzania intensywnej infrastruktury rekreacyjnej.

W związku z faktycznym sposobem użytkowania tego miejsca przez mieszkańców (znaczna część osób korzystających z tego terenu to właściciele psów) proponuję, aby w ramach zagospodarowania skweru rozważyć utworzenie w jego obrębie wyznaczonego i odpowiednio przygotowanego wybiegu dla psów. Takie rozwiązanie pozwoliłoby uporządkować korzystanie z przestrzeni publicznej, zwiększyć bezpieczeństwo oraz ograniczyć potencjalne konflikty pomiędzy różnymi grupami użytkowników.

Mieszkańcy liczą na ponowne przeanalizowanie planów zagospodarowania tego terenu z uwzględnieniem rzeczywistego sposobu jego użytkowania oraz potrzeb społeczności lokalnej.

Podsumowanie

Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o:

1. odstąpienie od realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44A w trybie specustawy mieszkaniowej,
2. zachowanie przeznaczenia tego terenu zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozważenie realizacji funkcji usługowych służących mieszkańcom,
3. rezygnację z intensywnej przebudowy Skweru Aleksandry Piłsudskiej i zachowanie jego obecnego charakteru jako spokojnej przestrzeni zielonej oraz utworzenie w jego obrębie wyznaczonego i odpowiednio przygotowanego wybiegu dla psów.

Mam nadzieję, że w procesie podejmowania decyzji dotyczących tej inwestycji

	<p>zostanie uwzględniony głos mieszkańców oraz długofalowy interes lokalnej społeczności. Zgodnie z przeprowadzonymi rozmowami z sąsiadami, mogę śmiało napisać iż mieszkańcy Żoliborza Południowego deklarują dalsze zainteresowanie przebiegiem postępowania w tej sprawie, w tym udział w ewentualnych konsultacjach społecznych dotyczących przyszłości skweru oraz terenu przy ul. Powązkowskiej 44A. Z poważaniem</p>	
formularz/mail	<p>Dzień dobry, Chciałabym wyrazić sprzeciw nowej, planowanej inwestycji przy ul. Powązkowskiej 44a. Nadmierna wysokość budynków i narusza Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Inwestycja w tym kształcie drastycznie obniży komfort życia obecnych mieszkańców. Obecnie, już brakuje terenów zielonych, przestrzenie do odpoczynku dla mieszkańców. Jest bardzo bliska odległość sąsiadujących bloków. Szkoły, przedszkola, kluby zdrojowe są przepełnione i nie przyjmują już więcej zainteresowanych. Brakuje ośrodków do sportu, basenów, itp. Te które są przepełnione. Mieszkanie w którym mieszkam przy ul. Przasnyskiej 11A znajduje się 3 metry od drogi asfaltowej po której poruszają się samochody, motory, Proszę o wysłuchanie mieszkańców i nie realizowanie kolejnych betonowych inwestycji w okolicy. Pozdrawiam</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Inwestycja nie będzie również w żaden sposób wpływać na budynek Przasnyska 11A. Oddalony od budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m projektowany budynek B2 ma wysokość 5 kondygnacji (4 piętra) - tj. 16,5m, co jest wysokością o 1,5m większą od ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Obecnie teren planowanej inwestycji jest w większości pozbawiony jakościowej zieleni. Planowane zagospodarowanie terenu przewiduje przeznaczenie pod zieleń ponad 5.350 m2 terenu, co oznacza, że tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni terenu. Przewidziane jest również zachowanie i ochrona istniejących drzew na terenie. Cały teren będzie ogólnodostępny i nieogrodzony, mieszkańcy sąsiednich osiedli będą mogli korzystać z terenów zieleni, miejsca rekreacji, placu zabaw, które planowane są na terenie inwestycji. Teren planowanej inwestycji jest terenem prywatnym, przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym to usługi komercyjne, teren nie może być zagospodarowany jako publiczne tereny parkowe, sportowe itp. ani obiekty publiczne.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry, chciałabym zaprotestować przeciwko budowie nowych budynków w okolicy naszego osiedle. Wysoka zabudowa zaciemni nasze mieszkania i zamknie znacząca przestrzeń, która i tak z każdym dniem się zmniejsza. Ogromna ekspansja zabudowy w naszej okolicy, znaczący wzrost zaludnienia, ruchu ulicznego i hałasu, znacząco obniżają komfort życia w tej okolicy. Trzeba zacząć brać pod uwagę ludzi, a nie tylko zyski miasta i deweloperów! Z poważaniem,</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione</p>

		<p>nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wszelkie normy hałasowe zostaną w projekcie uwzględnione zgodnie z obowiązującymi przepisami, inwestycja nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, nie będzie oddziaływać na tereny sąsiednie. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocyjnego ds. drogowych. Cały teren planowanej inwestycji będzie ogólnodostępny i nieogrodzony, mieszkańcy sąsiednich osiedli będą mogli korzystać z terenów zieleni, miejsca rekreacji, placu zabaw, które planowane są na terenie inwestycji.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo, niniejszym wyrażam sprzeciw wobec planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44A w Warszawie realizowanej w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej „Lex Developer”.</p> <p>Proponowana skala i wysokość zabudowy znacząco odbiegają od charakteru istniejącej zabudowy w tej części Żoliborza oraz od założeń obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Realizacja inwestycji w przedstawionej formie budzi poważne obawy dotyczące nadmiernego zagęszczenia zabudowy, ograniczenia dostępu do światła dziennego dla istniejących budynków oraz pogorszenia komfortu życia obecnych mieszkańców.</p> <p>Uważam, że planowana inwestycja w obecnym kształcie negatywnie wpłynie na ład przestrzenny okolicy, warunki mieszkaniowe oraz wartość nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie.</p> <p>Z poważaniem,</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry.</p> <p>Mamy na osiedlu bardzo dużo dzieci w wieku szkolnym.</p> <p>Potrzebujemy miejsc do uprawiania sportu dla nich .</p> <p>Skate parku,boiska ,basenu,hali sportowej</p> <p>Nie bloków z zielenią ,to już mamy,nie przedszkola.</p> <p>Z poważaniem</p>	<p>Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja</p>

		<p>dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Skate park, boisko, basen i hala sportowa są funkcjami zgodnymi z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, ale zgodnie z planem miejscowym nie jest to teren inwestycji celu publicznego, musiałyby więc one być realizowane jako obiekty prywatne, a ww. funkcje - ze względu na duże nakłady na ich realizację tj. koszty inwestycji i koszty nieruchomości, i brak możliwości pokrycia zyskami z prowadzonej działalności sportowej, w praktyce oznacza, że nie powstaną one na tym terenie.</p>
formularz/mail	<p>Dotyczy: sprzeciw wobec planowanej inwestycji budowlanej oraz nadmiernej wysokości projektowanych budynków ul. Przasnyska 11/Żoliborz/Warszawa Szanowni Państwo,</p> <p>niniejszym wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji budowlanej realizowanej na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Szczególne zaniepokojenie budzi planowana wysokość projektowanych budynków, która – w ocenie mieszkańców – pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi zapisami planistycznymi oraz charakterem istniejącej zabudowy.</p> <p>Proponowana skala inwestycji znacząco odbiega od dotychczasowego ładu przestrzennego tej części miasta. Tak wysoka i intensywna zabudowa doprowadzi do poważnego pogorszenia warunków życia obecnych mieszkańców. W szczególności może to oznaczać:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ograniczenie dostępu do światła dziennego dla istniejących budynków mieszkalnych, • pogorszenie przewietrzania i mikroklimatu w najbliższym otoczeniu, • znaczący wzrost natężenia ruchu samochodowego i hałasu, • przeciążenie istniejącej infrastruktury drogowej i komunalnej, • utratę prywatności oraz pogorszenie poczucia bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców. <p>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego został ustanowiony między innymi w celu zachowania ładu przestrzennego, ochrony interesów mieszkańców oraz zapewnienia harmonijnego rozwoju urbanistycznego. Realizacja inwestycji w proponowanym kształcie budzi poważne wątpliwości co do zgodności z jego zapisami oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju przestrzeni miejskiej.</p> <p>Zwracam się zatem z wnioskiem o:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ponowną analizę projektu inwestycji pod kątem zgodności z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, • ograniczenie wysokości projektowanych budynków do skali odpowiadającej istniejącej zabudowie w okolicy, 	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej, pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi wyżkami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wszelkie normy hałasowe zostaną w projekcie uwzględnione zgodnie z obowiązującymi przepisami, inwestycja nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, nie będzie oddziaływać na tereny sąsiednie. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. W zakresie innych inwestycji w okolicy nie możemy się do nich ustosunkować, gdyż są realizowane przez inne podmioty.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • przeprowadzenie rzetelnych konsultacji społecznych z mieszkańcami bezpośrednio dotkniętymi skutkami planowanej inwestycji. <p>Mieszkańcy tej części miasta od lat budują tu swoje życie, inwestują w swoje domy i tworzą lokalną społeczność. Oczekujemy, że proces planowania przestrzennego będzie uwzględniał również nasze prawa do spokojnego, bezpiecznego i komfortowego życia.</p> <p>Liczymy na wnikliwe rozpatrzenie naszego stanowiska oraz podjęcie działań, które pozwolą zachować równowagę pomiędzy rozwojem inwestycyjnym a ochroną jakości życia mieszkańców.</p> <p>Z poważaniem</p>	
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji polegającej na budowie bardzo wysokich bloków mieszkalnych na terenie obecnie pełniącym funkcję zieleni. Proponowana skala zabudowy — wyższa niż okoliczne budynki — jest nieadekwatna do charakteru dzielnicy i grozi trwałym pogorszeniem jakości życia mieszkańców. Moje zastrzeżenia obejmują kilka kluczowych obszarów:</p> <p>Nasze zastrzeżenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skala zabudowy: Budynki zbyt wysokie względem otoczenia; ryzyko „kanionu ulicznego”, zacinienia i gorszego przewietrzania. • Infrastruktura społeczna: Brak miejsc w przedszkolach i szkołach; niedobór usług, przychodni i przestrzeni dla mieszkańców. • Zieleń i rekreacja: Likwidacja cennego terenu zielonego; pogorszenie mikroklimatu i retencji wód. • Komunikacja i bezpieczeństwo: Okolica już zakorkowana; układ drogowy i transport publiczny nie udźwigną dodatkowego ruchu; większe ryzyko dla pieszych i rowerzystów. • Etapowanie i kompensacja: Brak wiarygodnego planu etapowania, rozbudowy infrastruktury i kompensacji przyrodniczej. • Ignorowanie opinii mieszkańców żyjących w okolicy, którzy stanowczo sprzeciwiają się proponowanemu przez dewelopera rozwiązaniu. <p>Wnosimy o:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dostosowanie gabarytów: Obniżenie wysokości, stopniowanie brył, większe odległości i niższy wskaźnik intensywności. • Ochronę zieleni: Zachowanie/powiększenie zieleni wysokiej i utworzenie ogólnodostępnego parku z retencją. • Audyt transportowy: Analiza przepustowości i plan działań (nowe połączenia, buspasy, trasy rowerowe, bezpieczne ciągi pieszce, uspokojenie ruchu). • Infrastrukturę społeczną: Zapewnienie miejsc w przedszkolach i szkołach, 	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasieńskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie na odległość powyżej 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasieńskiego 59A o powyżej 36,5m. Projektowana ulica 11.KD-D będzie miała tym samym szeroki przekrój (duże odległości między sąsiednimi budynkami, większe od wysokości projektowanych budynków), więc nie występuje zagrożenie powstania "kanionu ulicznego". W ramach inwestycji planowana jest realizacja publicznego lokalu oświatowego o powierzchni użytkowej ok. 775 m2, który - w zależności od ostatecznej decyzji Dzielnicy Żoliborz - będzie mógł zostać przeznaczony np. na 4-oddziałowe przedszkole (dla ok. 80 do 100 dzieci), filię szkolną dla klas nauczania początkowego lub inne funkcje oświatowe. Lokal realizowany będzie na koszt inwestora (Dom Development) i przekazany w formie darowizny Dzielnicy Żoliborz. W planowanej inwestycji ponad 600 m2 przeznaczone jest na usługi w parterach budynków mieszkaniowych. Co najmniej część tej powierzchni będzie mogła potencjalnie mieścić również przychodnię zdrowia (NZOZ), jeżeli będzie popyt na taką usługę w tym miejscu. Obecnie teren planowanej inwestycji jest w większości pozbawiony zieleni, żadną miarą nie stanowi on "cennego terenu zieleni". Planowane zagospodarowanie terenu przewiduje przeznaczenie pod zieleni ponad 5.350 m2 terenu, co oznacza, że tak zwana powierzchnia</p>

	<p>przychodni oraz usług w parterach; place zabaw i zapewnienie miejsc do uprawiania sportu (np. basen).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Harmonogram: Etapowanie powiązane z oddawaniem infrastruktury; mechanizmy kontroli i raportowania, biorące pod uwagę wskazówki mieszkańców. • Parkowanie i mikromobilność: Minimalne wskaźniki miejsc dla gości, stojaki rowerowe, stacje ładowania; bez zwiększania tranzytu przez uliczki osiedlowe. <p>Zwracam tu uwagę, że odpowiedzialne planowanie wymaga wyważenia interesu inwestora i dobra wspólnego. Oczekujemy projektu, który będzie zgodny z politykami klimatycznymi miasta, standardami zielonej i błękitnej infrastruktury, bezpieczeństwem ruchu drogowego oraz realnymi możliwościami obsługi nowej zabudowy.</p> <p>Proszę o pisemne ustosunkowanie się do powyższych uwag. Z poważaniem,</p>	<p>biologicznie czynna stanowiąc będzie ok. 35,9% powierzchni terenu. Przewidziane jest również zachowanie i ochrona istniejących drzew na terenie. Cały teren planowanej inwestycji będzie ogólnodostępny i nieogrodzony, mieszkańcy sąsiednich osiedli będą mogli korzystać z terenów zieleni, miejsca rekreacji, placu zabaw, które planowane są na terenie inwestycji. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Jej realizacja w tej formie wpłynie na poprawę bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów. W zakresie etapowania inwestycji informujemy, iż inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana całościowo jako 1 etap realizacyjny wraz ze wszystkimi inwestycjami towarzyszącymi. W zakresie inwestycji towarzyszących nadzór nad wytycznymi i specyfikacją poszczególnych elementów sprawują jednostki miejskie.</p>
formularz/mail	Super nowa inwestycja. Bardzo fajne miejsce. Jestem zainteresowana.	Dziękujemy za ten głos.
formularz/mail	Super inwestycja na Żoliborzu. Jestem zainteresowany jak Państwo wybudujecie osiedle.	Dziękujemy za ten głos.
formularz/mail	Bardzo ładne i przyjazne miejsce w Warszawie . Będę zainteresowana.	Dziękujemy za ten głos.
formularz/mail	Bardzo ciekawa nowa inwestycja na żoliborzu. Dobrze, że miejsce się zmienia na lepsze.	Dziękujemy za ten głos.
formularz/mail	Ciekawe miejsce. Jestem zainteresowana. Polecam wszystkim.	Dziękujemy za ten głos.
formularz/mail	Dzień dobry, czy mają już Państwo przewidywaną datę rozpoczęcia prac (uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji)? Kiedy spodziewać się można informacji o cenie za m2? Z góry uprzejmie dziękuję za informacje i pozdrawiam,	W obecnym stanie procedury jest to trudne do doprecyzowania, jednak proces sprzedaży rozpocznie się nie wcześniej niż w połowie 2028 roku.
formularz/mail	Szanowni Państwo, Wyrażam sprzeciw wobec stosowania ustawy LEX Developer w zakresie niezgodnego z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego planowania inwestycji przy ul. Powązkowskiej 44. Planowana wysokość budynków odbiega od planu i powoduje nadmierne zagęszczenie terenu mieszkaniami bez zapewnienia dostępu u usług oraz miejsc działalności rekreacyjnej. Planowana inwestycja zamiast wesprzeć rozwój dzielnicy Żoliborz przyczyni się do drastycznego obniżenia jakości i komfortu życia mieszkańców we wskazanym rejonie.	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. W ramach inwestycji powstaną lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej ok. 600 m2 z programem służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkańców okolicznych osiedli oraz publiczny lokal oświatowy o powierzchni

	<p>Wnioskuje o rezygnacje z przedstawione inwestycji w planowanym zakresie i podjęcie działań zmierzających do wykorzystania terenu ul. Przasnyska 44 zgodnie założeniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Pragnę wspomnieć, iż uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego było inicjatywą mieszkańców, zdeterminowanych do zachowania jakości życia w dzielnicy oraz zapewnienia jej rozwoju zgodnie z przyjętymi założeniami Z poważaniem</p>	<p>użytkowej ok. 775 m2. Cały teren inwestycji mieszkaniowej będzie ogólnodostępny i nieogrodzony, będzie na nim zrealizowany również ogólnodostępny plac zabaw i miejsce rekreacji. W ramach inwestycji zmodernizowany zostanie pobliski publiczny skwer. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczalnej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały zmniejszone i odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł). Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.</p>
formularz/mail	<p>Jako mieszkaniec Warszawy wyrażam zdecydowany sprzeciw wobec planowanej inwestycji przy ul. Powązkowskiej 44A. Z dostępnych informacji wynika, że projekt ma być realizowany z wykorzystaniem tzw. specustawy mieszkaniowej w miejscu, które w obowiązującym planie miejscowym jest przeznaczone pod funkcje usługowe. Jest to obchodzenie ducha planowania przestrzennego i próba narzucenia zabudowy mieszkaniowej w miejscu, które nie było do tego przeznaczone. Tego typu działania pogłębiają chaos urbanistyczny Warszawy i pokazują brak szacunku dla mieszkańców oraz dla dokumentów planistycznych. Proszę o udostępnienie symulacji nasłonecznienia potwierdzającej, że planowana zabudowa nie spowoduje naruszenia wymagań techniczno-budowlanych w istniejących budynkach w sąsiedztwie inwestycji.</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. W ramach przygotowywania kompletu dokumentacji do zaopiniowania przez jednostki miejskie zostały wykonane stosowne analizy nasłonecznienia i przesłaniania. Zarówno budynki w ramach</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		planowanej inwestycji mieszkaniowej, jak i istniejąca zabudowa w sąsiedztwie spełniają warunki nasłonecznienia.
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo, Zwracam się z uprzejmą prośbą o udostępnienie raportu końcowego ze wszystkich czterech spotkań konsultacyjnych ws. planowanej inwestycji przy ul. Powązkowskiej 44a. Z poważaniem,</p>	Niniejsze zestawienie, stanowiące załącznik do raportu z dialogu o inwestycji, obejmuje wszystkie pytania, opinie i komentarze wniesione w ramach dialogu i jest publicznie dostępne, podobnie jak raport.
formularz/mail	<p>Witam, W związku z dużym zagęszczeniem budynków mieszkalnych, bez zaplecza rekreacyjno-sportowego (zielone skwery, boiska, place zabaw) zgłaszam swój sprzeciw wobec wykorzystania terenu przy Powązkowskiej 44a pod inwestycję mieszkaniową. Zapoznałem się z planem inwestycji i mimo zapewnień o przekazaniu znacznej powierzchni pod lokale oświatowe lub usługowe miastu, dalej mamy do czynienia ze wzrostem intensywności zabudowy mieszkaniowej w lokalizacji która już nierpi z tego powodu. Z poważaniem</p>	Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Liczba mieszkań zostanie zmniejszona z 195 do 168. Ponad 5350 m2 powierzchni zostanie przeznaczone na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Na terenie, który będzie ogólnodostępny dla wszystkich okolicznych mieszkańców, znajdzie się również plac zabaw i miejsce rekreacji.
formularz/mail	<p>Dzień dobry, Jako mieszkanka Hubnera 5 w Warszawie zgłaszam swój zdecydowany sprzeciw dot. budowy proponowanego przez Państwa osiedla (Powązkowska 44A), którego projekt nie jest zgodny z uchwalonym planem zagospodarowania tego terenu. Zakupiłam nieruchomość na wybudowanym przez Państwa osiedlu celowo na 4 piętrze budynku E, by ewentualna zabudowa na sąsiedniej działce nie ograniczyła mi światła w mieszkaniu. Teraz proponujecie Państwo postawienie mi bloku B1 wprost przed balkonem w odległości zaledwie 17 metrów. Oczekuję, że zmienicie Państwo swój projekt, a szczególnie długość i wysokość budynku B1. Sugeruję usunięcie z projektu z budynku B1 całej tej części z V kondygnacjami. Prośba o uwzględnienie moich uwag w raporcie z dialogu w sprawie tej inwestycji. Pozdrawiam,</p>	Na skutek przeprowadzonego Dialogu o inwestycji 5-kondygnacyjna część budynku B1 została usunięta, w związku z czym projektowany budynek będzie odsunięty o 25,1m od sąsiedniego budynku Hubnera 5. Dodatkowo część 6-kondygnacyjna budynku B1 została obniżona do 5 kondygnacji.
formularz/mail	Ale super inwestycja. Budujcie. Niech Warszawa się zmienia.	Dziękujemy za ten głos.
formularz/mail	Jestem za osiedlem. Super okolica i inwestycja na Zoliborzu.	Dziękujemy za ten głos.

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

formularz/mail	Ciekawa budowa. Fajnie ze bedzie nowa droga od Hubnera.	Dziękujemy za ten głos.
formularz/mail	Wyrażam sprzeciw w sprawie planowanej inwestycji w trybie LEX DEVELOPER przy ulicy Powązkowskiej 44a. Niedopuszczalne jest naruszanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jeżeli nie ma ku temu rzeczywiste istotnych przesłanek. Inwestycja polegająca na wysokiej zabudowie mieszkaniowej drastycznie obniży komfort życia okolicznych mieszkańców. W tej lokalizacji powinna powstać niska zabudowa handlowo-usługowa połączona ze skwerem i miejscem rekreacji. Z poważaniem.	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnice bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego, budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem itp. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Liczba mieszkań zostanie zmniejszona z 195 do 168. Ponad 5350 m2 powierzchni zostanie przeznaczone na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Na terenie, który będzie ogólnodostępny dla wszystkich okolicznych mieszkańców, znajdzie się również plac zabaw i miejsce rekreacji.
formularz/mail	Dzień dobry, Jest na 100 % za tą inwestycją. Głosy przeciwników to głosy ludzi bez mózgow. Myślę że zyją w stolicy i będą mieć pole przed oknami. Debile.	Dziękujemy za ten głos, natomiast zwracamy na uwagę na niewłaściwość używania słów obraźliwych.
formularz/mail	Jestem zainteresowana mieszkaniem w Państwa inwestycji. pasuje w otoczeniu i jest OK. Ciekawe ile będzie kosztował m2?	W obecnym stanie procedury jest to trudne do doprecyzowania, jednak proces sprzedaży rozpocznie się nie wcześniej niż w połowie 2028 roku, wtedy też zostaną przedstawione szczegółowe ceny.
formularz/mail	Wyrażam zdecydowany sprzeciw w sprawie planowanej inwestycji w trybie LEX DEVELOPER przy ulicy Powązkowskiej 44a. Niedopuszczalne jest naruszanie	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na

	<p>Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, jeżeli nie ma ku temu rzeczywście istotnych przesłanek. Inwestycja polegająca na wysokiej zabudowie mieszkaniowej drastycznie obniży komfort życia okolicznych mieszkańców. W tej lokalizacji powinna powstać niska zabudowa handlowo-usługowa połączona ze skwerem i miejscem rekreacji. Z poważaniem.</p>	<p>realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego, budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem itp. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Liczba mieszkań zostanie zmniejszona z 195 do 168. Ponad 5350 m2 powierzchni zostanie przeznaczone na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Na terenie, który będzie ogólnodostępny dla wszystkich okolicznych mieszkańców, znajdzie się również plac zabaw i miejsce rekreacji.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo, chciałabym zgłosić uwagi do planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44a. Odwołuję się do tekstu zamieszczonego na stronie https://www.domd.pl/powazkowska44a w zakładce "Pytania i odpowiedzi". 1. Próbę skorzystania ze specustawy mieszkaniowej uzasadniają Państwo następująco: "Podjęliśmy decyzję o realizacji inwestycji w trybie ustawy [...], gdyż umożliwia ona nam zagospodarowanie tego terenu jako wielofunkcyjnej przestrzeni wpisującej się w charakter otoczenia" My, Mieszkańcy, nie potrzebujemy "wielofunkcyjnej" przestrzeni w sensie</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane w inwestycji mieszkaniowej budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w</p>

proponowanym przez Państwa projekt. Nie chcemy na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Chcemy, tak jak ustala to plan miejscowy, zabudowy wyłącznie o funkcji usługowej.

2. Deklarują Państwo: "Chcemy zmienić obecny charakter tego miejsca na bardziej przyjazny mieszkańcom"

Niestety, w mojej opinii projekt nie jest przyjazny Nam, Mieszkańcom. Planowana inwestycja:

- jest zbyt wysoka, co doprowadzi do zacielenia istniejącej zabudowy.
- zakłada funkcje przede wszystkim mieszkaniowe, co w połączeniu z dużą wysokością budynków oraz małą odległością od istniejącej zabudowy doprowadzi do utraty prywatności mieszkańców.
- przekracza ustalony w planie miejscowym współczynnik intensywności zabudowy, czym przyczynia się do powstawania tzw. wyspy ciepła, obszaru o nadmiernej gęstości i kubaturze zabudowy, który w okresach upałów generuje istotne koszty zdrowotne, społeczne i ekonomiczne dla miasta.
- ogranicza znacząco przestrzeń przeznaczoną na funkcje usługowe przewidzianą w planie miejscowym, przy jednoczesnym wzroście zapotrzebowania na tego typu usługi w wyniku zwiększenia gęstości zaludnienia.

3. Piszą Państwo: "Zastosowanie specustawy mieszkaniowej umożliwi realizację tej wizji przy jednoczesnym podniesieniu jakości zagospodarowania terenu".

Niestety realizacja planowanej inwestycji doprowadziłaby do znacznego spadku jakości tego terenu, poprzez mechanizmy wymienione przeze mnie powyżej.

4. Piszą Państwo: "Choć plan miejscowy dopuszcza minimalnie 20% powierzchni biologicznie czynnej, w naszej koncepcji zakładamy około 35%, tworząc bardziej zieloną i komfortową przestrzeń do życia."

Doceniam chęć zachowania zieleni. Jednocześnie propozycja zachowania większej ilości zieleni niż wymaga tego prawo nie usprawiedliwia ani nie równoważy strat wynikających z rażącego łamania ustaleń planu miejscowego w wielu innych aspektach wymienionych powyżej, istotnie obniżających komfort życia w tej okolicy.

5. Piszą Państwo "Nasza inwestycja otworzy teren, który dotychczas pozostawał niedostępny dla mieszkańców"

Trzymanie się planu miejscowego otworzyłoby ten teren jeszcze bardziej, przeznaczając go wyłącznie na usługi. Planowana inwestycja to przede wszystkim kolejne prywatne mieszkania, a udział usług w Państwa projekcie to zaledwie 16%.

6. Dalej twierdzą Państwo, że "[inwestycja] Jednocześnie w spójny sposób pozwoli domknąć układ urbanistyczny"

Zrównoważone miasto to nie homogeniczny zbiór zabudowy mieszkaniowej.

„Domknięcie układu urbanistycznego” rozumiane jako wypełnienie każdej wolnej

sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Także wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe niż w planowanej inwestycji - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Liczba mieszkań w inwestycji zostanie zmniejszona z 195 do 168. Ponad 5350 m² powierzchni zostanie przeznaczona na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleni. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie. W obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczony jest na komercyjne usługi, w związku z czym może pozostać ogrodzony, z ograniczonym dostępem. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Teren inwestycji mieszkaniowej będzie nieogrodzony, ogólnodostępny dla wszystkich okolicznych mieszkańców, którzy będą mogli bez ograniczeń korzystać z terenów zieleni, rekreacji i placu zabaw, planowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej.

	<p>działki kolejnymi blokami mieszkalnymi jest podejściem sprzecznym z zasadami zrównoważonego rozwoju i współczesnej urbanistyki. Dobrze funkcjonująca dzielnica potrzebuje różnorodności, nie kolejnej warstwy mieszkań nałożonej na już i tak gęsto zaludniony obszar. Prawdziwe „domknięcie” tej przestrzeni powinno oznaczać uzupełnienie brakujących funkcji (tj. funkcji usługowych), a nie powielanie tych, które już dominują w okolicy.</p> <p>Podsumowując, wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji. Uważam, że poważnie narusza ona dobro lokalnej społeczności oraz stoi w sprzeczności ze zrównoważonym rozwojem dzielnicy.</p> <p>Proszę o uwzględnienie wszystkich powyższych uwag w końcowym raporcie z dialogu społecznego oraz przesłanie gotowego raportu na mój adres mailowy</p> <p>Z poważaniem,</p>	
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>chciałabym zgłosić uwagi do planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44a. Odwołuję się do tekstu zamieszczonego na stronie https://www.domd.pl/powazkowska44a w zakładce "Pytania i odpowiedzi".</p> <p>1. Próbę skorzystania ze specustawy mieszkaniowej uzasadniają Państwo następująco:</p> <p>"Podjęliśmy decyzję o realizacji inwestycji w trybie ustawy [...], gdyż umożliwia ona nam zagospodarowanie tego terenu jako wielofunkcyjnej przestrzeni wpisującej się w charakter otoczenia"</p> <p>My, Mieszkańcy, nie potrzebujemy "wielofunkcyjnej" przestrzeni w sensie proponowanym przez Państwa projekt. Nie chcemy na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Chcemy, tak jak ustala to plan miejscowy, zabudowy wyłącznie o funkcji usługowej.</p> <p>2. Deklaruję Państwo: "Chcemy zmienić obecny charakter tego miejsca na bardziej przyjazny mieszkańcom"</p> <p>Niestety, w mojej opinii projekt nie jest przyjazny Nam, Mieszkańcom. Planowana inwestycja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jest zbyt wysoka, co doprowadzi do zacienienia istniejącej zabudowy. - zakłada funkcje przede wszystkim mieszkaniowe, co w połączeniu z dużą wysokością budynków oraz małą odległością od istniejącej zabudowy doprowadzi do utraty prywatności mieszkańców. - przekracza ustalony w planie miejscowym współczynnik intensywności zabudowy, czym przyczynia się do powstawania tzw. wyspy ciepła, obszaru o nadmiernej gęstości i kubaturze zabudowy, który w okresach upałów generuje istotne koszty zdrowotne, społeczne i ekonomiczne dla miasta. - ogranicza znacząco przestrzeń przeznaczoną na funkcje usługowe przewidzianą w 	<p>Najwyższe zaprojektowane w inwestycji mieszkaniowej budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Także wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe niż w planowanej inwestycji - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi wyższymi do 9, 10 i 11 kondygnacji. Liczba mieszkań w inwestycji zostanie zmniejszona z 195 do 168. Ponad 5350 m² powierzchni zostanie przeznaczona na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleni. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie. W obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczony jest na komercyjne usługi, w związku z czym może pozostać ogrodzony, z ograniczonym dostępem. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym</p>

	<p>planie miejscowym, przy jednoczesnym wzroście zapotrzebowania na tego typu usługi w wyniku zwiększenia gęstości zaludnienia.</p> <p>3. Piszą Państwo: "Zastosowanie specustawy mieszkaniowej umożliwi realizację tej wizji przy jednoczesnym podniesieniu jakości zagospodarowania terenu". Niestety realizacja planowanej inwestycji doprowadziłaby do znacznego spadku jakości tego terenu, poprzez mechanizmy wymienione przeze mnie powyżej.</p> <p>4. Piszą Państwo: "Choć plan miejscowy dopuszcza minimalnie 20% powierzchni biologicznie czynnej, w naszej koncepcji zakładamy około 35%, tworząc bardziej zieloną i komfortową przestrzeń do życia." Doceniam chęć zachowania zieleni. Jednocześnie propozycja zachowania większej ilości zieleni niż wymaga tego prawo nie usprawiedliwia ani nie równoważy strat wynikających z rażącego łamania ustaleń planu miejscowego w wielu innych aspektach wymienionych powyżej, istotnie obniżających komfort życia w tej okolicy.</p> <p>5. Piszą Państwo "Nasza inwestycja otworzy teren, który dotychczas pozostawał niedostępny dla mieszkańców" Trzymanie się planu miejscowego otworzyłoby ten teren jeszcze bardziej, przeznaczając go wyłącznie na usługi. Planowana inwestycja to przede wszystkim kolejne prywatne mieszkania, a udział usług w Państwa projekcie to zaledwie 16%.</p> <p>6. Dalej twierdzą Państwo, że "[inwestycja] Jednocześnie w spójny sposób pozwoli domknąć układ urbanistyczny" Zrównoważone miasto to nie homogeniczny zbiór zabudowy mieszkaniowej. „Domknięcie układu urbanistycznego” rozumiane jako wypełnienie każdej wolnej działki kolejnymi blokami mieszkalnymi jest podejściem sprzecznym z zasadami zrównoważonego rozwoju i współczesnej urbanistyki. Dobrze funkcjonująca dzielnica potrzebuje różnorodności, nie kolejnej warstwy mieszkań nałożonej na już i tak gęsto zaludniony obszar. Prawdziwe „domknięcie” tej przestrzeni powinno oznaczać uzupełnienie brakujących funkcji (tj. funkcji usługowych), a nie powielanie tych, które już dominują w okolicy.</p> <p>Podsumowując, wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji. Uważam, że poważnie narusza ona dobro lokalnej społeczności oraz stoi w sprzeczności ze zrównoważonym rozwojem dzielnicy.</p> <p>Proszę o uwzględnienie wszystkich powyższych uwag w końcowym raporcie z dialogu społecznego oraz przesłanie gotowego raportu na mój adres mailowy.</p> <p>Z poważaniem,</p>	<p>planem miejscowym, zapewniając racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Teren inwestycji mieszkaniowej będzie nieogrodzony, ogólnodostępny dla wszystkich okolicznych mieszkańców, którzy będą mogli bez ograniczeń korzystać z terenów zieleni, rekreacji i placu zabaw, planowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo, chciałabym zgłosić uwagi do planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44a. Odwołuję się do tekstu zamieszczonego na stronie</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane w inwestycji mieszkaniowej budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie</p>

<https://www.domd.pl/powazkowska44a> w zakładce "Pytania i odpowiedzi".

1. Próbę skorzystania ze specustawy mieszkaniowej uzasadniają Państwo następująco:

"Podjęliśmy decyzję o realizacji inwestycji w trybie ustawy [...], gdyż umożliwiła ona nam zagospodarowanie tego terenu jako wielofunkcyjnej przestrzeni wpisującej się w charakter otoczenia"

My, Mieszkańcy, nie potrzebujemy "wielofunkcyjnej" przestrzeni w sensie proponowanym przez Państwa projekt. Nie chcemy na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Chcemy, tak jak ustala to plan miejscowy, zabudowy wyłącznie o funkcji usługowej.

2. Deklarują Państwo: "Chcemy zmienić obecny charakter tego miejsca na bardziej przyjazny mieszkańcom"

Niestety, w mojej opinii projekt nie jest przyjazny Nam, Mieszkańcom. Planowana inwestycja:

- jest zbyt wysoka, co doprowadzi do zacielenia istniejącej zabudowy.
- zakłada funkcje przede wszystkim mieszkaniowe, co w połączeniu z dużą wysokością budynków oraz małą odległością od istniejącej zabudowy doprowadzi do utraty prywatności mieszkańców.
- przekracza ustalony w planie miejscowym współczynnik intensywności zabudowy, czym przyczynia się do powstawania tzw. wyspy ciepła, obszaru o nadmiernej gęstości i kubaturze zabudowy, który w okresach upałów generuje istotne koszty zdrowotne, społeczne i ekonomiczne dla miasta.
- ogranicza znacząco przestrzeń przeznaczoną na funkcje usługowe przewidzianą w planie miejscowym, przy jednoczesnym wzroście zapotrzebowania na tego typu usługi w wyniku zwiększenia gęstości zaludnienia.

3. Piszą Państwo: "Zastosowanie specustawy mieszkaniowej umożliwi realizację tej wizji przy jednoczesnym podniesieniu jakości zagospodarowania terenu".

Niestety realizacja planowanej inwestycji doprowadziłaby do znacznego spadku jakości tego terenu, poprzez mechanizmy wymienione przeze mnie powyżej.

4. Piszą Państwo: "Choć plan miejscowy dopuszcza minimalnie 20% powierzchni biologicznie czynnej, w naszej koncepcji zakładamy około 35%, tworząc bardziej zieloną i komfortową przestrzeń do życia."

Doceniam chęć zachowania zieleni. Jednocześnie propozycja zachowania większej ilości zieleni niż wymaga tego prawo nie usprawiedliwia ani nie równoważy strat wynikających z rażącego łamania ustaleń planu miejscowego w wielu innych aspektach wymienionych powyżej, istotnie obniżających komfort życia w tej okolicy.

5. Piszą Państwo "Nasza inwestycja otworzy teren, który dotychczas pozostawał niedostępny dla mieszkańców"

Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Także wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe niż w planowanej inwestycji - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Liczba mieszkań w inwestycji zostanie zmniejszona z 195 do 168. Ponad 5350 m² powierzchni zostanie przeznaczona na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie. W obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczony jest na komercyjne usługi, w związku z czym może pozostać ogrodzony, z ograniczonym dostępem. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Teren inwestycji mieszkaniowej będzie nieogrodzony, ogólnodostępny dla wszystkich okolicznych mieszkańców, którzy będą mogli bez ograniczeń korzystać z terenów zieleni, rekreacji i placu zabaw, planowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej.

	<p>Trzymanie się planu miejscowego otworzyłoby ten teren jeszcze bardziej, przeznaczając go wyłącznie na usługi. Planowana inwestycja to przede wszystkim kolejne prywatne mieszkania, a udział usług w Państwa projekcie to zaledwie 16%. 6. Dalej twierdzą Państwo, że "[inwestycja] Jednocześnie w spójny sposób pozwoli domknąć układ urbanistyczny"</p> <p>Zrównoważone miasto to nie homogeniczny zbiór zabudowy mieszkaniowej. „Domknięcie układu urbanistycznego” rozumiane jako wypełnienie każdej wolnej działki kolejnymi blokami mieszkalnymi jest podejściem sprzecznym z zasadami zrównoważonego rozwoju i współczesnej urbanistyki. Dobrze funkcjonująca dzielnica potrzebuje różnorodności, nie kolejnej warstwy mieszkań nałożonej na już i tak gęsto zaludniony obszar. Prawdziwe „domknięcie” tej przestrzeni powinno oznaczać uzupełnienie brakujących funkcji (tj. funkcji usługowych), a nie powielanie tych, które już dominują w okolicy.</p> <p>Podsumowując, wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji. Uważam, że poważnie narusza ona dobro lokalnej społeczności oraz stoi w sprzeczności ze zrównoważonym rozwojem dzielnicy.</p> <p>Proszę o uwzględnienie wszystkich powyższych uwag w końcowym raporcie z dialogu społecznego oraz przesłanie gotowego raportu na mój adres mailowy.</p> <p>Z poważaniem,</p>	
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>chciałabym zgłosić uwagi do planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44a. Odwołuję się do tekstu zamieszczonego na stronie https://www.domd.pl/powazkowska44a w zakładce "Pytania i odpowiedzi".</p> <p>1. Próbę skorzystania ze specustawy mieszkaniowej uzasadniają Państwo następująco:</p> <p>"Podjęliśmy decyzję o realizacji inwestycji w trybie ustawy [...], gdyż umożliwia ona nam zagospodarowanie tego terenu jako wielofunkcyjnej przestrzeni wpisującej się w charakter otoczenia"</p> <p>My, Mieszkańcy, nie potrzebujemy "wielofunkcyjnej" przestrzeni w sensie proponowanym przez Państwa projekt. Nie chcemy na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Chcemy, tak jak ustala to plan miejscowy, zabudowy wyłącznie o funkcji usługowej.</p> <p>2. Deklarują Państwo: "Chcemy zmienić obecny charakter tego miejsca na bardziej przyjazny mieszkańcom"</p> <p>Niestety, w mojej opinii projekt nie jest przyjazny Nam, Mieszkańcom. Planowana inwestycja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jest zbyt wysoka, co doprowadzi do zacienienia istniejącej zabudowy. - zakłada funkcje przede wszystkim mieszkaniowe, co w połączeniu z dużą wysokością 	<p>Najwyższe zaprojektowane w inwestycji mieszkaniowej budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Także wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe niż w planowanej inwestycji - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Liczba mieszkań w inwestycji zostanie zmniejszona z 195 do 168. Ponad 5350 m2 powierzchni</p>

budynków oraz małą odległością od istniejącej zabudowy doprowadzi do utraty prywatności mieszkańców.

- przekracza ustalony w planie miejscowym współczynnik intensywności zabudowy, czym przyczynia się do powstawania tzw. wyspy ciepła, obszaru o nadmiernej gęstości i kubaturze zabudowy, który w okresach upałów generuje istotne koszty zdrowotne, społeczne i ekonomiczne dla miasta.
- ogranicza znacząco przestrzeń przeznaczoną na funkcje usługowe przewidzianą w planie miejscowym, przy jednoczesnym wzroście zapotrzebowania na tego typu usługi w wyniku zwiększenia gęstości zaludnienia.

3. Piszą Państwo: "Zastosowanie specustawy mieszkaniowej umożliwi realizację tej wizji przy jednoczesnym podniesieniu jakości zagospodarowania terenu".
Niestety realizacja planowanej inwestycji doprowadziłaby do znacznego spadku jakości tego terenu, poprzez mechanizmy wymienione przeze mnie powyżej.

4. Piszą Państwo: "Choć plan miejscowy dopuszcza minimalnie 20% powierzchni biologicznie czynnej, w naszej koncepcji zakładamy około 35%, tworząc bardziej zieloną i komfortową przestrzeń do życia."
Doceniam chęć zachowania zieleni. Jednocześnie propozycja zachowania większej ilości zieleni niż wymaga tego prawo nie usprawiedliwia ani nie równoważy strat wynikających z rażącego łamania ustaleń planu miejscowego w wielu innych aspektach wymienionych powyżej, istotnie obniżających komfort życia w tej okolicy.

5. Piszą Państwo "Nasza inwestycja otworzy teren, który dotychczas pozostawał niedostępny dla mieszkańców"
Trzymanie się planu miejscowego otworzyłoby ten teren jeszcze bardziej, przeznaczając go wyłącznie na usługi. Planowana inwestycja to przede wszystkim kolejne prywatne mieszkania, a udział usług w Państwa projekcie to zaledwie 16%.

6. Dalej twierdzą Państwo, że "[inwestycja] Jednocześnie w spójny sposób pozwoli domknąć układ urbanistyczny"
Zrównoważone miasto to nie homogeniczny zbiór zabudowy mieszkaniowej. „Domknięcie układu urbanistycznego” rozumiane jako wypełnienie każdej wolnej działki kolejnymi blokami mieszkalnymi jest podejściem sprzecznym z zasadami zrównoważonego rozwoju i współczesnej urbanistyki. Dobrze funkcjonująca dzielnica potrzebuje różnorodności, nie kolejnej warstwy mieszkań nałożonej na już i tak gęsto zaludniony obszar. Prawdziwe „domknięcie” tej przestrzeni powinno oznaczać uzupełnienie brakujących funkcji (tj. funkcji usługowych), a nie powielanie tych, które już dominują w okolicy.

Podsumowując, wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji. Uważam, że poważnie narusza ona dobro lokalnej społeczności oraz stoi w sprzeczności ze zrównoważonym rozwojem dzielnicy.

zostanie przeznaczony na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleni. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie. W obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczony jest na komercyjne usługi, w związku z czym może pozostać ogrodzony, z ograniczonym dostępem. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Teren inwestycji mieszkaniowej będzie nieogrodzony, ogólnodostępny dla wszystkich okolicznych mieszkańców, którzy będą mogli bez ograniczeń korzystać z terenów zieleni, rekreacji i placu zabaw, planowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej.

	<p>Proszę o uwzględnienie wszystkich powyższych uwag w końcowym raporcie z dialogu społecznego oraz przesłanie gotowego raportu na mój adres mailowy.</p> <p>Z poważaniem,</p>	
formularz/mail	<p>Dzień dobry,</p> <p>Niniejszym wyrażam swój protest jako mieszkaniec i właściciel mieszkania w budynku przy ul. Krasińskiego 59 w temacie planowanej przez Państwa inwestycji Powązkowska 44.</p> <p>Inwestycja ta:</p> <p>1. Jest niezgodna z ustalonym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego - w tym miejscu miały powstać lokale usługowe, nie setki nowych mieszkalnych i przy okazji kilka lokali usługowych</p> <p>2. Znacznie obniży jakość życia w okolicy - już teraz wybudowane przez Państwa wcześniej budynki w ramach inwestycji Zoliborz Artystyczny spowodowały znaczne natężenie ruchu, zwiększone narażenie najmłodszych mieszkańców na niebezpieczeństwa związane z ruchem samochodowym na osiedlu, zwiększenie poziomu hałasu, dyskomfort związany z odległością Państwa budynków od innych inwestycji. Nie zadbali Państwo ani o miejsca parkingowe, ani o przestrzeń, która pozwalałaby komfortowo funkcjonować mieszkańcom sąsiednich bloków, a nie jedynie mieszkańcom Państwa inwestycji na zamkniętych wewnętrznych podwórkach. Zdecydowanie sprzeciwiam się budowaniu kolejnego takiego molocha.</p> <p>3. Spowoduje narastanie betonozy - planują Państwo wysokie budynki (nawet powyżej 20m) często z minimalnym odstępem od budynków sąsiadujących (8-10m) - chcecie Państwo już mocno zabudowany teren zamienić w istne więzienie dla obecnych mieszkańców - wszędzie bloki, minimalna przestrzeń, praktycznie brak przestrzeni zielonych, rekreacyjnych, nie mówiąc już o miejscach do parkowania. Ponownie i jednoznacznie podkreślam - sprzeciwiam się tej inwestycji i nie akceptuję jej realizacji, którą próbujecie Państwo wdrożyć wbrew ustalonym planom na zagospodarowanie tej przestrzeni.</p> <p>Z wyrazami szacunku,</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane w inwestycji mieszkaniowej budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Także wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe niż w planowanej inwestycji - przeważają istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Liczba mieszkań w inwestycji zostanie zmniejszona z 195 do 168. Ponad 5350 m2 powierzchni zostanie przeznaczona na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Na terenie inwestycji mieszkaniowej - w garażu podziemnym znajdują się 23 ogólnodostępne miejsca parkingowe, z których będą mogli korzystać zarówno goście jak i mieszkańcy sąsiednich osiedli</p>

		<p>oraz 9 miejsc parkingowych dla obsługi lokali usługowych. Ponadto w projektowanej ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc postojowych ogólnodostępnych. Wszelkie normy hałasowe zostaną w projekcie uwzględnione zgodnie z obowiązującymi przepisami, inwestycja nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, nie będzie oddziaływać na tereny sąsiednie</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>w związku z planowaną inwestycją mieszkaniową przy ul. Powązkowskiej 44a chciałabym przedstawić swoje uwagi, odnosząc się do informacji zawartych na Państwa stronie internetowej w sekcji „Pytania i odpowiedzi”.</p> <p>1. Wykorzystanie specustawy mieszkaniowej Wskazują Państwo, że wybór tej procedury ma na celu stworzenie wielofunkcyjnej przestrzeni odpowiadającej charakterowi otoczenia. Z mojej perspektywy jako mieszkanki okolicy takie podejście nie odpowiada rzeczywistym potrzebom lokalnej społeczności. Obowiązujący plan miejscowy przewiduje w tym miejscu funkcję usługową i uważam, że jego zapisy powinny być respektowane.</p> <p>2. Wpływ inwestycji na mieszkańców Nie podzielam opinii, że projekt będzie korzystny dla okolicznych mieszkańców. W szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> • planowana wysokość zabudowy może powodować nadmierne zacienienie istniejących budynków, • przewaga funkcji mieszkaniowej oraz niewielkie odległości między budynkami wpłyną negatywnie na prywatność, • przekroczenie wskaźników intensywności zabudowy może prowadzić do powstawania zjawiska miejskiej wyspy ciepła oraz pogorszenia warunków życia, • ograniczenie przestrzeni usługowej jest nieuzasadnione, zwłaszcza w kontekście rosnących potrzeb wynikających z większej liczby mieszkańców. <p>Dodatkowo pragnę podkreślić, że wybór mojego mieszkania na parterze był świadomą decyzją, opartą na obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, który gwarantował, że w bezpośrednim sąsiedztwie nie powstanie wysoka zabudowa mieszkaniowa. Planowana inwestycja podważa te założenia i narusza poczucie bezpieczeństwa oraz przewidywalności warunków zamieszkania.</p> <p>3. Jakość zagospodarowania terenu Deklarowany przez Państwa wzrost jakości przestrzeni budzi moje wątpliwości. W mojej ocenie realizacja inwestycji w proponowanej formie doprowadzi raczej do pogorszenia warunków funkcjonowania tej części dzielnicy.</p> <p>4. Udział terenów zielonych Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej jest działaniem pozytywnym, jednak nie</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane w inwestycji mieszkaniowej budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Także wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe niż w planowanej inwestycji - przeważają istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi wyżkami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Liczba mieszkań w inwestycji zostanie zmniejszona z 195 do 168. Ponad 5350 m2 powierzchni zostanie przeznaczona na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie. W obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczony jest na komercyjne usługi, w związku z czym może pozostać ogrodzony, z ograniczonym dostępem. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Teren inwestycji mieszkaniowej będzie nieogrodzony, ogólnodostępny dla wszystkich okolicznych mieszkańców, którzy będą mogli bez</p>

	<p>równoważy ono negatywnych konsekwencji wynikających z odstępstw od zapisów planu miejscowego, które mają istotny wpływ na komfort życia mieszkańców.</p> <p>5. Dostępność terenu Twierdzenie, że inwestycja otworzy teren dla mieszkańców, nie znajduje pełnego potwierdzenia. Znaczna część przestrzeni pozostanie prywatna, a udział funkcji usługowych – istotnych z punktu widzenia lokalnej społeczności – jest ograniczony.</p> <p>6. Kwestia ładu urbanistycznego Nie zgadzam się z interpretacją „domknięcia układu urbanistycznego” jako dalszego zagęszczania zabudowy mieszkaniowej. Prawidłowo rozumiany rozwój przestrzenny powinien uwzględniać różnorodność funkcji. W tym przypadku bardziej uzasadnione byłoby rozwinięcie funkcji usługowych, które uzupełniłyby istniejącą strukturę dzielnicy.</p> <p>Podsumowanie Wyrażam zdecydowany sprzeciw wobec planowanej inwestycji. W mojej ocenie jest ona niezgodna z interesem lokalnej społeczności oraz zasadami zrównoważonego rozwoju, a także odbiega od ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Uprzejmie proszę o uwzględnienie przedstawionych uwag w końcowym raporcie z dialogu społecznego oraz o jego przesłanie na mój adres e-mail. Z poważaniem</p>	<p>ograniczeń korzystać z terenów zieleni, rekreacji i placu zabaw, planowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry, Piszę do Państwa jako mieszkanka inwestycji z ulicy Hubnera. Jestem pod bardzo negatywnym wrażeniem nowej inwestycji i tego jak cała sprawa jest przeprowadzana.</p> <p>Po pierwsze, kupując od Państwa mieszkanie, jako jeden z argumentów i jedną z zalet słyszałam że na terenie o którym teraz Państwo opowiadają powstaną obiekty usługowe o niskiej zabudowie. MPZP nie zmienił się, tak jak i potrzeby tej dzielnicy. A Państwa plany w sprawie tej działki już tak. Dla osób planujących mieszkanie w danym miejscu przez dłuższy czas nie jest to uczciwe podejście.</p> <p>Druga sprawą jest kwestia wysuwanych przez Państwa podczas dialogu argumentów. O ich słuszności wie tylko osoba która tutaj mieszka. Przedstawię po krótko problemy z którymi mierzą się mieszkańcy: Brak miejsc postojowych dla gości, kurierów i innych usług (lekarz na wezwanie, budowlańcy, etc) który powoduje że ludzie parkują jak mogą i utrudniają ruch innym uczestnikom ruchu drogowego wpływając negatywnie na ich bezpieczeństwo.</p>	<p>Na terenie inwestycji mieszkaniowej - w garażu podziemnym znajdują się 23 ogólnodostępne miejsca parkingowe, z których będą mogli korzystać zarówno goście jak i mieszkańcy sąsiednich osiedli oraz 9 miejsc parkingowych dla obsługi lokali usługowych. Ponadto w projektowanej ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc postojowych ogólnodostępnych. Na terenie inwestycji mieszkaniowej została przewidziana osobna przestrzeń dla postoju samochodów zaopatrzenia i kurierów. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168, co oznacza również mniej miejsc parkingowych w planowanej inwestycji dla mieszkań. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. W zakresie drzew planowanych do zachowania na terenie inwestycji mieszkaniowej wskazujemy, że zabudowa została zaprojektowana w taki sposób, aby bezpiecznie zachować drzewa w trakcie budowy i przyszłego funkcjonowania osiedla. Spółka dysponuje pomocą</p>

Brak miejsc postojowych dla najbliższych przedszkoli. To realny problem wielu rodzin, który nie zostanie rozwiązany poprzez zagęszczenie zabudowy i zwiększenie ruchu drogowego tej małej okolicy.

Wiele lokali usługowych na terenie inwestycji Hubnera jest pustych. Między innymi z racji na brak miejsc postojowych dla ich potencjalnych klientów. Budowanie nowych budynków z nowymi pustymi witrynami nie uatrakcyjni dzielnicy i nie stworzy więcej miejsc do integracji sąsiedzkiej.

W przeciwieństwie do prawdziwej inwestycji usługowo rekreacyjnej której desperacko potrzebuje ta część dzielnicy.

Przebudowa siłowni plenerowej i rewitalizacja skweru Aleksandy Piłsudskiej. To jest dobrze spełniający swoje funkcje skwer. Bez betonu, z naturalną i bardzo długą rosnącą w tym miejscu roślinnością. Próba jej uatrakcyjnienia nie będzie miała żadnej wartości ekologiczno biologicznej z racji na to większość nowych nasadzeń w tak suchym klimacie jakim jest środek miasta się nie przyjmuje. Najlepiej radzą sobie rośliny stare, które już żyły się w istniejący ekosystem. Proszę spojrzeć jak po roku wygląda park wzdłuż ulicy Krasińskiego- żadne tuje i większość drzew się nie przyjęła. Taka jest naturą sztucznych, nowych nasadzeń które mają wyglądać ładnie.

Ilość betonu w inwestycji na ulicy Hubnera jest zatrważająca. Dzieci mają gdzie zdzierać sobie kolana jeżdżąc nie po miękkich naturalnych powierzchniach tylko po betonie, który odbija i potęguje uczucie ciepła.

Nie przekonujące są także Państwa argumenty o zachowaniu tych starych drzew z terenu Powązkowskiej ponieważ nie została przedstawiona żadna technologia budowy w tak bliskiej odległości od tak dużego drzewa jak "Zygmunt".

Na komfort i sprawne działanie dzielnicy wpływa także jej przepustowość. Korkująca się ulica Krasińskiego w stronę pl. Wilsona, Rydygiera skręt w Powązkowską, Rydygiera dojazd do pl. Grunwaldzkiego. To są tylko niektóre z niedogodności na które już napotykamy. Przy zwiększonej zabudowie będzie ich więcej i będą one zdecydowanie gorsze.

Chciałam poinformować Państwa że kiedyś byłam dumna z mieszkania w takiej inwestycji i takim miejscu Warszawy.

Teraz wiem, że jeśli kiedyś przyjdzie mi szukać innego mieszkania to Dom Dewelopment na pewno nie będzie deweloperem, któremu zaufam.

Pozdrawiam

specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów. W ramach inwestycji towarzyszącej zaplanowane zostały działania mające na celu zwiększenie atrakcyjności zarówno przyrodniczej, jak i funkcjonalnej terenu Skweru A. Piłsudskiej. Wśród planowanych zadań przewidziano realizację nowych nasadzeń roślinności wielopiętrowej wewnątrz terenu, jak i od strony otaczających ulic. Zaplanowano modernizację/remont siłowni plenerowej, tak aby lepiej służyła mieszkańcom przez cały rok, przewidziano realizację placu zabaw oraz stref rekreacji z hamakami. Dodatkowo zostaną zrealizowane nowe powiązania piesze i powstanie źródło wody pitnej. Każdy nabywca mieszkania na osiedlu Żoliborz Artystyczny zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym otrzymał prospekt informacyjny jako integralny załącznik do umowy deweloperskiej. Został on sporządzony zgodnie ze wzorem wynikającym z ww. ustawy i w prospekcie tym wskazane zostało przeznaczenie terenów przyległych do osiedla, w tym funkcję usługową dla omawianego terenu, określoną w obowiązującym już wtedy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Informacje, które są udzielane w okresie sprzedaży danej inwestycji są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym wynikającym z przepisów ww. ustawy.

formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>chciałabym zgłosić uwagi do planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44a. Odwołuję się do tekstu zamieszczonego na stronie https://www.domd.pl/powazkowska44a w zakładce "Pytania i odpowiedzi".</p> <p>1. Próbę skorzystania ze specustawy mieszkaniowej uzasadniają Państwo następująco:</p> <p>"Podjęliśmy decyzję o realizacji inwestycji w trybie ustawy [...], gdyż umożliwia ona nam zagospodarowanie tego terenu jako wielofunkcyjnej przestrzeni wpisującej się w charakter otoczenia"</p> <p>My, Mieszkańcy, nie potrzebujemy "wielofunkcyjnej" przestrzeni w sensie proponowanym przez Państwa projekt. Nie chcemy na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Chcemy, tak jak ustala to plan miejscowy, zabudowy wyłącznie o funkcji usługowej.</p> <p>2. Deklarują Państwo: "Chcemy zmienić obecny charakter tego miejsca na bardziej przyjazny mieszkańcom"</p> <p>Niestety, w mojej opinii projekt nie jest przyjazny Nam, Mieszkańcom. Planowana inwestycja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jest zbyt wysoka, co doprowadzi do zacienienia istniejącej zabudowy. - zakłada funkcje przede wszystkim mieszkaniowe, co w połączeniu z dużą wysokością budynków oraz małą odległością od istniejącej zabudowy doprowadzi do utraty prywatności mieszkańców. - przekracza ustalony w planie miejscowym współczynnik intensywności zabudowy, czym przyczynia się do powstawania tzw. wyspy ciepła, obszaru o nadmiernej gęstości i kubaturze zabudowy, który w okresach upałów generuje istotne koszty zdrowotne, społeczne i ekonomiczne dla miasta. - ogranicza znacząco przestrzeń przeznaczoną na funkcje usługowe przewidzianą w planie miejscowym, przy jednoczesnym wzroście zapotrzebowania na tego typu usługi w wyniku zwiększenia gęstości zaludnienia. <p>3. Piszą Państwo: "Zastosowanie specustawy mieszkaniowej umożliwi realizację tej wizji przy jednoczesnym podniesieniu jakości zagospodarowania terenu".</p> <p>Niestety realizacja planowanej inwestycji doprowadziłaby do znacznego spadku jakości tego terenu, poprzez mechanizmy wymienione przeze mnie powyżej.</p> <p>4. Piszą Państwo: "Choć plan miejscowy dopuszcza minimalnie 20% powierzchni biologicznie czynnej, w naszej koncepcji zakładamy około 35%, tworząc bardziej zieloną i komfortową przestrzeń do życia."</p> <p>Doceniam chęć zachowania zieleni. Jednocześnie propozycja zachowania większej ilości zieleni niż wymaga tego prawo nie usprawiedliwia ani nie równoważy strat wynikających z rażącego łamania ustaleń planu miejscowego w wielu innych</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane w inwestycji mieszkaniowej budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) – są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Także wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe niż w planowanej inwestycji - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Liczba mieszkań w inwestycji zostanie zmniejszona z 195 do 168. Ponad 5350 m² powierzchni zostanie przeznaczona na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie. W obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczony jest na komercyjne usługi, w związku z czym może pozostać ogrodzony, z ograniczonym dostępem. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego, budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem itp. Teren inwestycji mieszkaniowej będzie nieogrodzony, ogólnodostępny dla wszystkich okolicznych mieszkańców, którzy będą mogli bez ograniczeń korzystać z terenów zieleni, rekreacji i placu zabaw, planowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej. Stosowanie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie zostało ograniczone do inwestycji sektora publicznego, ani nie zostały w niej ustalone żadne kryteria dochodowe nabywców bądź</p>
----------------	--	--

	<p>aspektach wymienionych powyżej, istotnie obniżających komfort życia w tej okolicy.</p> <p>5. Piszą Państwo "Nasza inwestycja otworzy teren, który dotychczas pozostawał niedostępny dla mieszkańców"</p> <p>Trzymanie się planu miejscowego otworzyłoby ten teren jeszcze bardziej, przeznaczając go wyłącznie na usługi. Planowana inwestycja to przede wszystkim kolejne prywatne mieszkania, a udział usług w Państwa projekcie to zaledwie 16%.</p> <p>6. Dalej twierdzą Państwo, że "[inwestycja] Jednocześnie w spójny sposób pozwoli domknąć układ urbanistyczny"</p> <p>Zrównoważone miasto to nie homogeniczny zbiór zabudowy mieszkaniowej. „Domknięcie układu urbanistycznego” rozumiane jako wypełnienie każdej wolnej działki kolejnymi blokami mieszkalnymi jest podejściem sprzecznym z zasadami zrównoważonego rozwoju i współczesnej urbanistyki. Dobrze funkcjonująca dzielnica potrzebuje różnorodności, nie kolejnej warstwy mieszkań nałożonej na już i tak gęsto zaludniony obszar. Prawdziwe „domknięcie” tej przestrzeni powinno oznaczać uzupełnienie brakujących funkcji (tj. funkcji usługowych), a nie powielanie tych, które już dominują w okolicy.</p> <p>7. Lex deweloper ma zapewnić powstanie budynków mieszkalnych przystępnych cenowo - jaka jest planowana cena m2 tych mieszkań? Jak Państwo zapewnia niezmienną cenę z założenia niskiej ceny?</p> <p>Podsumowując, wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji. Uważam, że poważnie narusza ona dobro lokalnej społeczności oraz stoi w sprzeczności ze zrównoważonym rozwojem dzielnicy.</p> <p>Proszę o uwzględnienie wszystkich powyższych uwag w końcowym raporcie z dialogu społecznego oraz przesłanie gotowego raportu na mój adres mailowy.</p> <p>Z poważaniem,</p>	<p>najemców mieszkań powstałych z zastosowaniem procedury Specustawy mieszkaniowej.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>chciałabym zgłosić uwagi do planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44a. Odwołuję się do tekstu zamieszczonego na stronie https://www.domd.pl/powazkowska44a w zakładce "Pytania i odpowiedzi".</p> <p>1. Próbę skorzystania ze specustawy mieszkaniowej uzasadniają Państwo następująco:</p> <p>"Podjęliśmy decyzję o realizacji inwestycji w trybie ustawy [...], gdyż umożliwia ona nam zagospodarowanie tego terenu jako wielofunkcyjnej przestrzeni wpisującej się w charakter otoczenia"</p> <p>My, Mieszkańcy, nie potrzebujemy "wielofunkcyjnej" przestrzeni w sensie proponowanym przez Państwa projekt. Nie chcemy na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Chcemy, tak jak ustala to plan miejscowy, zabudowy wyłącznie o funkcji usługowej.</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane w inwestycji mieszkaniowej budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie</p>

2. Deklarują Państwo: "Chcemy zmienić obecny charakter tego miejsca na bardziej przyjazny mieszkańcom"

Niestety, w mojej opinii projekt nie jest przyjazny Nam, Mieszkańcom. Planowana inwestycja:

- jest zbyt wysoka, co doprowadzi do zacielenia istniejącej zabudowy.
- zakłada funkcje przede wszystkim mieszkaniowe, co w połączeniu z dużą wysokością budynków oraz małą odległością od istniejącej zabudowy doprowadzi do utraty prywatności mieszkańców.
- przekracza ustalony w planie miejscowym współczynnik intensywności zabudowy, czym przyczynia się do powstawania tzw. wyspy ciepła, obszaru o nadmiernej gęstości i kubaturze zabudowy, który w okresach upałów generuje istotne koszty zdrowotne, społeczne i ekonomiczne dla miasta.
- ogranicza znacząco przestrzeń przeznaczoną na funkcje usługowe przewidzianą w planie miejscowym, przy jednoczesnym wzroście zapotrzebowania na tego typu usługi w wyniku zwiększenia gęstości zaludnienia.

3. Piszą Państwo: "Zastosowanie specustawy mieszkaniowej umożliwi realizację tej wizji przy jednoczesnym podniesieniu jakości zagospodarowania terenu".

Niestety realizacja planowanej inwestycji doprowadziłaby do znacznego spadku jakości tego terenu, poprzez mechanizmy wymienione przeze mnie powyżej.

4. Piszą Państwo: "Choć plan miejscowy dopuszcza minimalnie 20% powierzchni biologicznie czynnej, w naszej koncepcji zakładamy około 35%, tworząc bardziej zieloną i komfortową przestrzeń do życia."

Doceniam chęć zachowania zieleni. Jednocześnie propozycja zachowania większej ilości zieleni niż wymaga tego prawo nie usprawiedliwia ani nie równoważy strat wynikających z rażącego łamania ustaleń planu miejscowego w wielu innych aspektach wymienionych powyżej, istotnie obniżających komfort życia w tej okolicy.

5. Piszą Państwo "Nasza inwestycja otworzy teren, który dotychczas pozostawał niedostępny dla mieszkańców"

Trzymanie się planu miejscowego otworzyłoby ten teren jeszcze bardziej, przeznaczając go wyłącznie na usługi. Planowana inwestycja to przede wszystkim kolejne prywatne mieszkania, a udział usług w Państwa projekcie to zaledwie 16%.

6. Dalej twierdzą Państwo, że "[inwestycja] Jednocześnie w spójny sposób pozwoli domknąć układ urbanistyczny"

Zrównoważone miasto to nie homogeniczny zbiór zabudowy mieszkaniowej.

„Domknięcie układu urbanistycznego" rozumiane jako wypełnienie każdej wolnej działki kolejnymi blokami mieszkalnymi jest podejściem sprzecznym z zasadami zrównoważonego rozwoju i współczesnej urbanistyki. Dobrze funkcjonująca dzielnica potrzebuje różnorodności, nie kolejnej warstwy mieszkań nałożonej na już i tak gęsto

miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Także wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe niż w planowanej inwestycji - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Liczba mieszkań w inwestycji zostanie zmniejszona z 195 do 168. Ponad 5350 m² powierzchni zostanie przeznaczona na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie. W obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczony jest na komercyjne usługi, w związku z czym może pozostać ogrodzony, z ograniczonym dostępem. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego, budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem itp. Teren inwestycji mieszkaniowej będzie nieogrodzony, ogólnodostępny dla wszystkich okolicznych mieszkańców, którzy będą mogli bez ograniczeń korzystać z terenów zieleni, rekreacji i placu zabaw, planowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej.

	<p>zaludniony obszar. Prawdziwe „domknięcie” tej przestrzeni powinno oznaczać uzupełnienie brakujących funkcji (tj. funkcji usługowych), a nie powielanie tych, które już dominują w okolicy.</p> <p>Podsumowując, wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji. Uważam, że poważnie narusza ona dobro lokalnej społeczności oraz stoi w sprzeczności ze zrównoważonym rozwojem dzielnicy.</p> <p>Proszę o uwzględnienie wszystkich powyższych uwag w końcowym raporcie z dialogu społecznego oraz przesłanie gotowego raportu na mój adres mailowy.</p> <p>Z poważaniem,</p>	
formularz/mail	Chciałabym zapytać o inwestycje cena i termin oddania	W obecnym stanie procedury jest to trudne do doprecyzowania, jednak proces sprzedaży rozpocznie się nie wcześniej niż w połowie 2028 roku, wtedy też zostaną przedstawione szczegółowe ceny. Koniec prac budowlanych przewidywany jest na koniec 2030 roku.
formularz/mail	<p>Dot. Powązkowska 44a. Dołączam do zdec.sprzeciwu mieszkańców wobec planowanych zmian Skweru Piłsudskiej. Nie chcemy na Skwerze placu zabaw, wybiegu dla psów, dodatkowych alejek! W tej części Żoliborza jest b.dużo placów zabaw. Funkcję rekreacyjno/sportową pełni nowo utworzony Skwer Krasińskiego (po drugiej stronie ulicy). Nowo utworzony wybieg dla psów jest w pasie zieleni wzdłuż Broniewskiego. Zaś dodatkowe alejki w miejscu przeddeptów niepotrzebnie „skonsumują” przestrzeń zieleni Skweru (nadmiar alejek w stosunku do powierzchni Skweru). Jedyną dobrą propozycją jest poidleńko (wersja ludzie + zwierzęta).</p> <p>Podsumowując, dodatkowe elementy – plac zabaw, wybieg dla psów, dodatkowe alejki – to bardzo złe rozwiązania, które zdominują i zdegradują naturalną przestrzeń i wypoczynkowy charakter Skweru. Zostawcie Skwer Piłsudskiej w spokoju! Proszę o potwierdzenie otrzymania ww. opinii i odpowiedź, czy odstąpicie Państwo od realizacji ww. złych "usprawnień" przestrzeni Skweru Piłsudskiej.</p>	Dziękujemy za komentarz.
formularz/mail	Niniejszym wyrażam sprzeciw wobec nadmiernej wysokości budynków i naruszenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Ponadto chciałabym nadmienić, że inwestycja w tym kształcie drastycznie obniży komfort życia obecnych mieszkańców.	Najwyższe zaprojektowane w inwestycji mieszkaniowej budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Także wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe niż w planowanej inwestycji - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Liczba mieszkań w inwestycji zostanie zmniejszona z 195 do 168.
formularz/mail	Dzień dobry, proszę o informację kiedy będzie startowała sprzedaż inwestycji przy ul Powązkowskiej 44A. Z poważaniem	W obecnym stanie procedury jest to trudne do doprecyzowania, jednak proces sprzedaży rozpocznie się nie wcześniej niż w połowie 2028 roku.
formularz/mail	Wyrażam sprzeciw wobec nadmiernej wysokości planowanych budynków i naruszeniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Inwestycja w tym kształcie drastycznie obniży komfort życia sąsiadujących mieszkańców.	Najwyższe zaprojektowane w inwestycji mieszkaniowej budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Także wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe niż w planowanej inwestycji - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Liczba mieszkań w inwestycji zostanie zmniejszona z 195 do 168.
formularz/mail	Dzień dobry Chciałem wyrazić swój stanowczy protest przeciwko powstaniu inwestycji, polegającej na wybudowaniu lokali mieszkaniowych przy Powązkowskiej 44a. Inwestycja znacząco obniży komfort życia mieszkańców osiedla. Jest niezgodna z planem zagospodarowania przestrzennego. Mieszkańcy potrzebują w tym miejscu inwestycji rekreacyjnej (boisko/basen) nie kolejnych 200 mieszkań. W okolicy są same bloki z niewielkimi placami zabaw, bardzo uciążliwe jest parkowanie, praktycznie nie ma możliwości zaparkowania. Stanowczo protestuje też przeciwko połączeniu naszego osiedla ulicą z główną arterią, czyli ulicą Powązkowską, co znacząco obniży bezpieczeństwo na osiedlu, gdzie jest	Przedmiotowy teren, który jest w użytkowaniu wieczystym prywatnego podmiotu, jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na komercyjne funkcje usługowe, nie może być zagospodarowany przez Dzielnicę na potrzeby publicznej strefy sportowej czy rekreacyjnej. Powstanie komercyjnego zagospodarowania terenu wyłącznie w formie boisk, obiektów sportowych, miejsc wypoczynku i rekreacji jest niemożliwe, biorąc pod uwagę koszt nieruchomości. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	<p>dużo małych dzieci. Będę wdzięczny za wzięcie pod uwagę mojego głosu, jak i głosu innych mieszkańców. Pozdrawiam</p>	<p>dużego dyskontu spożywczego, budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem itp. Natomiast zaplanowana w inwestycji mieszkaniowej strefa rekreacji, plac zabaw i zieleni osiedlowa będą ogólnodostępne, w tym dla mieszkańców okolicznych osiedli, nie będą ogrodzone (poza niskim ogrodzeniem placu zabaw ze względów bezpieczeństwa dzieci). Projektowana droga dojazdowa 11KD-D objęta planowaną inwestycją, do realizacji na koszt inwestora inwestycji mieszkaniowej, jest wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu Żoliborza Południowego, a więc została ona zrealizowana niezależnie od planowanej inwestycji na przedmiotowym terenie (na koszt innego inwestora z sąsiedztwa lub na koszt m.st. Warszawa). Przewidziana jest realizacja drogi 11KD-D zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Planowana ulica będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Jej realizacja w tej formie wpłynie na poprawę bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów. Jej realizacja jest wymagana przez jednostki miejskie (tzw. Zespół Koordynacyjno-Negocjacyjny ds. inwestycji drogowych) jako przewidziane w planie miejscowym połączenie ulicy Powązkowskiej i Hubnera, która poprawi obsługę komunikacyjną sąsiednich osiedli.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry, jako mieszkanka Żoliborza chciałabym wyrazić stanowczy sprzeciw wobec planów zabudowy działki przy ul. Powązkowskiej 44a. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jasno wskazuje jaka zabudowa powinna powstać w tym miejscu i nie jest to kolejne wielkie osiedle. Tak drastyczne naruszenie MPZP wpłynie negatywnie na wszystkich mieszkańców, obecnych i przyszłych. Przeciążona i niewydolna infrastruktura zamieni nasze życie w tym miejscu w koszmar. Pozdrawiam</p>	<p>W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł). Nowa infrastruktura jaka powstanie dzięki inwestycji mieszkaniowej to: publiczny lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m², brakująca w układzie komunikacyjnym publiczna ulica 11.KD-D wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym (wraz z podziemną infrastrukturą techniczną w pasie ulicznym), miejsca parkingowe ogólnodostępne dla wszystkich w liczbie 23 w garażu podziemnym na terenie inwestycji, teren zieleni, rekreacji i plac zabaw na terenie inwestycji ogólnodostępne dla wszystkich (teren inwestycji mieszkaniowej nie będzie ogrodzony), modernizacja i doposażenie publicznego skweru.</p>

formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>Jako mieszkaniec Żoliborza, niniejszym wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44a, procedowanej w trybie specustawy mieszkaniowej (tzw. Lex Developer).</p> <p>Moje zastrzeżenia budzą w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Naruszenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego: Projekt drastycznie odbiega od ustaleń planu, który został wypracowany w celu zachowania ładu przestrzennego tej części dzielnicy. 2. Nadmierna wysokość i intensywność zabudowy: Planowane budynki są zbyt wysokie w stosunku do sąsiedniej zabudowy, co zdominuje okolicę i naruszy jej charakter. 3. Obniżenie komfortu życia: Realizacja projektu w tym kształcie doprowadzi do ograniczenia dostępu do światła dziennego dla obecnych mieszkańców, zwiększenia hałasu oraz paraliżu komunikacyjnego w tej części ul. Powązkowskiej. 4. Spadek wartości nieruchomości: Drastyczna zmiana otoczenia wpłynie negatywnie na wartość mieszkań obecnych lokatorów. <p>Domagam się uwzględnienia mojego głosu w oficjalnej dokumentacji i odrzucenia wniosku inwestora w obecnym kształcie. Tryb Lex Developer nie może służyć ignorowaniu interesu społecznego i niszczeniu ładu urbanistycznego Żoliborza. Z poważaniem,</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Na terenie inwestycji mieszkaniowej - w garażu podziemnym znajdują się 23 ogólnodostępne miejsca parkingowe, z których będą mogli korzystać zarówno goście jak i mieszkańcy sąsiednich osiedli oraz 9 miejsc parkingowych dla obsługi lokali usługowych. Ponadto w projektowanej ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc postojowych ogólnodostępnych. Wszelkie normy hałasowe zostaną w projekcie uwzględnione zgodnie z obowiązującymi przepisami, inwestycja nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, nie będzie oddziaływać na tereny sąsiednie.</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry!</p> <p>Wyrażam sprzeciw wobec nadmiernej wysokości budynków i naruszenia Miejscowego</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych</p>

	<p>Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Inwestycja w tym kształcie drastycznie obniży komfort życia obecnych mieszkańców.</p>	<p>budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi wyżkami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą).</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo, chciałabym wyrazić swój sprzeciw wobec planowanej inwestycji Powązkowska 44a. Obecny projekt jest niezgodny z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Tak duża ingerencja w przestrzeń sprawi, że komfort życia mieszkańców znacząco się pogorszy. Wyższe budynki oznaczają więcej cienia, hałasu, większy ruch i ogólne przeciążenie całej okolicy. Proszę o ponowne przeanalizowanie projektu i dostosowanie go do obowiązujących zasad oraz do potrzeb osób, które już tu mieszkają. Pozdrawiam,</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi wyżkami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Na terenie inwestycji mieszkaniowej - w garażu podziemnym znajdują się 23 ogólnodostępne miejsca parkingowe, z których będą mogli korzystać zarówno goście jak i mieszkańcy sąsiednich osiedli oraz 9 miejsc parkingowych dla obsługi lokali usługowych. Ponadto w projektowanej ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc postojowych ogólnodostępnych. Wszelkie normy hałasowe zostaną w projekcie uwzględnione zgodnie z obowiązującymi</p>

	<p>formularz/mail</p> <p>Szanowni Państwo,</p> <p>Niniejszym zgłaszam uwagi do planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Powązkowskiej 44a.</p> <p>Na stronie https://www.domd.pl/powazkowska44a w zakładce "Pytania i odpowiedzi" wskazali Państwo, że inwestycja ma być realizowana w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ponieważ. Jednocześnie zupełnie pomijają Państwo cel jakiego ma służyć ta ustawa, tj. "(...) ustawa stanowi krok w kierunku ograniczania barier administracyjno-prawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach". Zdanie to pojawia się jako pierwsze w uzasadnieniu projektu ww. ustawy. Oznacza to, że ustawodawca potraktował ten cel jako najważniejszy dla tych regulacji prawnych. W skrócie możliwość zabudowy mieszkaniowej niezgodnie z Miejskim planem zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalna w sytuacji gdy mieszkania budowane są dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach.</p> <p>Zgodnie z informacją na stronie https://www.otodom.pl/pl/nieruchomosci/warszawa w 4 kwartale 2025 r. ceny mieszkań na Żoliborzu były jednymi z najdroższych w Warszawie (na drugim miejscu zaraz za cenami mieszkań w Śródmieściu) z średnią ceną za m kw. 27 008 zł, podczas gdy najniższa cena mieszkań w Warszawie (Białołęka) wynosiła 13 543 zł. Budowa mieszkań w jednej z najdroższych Dzielnic Warszawy ze swojej natury nie jest przeznaczona dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach, ponieważ ceny tych mieszkań musiałyby być znacząco poniżej swoich wartości rynkowych.</p> <p>Podsumowując planowana budowa mieszkań niezgodnie z Miejskim planem zagospodarowania przestrzennego (budowa mieszkań na terenie przeznaczonym wyłącznie na działalność usługową) jest oparta wybiórczym stosowaniu przepisów ustawy z uwzględnieniem wyłącznie ich językowego znaczenia z pominięciem ich celu i funkcji, dla których przepisy te zostały uchwalone. Takie działanie prowadzi do nadużyć prawa.</p> <p>Poza tym planowana inwestycja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jest zbyt wysoka, co doprowadzi do zacienienia istniejącej zabudowy i okolicznej roślinności. - zakłada funkcje przede wszystkim mieszkaniowe, co w połączeniu z dużą wysokością budynków oraz małą odległością od istniejącej zabudowy doprowadzi do utraty prywatności mieszkańców. - przekracza ustalony w planie miejscowym współczynnik intensywności zabudowy, 	<p>przepisami, inwestycja nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, nie będzie oddziaływać na tereny sąsiednie.</p> <p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Stosowanie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie zostało ograniczone do inwestycji sektora publicznego, ani nie zostały w niej ustalone żadne kryteria dochodowe nabywców bądź najemców mieszkań powstałych z zastosowaniem procedury Specustawy mieszkaniowej. Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponad 5350 m2 powierzchni zostanie przeznaczone na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z</p>
--	---	---

	<p>czym przyczynia się do powstawania tzw. wyspy ciepła, obszaru o nadmiernej gęstości i kubaturze zabudowy, który w okresach upałów generuje istotne koszty zdrowotne, społeczne i ekonomiczne dla miasta.</p> <p>- ogranicza znacząco przestrzeń przeznaczoną na funkcje usługowe przewidzianą w planie miejscowym, przy jednoczesnym wzroście zapotrzebowania na tego typu usługi</p> <p>- zwiększenia gęstości zaludnienia i samochodów i ruchu ulicznego.</p> <p>Podsumowując, wyrażam sprzeciw wobec planowanej inwestycji. Uważam, że poważnie narusza ona dobro lokalnej społeczności oraz stoi w sprzeczności ze zrównoważonym rozwojem dzielnicy.</p> <p>Proszę o odniesienie się do powyższych uwag w końcowym raporcie z dialogu społecznego oraz przesłanie gotowego raportu na mój adres mailowy.</p> <p>Z poważaniem,</p>	<p>obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>Jestem mieszkanką Żoliborza tzw. przemysłowego (ul Przasnyska 11) od 12 lat. Przez te wszystkie lata obserwuję zmiany wokół mojego osiedla – z niewielkimi przerwami ciągle jest obok jakaś budowa, a czasem kilka na raz; teraz będzie kolejna przed moimi oknami (na działce Powązkowska 44a).</p> <p>Wg planu zagospodarowania przestrzennego miejsce to jest przeznaczone na usługi i niską zabudowę, a teraz dowiadujemy się, że ma być mieszkaniówka i wysokie budynki na 7 pięter??</p> <p>Stanowczo protestuję przeciwko takiemu działaniu. Kolejny, wysoki budynek mieszkalny spowoduje zbyt duże zagęszczenie zabudowy, zaciemnienie naszych mieszkań, pogorszy wentylację osiedli, spowoduje utratę prywatności (już teraz widzę, co sąsiad ma na talerzu), zagęszczenie ruchu samochodowego, korki, nadmiar spalin, problem z parkowaniem. Sprzeciwiam się niszczeniu tego miejsca, dla Państwa to jest tylko zarobek, dla nas mieszkańców nasze miejsce na ziemi, a my zaczynamy się tu dusić w tej betonozie.</p> <p>Żądam przestrzegania tego, co było zatwierdzone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (tam, gdzie miały być usługi, mają być usługi, budynki tej wysokości jak zatwierdzono, gdzie zieleni ma być zieleni (na działce, na której ma powstać budynek rosną wiekowe topole, jedna jest Pomnikiem Przyrody – im nie może spać nawet liść z korony, mamy dosyć betonowych alejek, chodniczków, itp.</p> <p>Przez taką betonozę jaką m.in. Państwo wprowadzacie, dzielnica traci na wartości, z każdą kolejną inwestycją przestaje być miejscem przyjaznym do życia, powoli staje się betonowo-szklaną pustynią, gdzie zabetonowuje się każdy najmniejszy skrawek</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Budynek Przasnyska 11 oddalony jest od terenu inwestycji o ponad 100m, przy czym oddzielają go od niego istniejące budynki Przasnyska 11A i Przasnyska 9. Projektowany budynek B2, 5-kondygnacyjny (tj. 4 piętra + parter) o wysokości 16,5m jest oddalony od budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m. Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia</p>

	<p>terenu. Osiedla są pozamykane, a spacer możliwy tylko betonem wzdłuż głównych ulic.</p> <p>Wnoszę prośbę o: powstrzymanie tej patodeweloperki, dość już kolejnych dużych budynków w naszej okolicy, nie zgadzam się na zabetonowanie i uduszenie nas dla zysku.</p> <p>Z wyrazami szacunku</p> <p>PS. próbowałam wysłać formularz na Państwa stronie, ale niestety to nie działa (pojawia się komunikat, coś poszło nie tak), więc widocznie nie chcecie mieć opinii od mieszkańców i głosów protestu.</p>	<p>ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocyjacyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Ponad 5350 m2 powierzchni zostanie przeznaczone na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Przy czym obowiązujący plan miejscowy pozwala na przeznaczenie jedynie 20% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną. W inwestycji zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie (obowiązujący plan miejscowy nakazuje zachowanie tylko jednego drzewa).</p>
formularz/mail	<p>Dzień dobry</p> <p>To proszę o zapisanie sobie moich danych kontaktowych i informację zwrotną w momencie wyjaśnienia tematu. Kilka lat temu Państwa dział sprzedaży jakoś mógł poinformować o starcie sprzedaży i zaprosić do biura gdzie dokonałam zakupu mieszkania.</p> <p>Z poważaniem</p>	<p>Dziękujemy za zainteresowanie inwestycją.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>wyrażam zdecydowany sprzeciw wobec planowanej inwestycji przy ul. Powązkowskiej 44a w Warszawie naruszającej miejski plan zagospodarowania przestrzennego. Dotychczasowe inwestycje w znacznej mierze pogorszyły i obniżyły komfort życia na przedmiotowym obszarze. Atrakcyjność naszych mieszkań przy ul. Krasińskiego 59 znacząco się pogorszyła poprzez nadmierną, wielkokondygnacyjną i bliską zabudowę w stosunku do powstałych uprzednio bloków mieszkalnych, co spowodowało ograniczenie światła dziennego w lokalach, likwidację pięknego drzewostanu, a także wyłączeniem intymności mieszkańców. Decyzja w przedmiocie zamieszkania w tej lokalizacji uwarunkowana była atrakcyjnymi walorami, które w chwili obecnej próbuje się zlikwidować. W tym miejscu zaznaczam, iż deweloper będący wykonawcą okolicznych budynków zapewniał, iż z uwagi na przeznaczenie terenu nie powstaną w miejscu planowanej inwestycji, kolejne bloki mieszkalne.</p> <p>Kierując ten sprzeciw chciałabym wierzyć, iż osoby decyzyjne na szczeblu jednostki samorządu terytorialnego, wykażą się empatią wobec mieszkańców i postanowią o odrzuceniu wniosku dewelopera o wyrażenie zgody na dokonanie kolejnej inwestycji. Tym samym zadecydują o pozostawieniu przedmiotowego terenu zgodnie z zapisami</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyżkami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Budynek Przasnyska 11 oddalony jest od terenu inwestycji o ponad 100m, przy czym oddzielają go od niego istniejące budynki Przasnyska 11A i Przasnyska 9. Projektowany budynek</p>

	<p>miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci infrastruktury sportowej i rekreacyjnej. Z wyrazami szacunku</p>	<p>B2, 5-kondygnacyjny (tj. 4 piętra + parter) o wysokości 16,5m jest oddalony od budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m. Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Ponad 5350 m2 powierzchni zostanie przeznaczony na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Przy czym obowiązujący plan miejscowy pozwala na przeznaczenie jedynie 20% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną. W inwestycji zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie (obowiązujący plan miejscowy nakazuje zachowanie tylko jednego drzewa). Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto, nie powstanie na nim publiczna infrastruktura sportowa i rekreacyjna. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.</p>
<p>formularz/mail</p>	<p>Szanowni Państwo, wyrażam zdecydowany sprzeciw wobec planowanej inwestycji przy ul. Powązkowskiej 44a w Warszawie naruszającej miejski plan zagospodarowania przestrzennego. Dotychczasowe inwestycje w znacznej mierze pogorszyły i obniżyły komfort życia na przedmiotowym obszarze. Atrakcyjność naszych mieszkań przy ul. Krasińskiego 59 znacząco się pogorszyła poprzez nadmierną, wielokondygnacyjną i bliską zabudowę w stosunku do powstałych uprzednio bloków mieszkalnych, co spowodowało</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11</p>

ograniczenie światła dziennego w lokalach, likwidację pięknego drzewostanu, a także wyłączeniem intymności mieszkańców. Decyzja w przedmiocie zamieszkania w tej lokalizacji uwarunkowana była atrakcyjnymi walorami, które w chwili obecnej próbuje się zlikwidować. W tym miejscu zaznaczam, iż deweloper będący wykonawcą okolicznych budynków zapewniał, iż z uwagi na przeznaczenie terenu nie powstaną, w miejscu planowanej inwestycji, kolejne bloki mieszkalne.

Kierując ten sprzeciw chciałbym wierzyć, iż osoby decyzyjne na szczeblu jednostki samorządu terytorialnego, wykażą się empatią wobec mieszkańców i postanowią o odrzuceniu wniosku dewelopera o wyrażenie zgody na dokonanie kolejnej inwestycji. Tym samym zadecydują o pozostawieniu przedmiotowego terenu zgodnie z zapisami miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci infrastruktury sportowej i rekreacyjnej.

Z wyrazami szacunku

kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Budynek Przasnyska 11 oddalony jest od terenu inwestycji o ponad 100m, przy czym oddzielają go od niego istniejące budynki Przasnyska 11A i Przasnyska 9. Projektowany budynek B2, 5-kondygnacyjny (tj. 4 piętra + parter) o wysokości 16,5m jest oddalony od budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m. Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocyjacyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Ponad 5350 m² powierzchni zostanie przeznaczony na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Przy czym obowiązujący plan miejscowy pozwala na przeznaczenie jedynie 20% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną. W inwestycji zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie (obowiązujący plan miejscowy nakazuje zachowanie tylko jednego drzewa). Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto, nie powstaną na nim publiczna infrastruktura sportowa i rekreacyjna. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa

		istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>Nasze Stowarzyszenie „Nowy Żoliborz” od ponad 10 lat działa aktywnie w rejonie Żoliborza Południowego, w kwartale ulic Powązkowska, Rydygiera, Broniewskiego, Krasińskiego. Od początku istnienia naszym celem jest poprawa funkcjonowania tej okolicy, aby służyła jak najlepiej mieszkańcom i przyjeźdźcom. Również dzięki naszym staraniom udało się doprowadzić do:</p> <p>Uchwalenia, po kilkunastu latach ciągnących się prac, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego</p> <p>Wybudowania żłobka i przedszkola nr 433 przy ul. Rydygiera 8a</p> <p>Wybudowania szkoły podstawowej nr 396 i przedszkola nr 446 przy ul. Anny German 5</p> <p>Zrealizowania remontu ulicy Rydygiera oraz ulicy Przasnyskiej</p> <p>W odpowiedzi na prowadzone przez Państwa firmę konsultacje dotyczące postawienia budynków mieszkalnych przy ulicy Powązkowskiej 44a w Warszawie (działka 25/5, obręb 7-03-03) pragniemy wyrazić nasz stanowczy sprzeciw dla inwestycji w tej formie.</p> <p>Poniżej przedstawiamy argumenty dla takiego stanowiska:</p> <p>Procedura lex developer jest z założenia sprzeczna z interesem społeczności lokalnej i podważa sens istnienia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: MPZP).</p> <p>MPZP dla Żoliborza Południowego powstawał kilkanaście lat, był dziełem urbanistów, planistów i wynikiem konsultacji społecznych. To nie kaprys urzędników, lecz skodyfikowana wizja tego, jak ta przestrzeń ma służyć wszystkim. Deweloper, sięgając po ścieżkę lex developer, świadomie ten dorobek omija. Nie negocjuje z planem – obchodzi go, korzystając z wyjątku prawnego zaprojektowanego tak, aby prywatny interes inwestora mógł przeważać nad interesem ogółu. Gdy ostatnie mieszkanie zostanie sprzedane, deweloper opuści okolicę z zyskiem. Z konsekwencjami – budynkami za wysokimi, ulicami za wąskimi, szkołami przepelnionymi – zostaną mieszkańcy: zarówno ci obecni, jak i ci, którzy zaufają prospektowi i tu zamieszkają. Zgoda na tę inwestycję byłaby przyznaniem wprost, że lata pracy nad MPZP były wysiłkiem zbędnym.</p> <p>Proponowana przez Państwa inwestycja jest niezgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), który w tym miejscu przewiduje:</p> <p>a) w zakresie podstawowym: usługi z zakresu handlu, wystawiennictwa, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji;</p>	<p>Teren planowanej inwestycji należy i jest użytkowany przez podmiot prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje, jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Na terenie planowanej inwestycji nie ma podstaw do realizacji obiektów publicznych - np. takich jak dom kultury, publiczny basen, publiczne boiska itp., nie przewiduje tego obowiązujący plan miejscowy. Możliwą ścieżką realizacji inwestycji celu publicznego na tym terenie jest wprowadzenie powierzchni przeznaczonej na cele publiczne do realizacji na koszt prywatnego inwestora w ścieżce Specustawy mieszkaniowej. Stosowanie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie zostało ograniczone do inwestycji sektora publicznego, ani nie zostały w niej ustalone żadne kryteria dochodowe nabywców bądź najemców mieszkań. Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. W inwestycji planowanych jest 168 mieszkań dla ok. 320 mieszkańców (liczba mieszkań została zmniejszona z 195 do 168 na skutek Dialogu o inwestycji). Inwestycja nie wpłynie istotnie na gęstość zaludnienia Żoliborza</p>

b) dopuszczalne: usługi z zakresu administracji, biur, turystyki, kultury. Wysokość proponowanych przez Państwa budynków (średnio 20 m, niektóre ponad 22 m) jest niezgodna z zapisami MPZP (wysokość średnia do 15 m). Budynki zostały „wciśnięte” maksymalnie w przestrzeń – odległość niektórych nowo planowanych przez Państwa budynków od istniejących będzie wynosić 8–10 m. Lokal oświatowy oferowany przez Państwa dla dzielnicy Żoliborz (prawdopodobnie przedszkole lub żłobek) z pewnością okaże się zbędny, przede wszystkim ze względu na nowe przedszkole i żłobek, którego budowa już niedługo rozpocznie się przy ul. Ficowskiego, a także z uwagi na niż demograficzny i coraz mniejszą liczbę dzieci rodzących się w Warszawie.

Zwiększona liczba mieszkańców oraz samochodów spowoduje jeszcze większe obciążenie tego rejonu ruchem kołowym i pieszym – problemy z przejazdem lokalnymi ulicami, problemy z parkowaniem, problemy z wyjazdem z garaży sąsiednich budynków, zanieczyszczenie środowiska.

Większa liczba mieszkańców z małymi dziećmi wpłynie na jeszcze większe obciążenie jedynej szkoły podstawowej w rejonie przy ul. Anny German, która już dzisiaj ma 900 dzieci (z planowanych maksymalnie 800). Obecna częściowa „dwuzmianowość” w praktyce zamieni się w całkowitą „dwuzmianowość”, lekcje do późnych godzin wieczornych.

Proponowane przez Państwa lokale usługowe nie mają zaplanowanej łatwej dostępności dla klientów. Planują Państwo tylko 6 nowych ogólnodostępnych miejsc parkingowych, co nie zachęci klientów z innych rejonów Warszawy do przyjazdu. Najlepszym tego przykładem jest wiele lokali usługowych bez najemców na wybudowanym przez Państwa osiedlu Żoliborz Artystyczny II.

Proponowane przez Państwa otwarcie, obecnie zamkniętego ogrodzenia tego terenu od strony osiedla Żoliborz Artystyczny II, co przedstawiają Państwo jako duży plus tej inwestycji, w praktyce okaże się niewykonalne. Najlepszym dowodem na to jest podobne ogrodzenie zbudowane między budynkami Rydygiera 13 i 15, które od początku istnienia, czyli kilkunastu lat, pozostaje zamknięte, gdyż nie wyrażają na to zgody sąsiadujące wspólnoty.

Państwa inwestycja wpłynie jednoznacznie negatywnie na otaczające budynki i mieszkających tam ludzi.

W związku z tym apelujemy o rezygnację z inwestycji mieszkaniowej na rzecz inwestycji odpowiadającej przeznaczeniu zapisanemu w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Żoliborza Południowego.

Z poważaniem,

Południowego. W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne - np. dla gości oraz 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla komercyjnych lokali usługowych oraz 168 miejsc parkingowych dla mieszkań. Wskaźnik liczby miejsc parkingowych dla mieszkań to 1 miejsce na 1 mieszkanie, zgodnie z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi (LSU) przyjętym uchwałą Rady m.st. Warszawy. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych. Na terenie inwestycji mieszkaniowej została przewidziana osobna przestrzeń dla postoju samochodów zaopatrzenia i kurierów. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168, co oznacza również mniej miejsc parkingowych w planowanej inwestycji dla mieszkań. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Planowana ulica będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Jej realizacja jest wymagana przez jednostki miejskie (tzw. Zespół Koordynacyjno-Negocjacyjny ds. inwestycji drogowych) jako przewidziane w planie miejscowym połączenie ulicy Powązkowskiej i Hubnera, która poprawi obsługę komunikacyjną sąsiednich osiedli. W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależeć od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego. Wszystkie inwestycje w trybie Specustawy mieszkaniowej są prowadzone i koordynowane przez odpowiednie jednostki Urzędu m.st. Warszawy. Urząd bierze pod uwagę wpływ wszystkich procedowanych inwestycji na układ drogowy, potrzeby oświatowe, zapewnienie urządzonych terenów rekreacji itd.

formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>Jako mieszkaniec/mieszkanca Żoliborza, wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji deweloperskiej na działce przy ul. Powązkowskiej 44a, przedstawionej podczas ostatnich konsultacji społecznych (marzec 2026).</p> <p>Uważam, że koncepcja zaprezentowana przez inwestora (Dom Development) jest szkodliwa dla ładu przestrzennego oraz jakości życia obecnych mieszkańców z następujących powodów:</p> <p>Rażąca niezgodność z MPZP:</p> <p>Teren ten (A9.U) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jest przeznaczony pod usługi (sport, rekreacja, handel), a nie pod zabudowę mieszkaniową. Próba forsowania mieszkań w tym miejscu jest działaniem na szkodę litery prawa.</p> <p>Przekroczenie norm wysokości:</p> <p>Proponowane budynki o wysokości 20–22 m znacząco odbiegają od dopuszczalnych w planie 15 m. Tak wysoka i gęsta zabudowa (odległości między budynkami rzędu 8 m) doprowadzi do "zabetonowania" okolicy.</p> <p>Niewydolność infrastruktury społecznej:</p> <p>Szkoła Podstawowa przy ul. Anny German już teraz funkcjonuje powyżej swoich limitów (900 dzieci na 800 planowanych). Kolejne setki mieszkańców pogłębią ten kryzys.</p> <p>Problemy komunikacyjne:</p> <p>Wprowadzenie ponad 200 nowych samochodów przy braku ogólnodostępnych miejsc postojowych sparaliżuje ruch na okolicznych ulicach i utrudni życie pieszym.</p> <p>Brak realnej wartości dodanej:</p> <p>Okolica boryka się z pustostanami w lokalach usługowych. Zamiast kolejnych bloków, mieszkańcy potrzebują realnych usług sportu i rekreacji, które są zapisane w przeznaczeniu tego terenu.</p> <p>Inwestycja nastawiona wyłącznie na maksymalizację zysku dewelopera nie może odbywać się kosztem obecnych mieszkańców i naruszać obowiązujących planów zagospodarowania. Apeluję o odrzucenie wniosków inwestora zmierzających do zmiany przeznaczenia tego terenu.</p> <p>Z poważaniem, mieszkaniec ul. Przasnyska 11</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Stosowanie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie zostało ograniczone do inwestycji sektora publicznego, ani nie zostały w niej ustalone żadne kryteria dochodowe nabywców bądź najemców mieszkań powstałych z zastosowaniem procedury Specustawy mieszkaniowej. Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponad 5350 m2 powierzchni zostanie przeznaczone na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa</p>
----------------	---	---

		<p>istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo, chcę wyrazić swoją opinię w sprawie inwestycji Powązkowska 44a. Niestety jest ona negatywna, ponieważ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Proponowana przez Państwa zabudowa jest bardzo gęsta, gęstsza nawet niż budynki zbudowane do tej pory (bardzo gęsto) w całej okolicy, co bardzo dobrze widać na jednym z planów, które Państwo prezentowali. Sprawia to, że ta część Żoliborza staje się betonową dżunglą, pozbawioną miejsc parkingowych, a proponowane przez Państwa zieleń tego nie poprawia. 2. Inwestycja zupełnie nie pasuje do kolorystyki sąsiednich osiedli. 3. Projektowany plac zabaw dostępny dla mieszkańców jest chyba żartem – 3 zabawki na skrawku niewielkiej przestrzeni, to nawet za mało dla mieszkańców danego osiedla, nie mówiąc o sąsiednich blokach, co Państwo przedstawiają jako korzyść dla nich. <p>Jeżeli chodzi o inwestycje towarzyszące</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Lokal oświatowy – nazywany przez Państwa nieoficjalnie przedszkolem jest wątpliwą inwestycją biorąc pod uwagę fakt, że ok 0,5 km dalej ruszyła budowa trzypiętrowego kompleksu żłobkowo przedszkolnego, która zostanie ukończona przed zakończeniem Państwa inwestycji. 5. Rewitalizacja skweru Piłsudskiej – jednoznaczny sprzeciw wobec budowy w nim dużych konstrukcji do zabawy na jedynej większej przestrzeni istniejącej w skwerze. Przestrzeń ta jest użytkowana do zabaw na świeżym powietrzu (piłka, badminton). Do tego co to znaczy dla starszych dzieci? Czyli dla jakich, o jakim wieku tu mówimy? Podsumowując, inwestycja na tym skrawku ziemi w takiej formie jak Państwo proponują oznacza pogorszenie jakości życia mieszkańców sąsiednich osiedli. Potrzebujemy tu usług, które dadzą jakąś dodatkową wartość mieszkańcom, a nie kolejnych mieszkańców i tym samym namnażania istniejących problemów, co zresztą zostało uwzględnione w MPZP. Proszę zmniejszyć gęstość i wysokość zabudowy (np. 	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji czyli parter + 6 pięter) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Ponad 5350 m2 powierzchni zostanie przeznaczony na terenie inwestycji mieszkaniowej na zieleń. Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki, co jest znaczącą poprawą w stosunku do stanu obecnego (teren jest teraz w większości pozbawiony zieleni). Zostaną również zachowane istniejące drzewa na terenie. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-</p>

	<p>zostawić 2 budynki), zrobić boisko lub prawdziwy rozbudowany plac zabaw na tym obszarze oraz zapewnić dojazd z i do osiedla jedynie od strony ulicy Powązkowskiej. Proponowana przez Państwa droga KDD11 stanie się bowiem skrótem z ulicy Powązkowskiej, co przy małych odległościach między budynkami i brakiem naturalnych korytarzy powietrznych zwiększy zanieczyszczenie powietrza na całym osiedlu.</p> <p>Przedstawiona propozycja jest prospektem sprzedażowym i wszystko, co Państwa przy tej okazji zamierzają stworzyć ma służyć jedynie mieszkańcom Państwa inwestycji.</p> <p>Z poważaniem</p>	<p>gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Ulica będzie jednokierunkowa z wjazdem na nią od ulicy Powązkowskiej, wyjazdem w dwie strony - do ul. Hubnera bądź do ul. Krasieńskiego, zgodnie z wymaganiami jednostek miejskich uzgadniających rozwiązania drogowe. W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależało od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>jako mieszkaniec bloku przy ul. Krasieńskiego 59A (bloku bezpośrednio sąsiadującego z działką przy ul. Powązkowskiej 44a) niniejszą wiadomością wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji przez DOM Development na tej działce.</p> <p>Przedmiotowa inwestycja jest niezgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) i narusza podstawowe ustalenia planistyczne, w szczególności w zakresie dopuszczalnej wysokości zabudowy (budynki 20-22 m. zamiast max 15 m.), co stanowi istotne odstępstwo od przyjętych zasad ładu przestrzennego. Takie działania prowadzą do zaburzenia harmonii architektonicznej okolicy, pogorszenia warunków życia oraz negatywnie na infrastrukturę lokalną.</p> <p>W związku z tym, iż plany osiedla przedstawione przez Państwa wskazują na bardzo niewielką odległość nowych budynków od budynków już istniejących m.in. niewielka odległość od bloku w którym mieszkam wraz z całą rodziną, nowo powstałe budynki w znaczący sposób ograniczą dostęp do światła dziennego oraz naszą prywatność.</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	<p>Pragnę podkreślić iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego został uchwalony w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego. Jego naruszenie podważa zaufanie mieszkańców do organów administracji oraz procesu planowania przestrzennego.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wstrzymanie procedowania inwestycji w obecnym kształcie • dostosowanie projektu do obowiązujących zapisów MPZP <p>Oczekuję podjęcia działań zgodnych z obowiązującym prawem oraz poszanowaniem interesu społeczności lokalnej.</p> <p>Z poważaniem</p>	<p>intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>Wyrażam stanowczy sprzeciw wobec planowanej inwestycji Dom Development przy ul. Powązkowskiej 44A, która w rażący sposób narusza zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej "MPZP") oraz interes obecnych mieszkańców.</p> <p>Przede wszystkim należy podkreślić niezgodność celu inwestycji z MPZP – zamiast przewidzianej funkcji usługowej planowana jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, co stanowi istotne odstępstwo od obowiązujących ustaleń planistycznych. Dodatkowo projektowane budynki znacząco przekraczają dopuszczalną wysokość, wyraźnie naruszając limit określony w MPZP, co w konsekwencji zaburzy ład przestrzenny i charakter okolicy.</p> <p>Niepokojący jest również sposób zagospodarowania terenu – budynki wręcz zostaną „wciśnięte” w dostępną przestrzeń, z niewielkimi odległościami między nową a istniejącą zabudową, co w zdecydowany sposób negatywnie wpłynie na dostęp do światła dziennego, prywatność oraz ogólny komfort życia mieszkańców.</p> <p>Podsumowując, inwestycja w obecnym kształcie nie tylko narusza obowiązujące przepisy planistyczne, ale również istotnie obniży komfort życia obecnych mieszkańców.</p> <p>Z poważaniem</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Projektowane budynki będą miały wysokości zróżnicowane - od 4,3m, poprzez 10,4m, 13,4m, 16,5m, 19,5m do max. 22,6m wysokości, a więc zarówno niższe, jak i nieco wyższe niż 15m. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe od projektowanych w inwestycji - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>korzystając z możliwości zabrania głosu w ramach „dialogu o inwestycji”, wyrażam zdecydowany sprzeciw wobec planów realizacji inwestycji przy ul. Powązkowskiej 44a, prezentowanych przez Państwa na spotkaniach zorganizowanych w dniach 5.03, 7.03, 11.03 i 16.03.2026 r., oraz w materiałach zamieszczonych na stronie internetowej https://www.domd.pl/powazkowska44a.</p> <p>Ponadto przesyłam następujące uwagi:</p> <p>1. Jestem zdecydowanie przeciwny prowadzonemu przez Państwa postępowaniu mającemu na celu uzyskanie pozwolenia na budowę w trybie tzw. specjalnej ustawy</p>	<p>Teren planowanej inwestycji należy i jest użytkowany przez podmiot prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje, jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Na terenie planowanej inwestycji</p>

mieszkańcowej, zwanej „lex deweloper”. W mojej opinii należy przestrzegać ustaleń planu miejscowego, zakładającego przeznaczenie terenu A9.U na cele „podstawowe: usługi z zakresu handlu, wystawiennictwa, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji” oraz „dopuszczalne: usługi z zakresu administracji, biur, turystyki, kultury”.

Nie sposób wykazać, że zmiana przeznaczenia terenu A9.U na cele zabudowy mieszkaniowej jest uzasadniona. W tym rejonie dramatycznie brakuje nie mieszkań, lecz usług publicznych. Okoliczne obszary są gęsto zabudowane budynkami mieszkalnymi, a planowana przez Państwa inwestycja nie spełnia przesłanek zawartych w uzasadnieniu Ustawy z dn. 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (treść uzasadnienia:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12309302/12496184/12496185/dokument333645.pdf>).

2. Proponowana przez Państwa inwestycja byłaby w mojej opinii szkodliwa dla mieszkańców budynków bezpośrednio sąsiadujących z terenem A9.U, a także dla mieszkańców całego kwartału między ulicami Powązkowską, Krasińskiego, Przasnyską a Rydygiera.

Wśród przyczyn takiej oceny należy wymienić:

- zagęszczenie zabudowy
- zwiększenie zaludnienia
- zwiększenie ruchu samochodowego
- zwiększenie liczby samochodów, dla których nie przewidziano miejsc parkingowych w ramach realizacji inwestycji (biorąc pod uwagę średnią liczbę samochodów przypadających na jeden lokal mieszkalny na nowych osiedlach mieszkaniowych w Warszawie, należy przyjąć liczbę kilkudziesięciu dodatkowych pojazdów; liczba ta nie uwzględnia dojazdu do lokali usługowych i lokalu oświatowego, dostaw itp.)
- ograniczenie dostępu światła słonecznego do mieszkań w sąsiednich budynkach, które – ze względu na wysokość planowanych budynków oraz ich odległość od istniejącej zabudowy – wystąpi niezależnie od przestrzegania przez inwestora przepisów prawa budowlanego w tym zakresie.

3. Uwagi dotyczące inwestycji towarzyszących, które miałyby zostać zrealizowane zgodnie z wymogami ustawy „lex deweloper”:

3.1. Skwer im. Aleksandry Piłsudskiej.

Proponowane zmiany spotkały się z jednoznaczną krytyką mieszkańców, wyrażaną wielokrotnie na organizowanych przez Państwa spotkaniach.

3.2. Droga 11KD-D.

Argument o usprawnieniu komunikacji, którym posługuje się inwestor, jest błędny i wynika z nieznamości lokalnych uwarunkowań. Realizacja tej drogi będzie miała

nie ma podstaw do realizacji obiektów publicznych - np. takich jak dom kultury, publiczny basen, publiczne boiska itp., nie przewiduje tego obowiązujący plan miejscowy. Możliwą ścieżką realizacji inwestycji celu publicznego na tym terenie jest wprowadzenie powierzchni przeznaczonej na cele publiczne do realizacji na koszt prywatnego inwestora w ścieżce Specustawy mieszkaniowej. Stosowanie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie zostało ograniczone do inwestycji sektora publicznego, ani nie zostały w niej ustalone żadne kryteria dochodowe nabywców bądź najemców mieszkań. Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. W inwestycji planowanych jest 168 mieszkań dla ok. 320 mieszkańców (liczba mieszkań została zmniejszona z 195 do 168 na skutek Dialogu o inwestycji). Inwestycja nie wpłynie istotnie na gęstość zaludnienia Żoliborza Południowego. W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne - np. dla gości oraz 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla komercyjnych lokali usługowych oraz 168 miejsc parkingowych dla mieszkań. Wskaźnik liczby miejsc parkingowych dla mieszkań to 1 miejsce na 1 mieszkanie, zgodnie z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi (LSU) przyjętym uchwałą Rady m.st. Warszawy. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych. Na terenie inwestycji mieszkaniowej została przewidziana osobna przestrzeń dla postoju samochodów zaopatrzenia i kurierów. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168, co oznacza również mniej miejsc parkingowych w planowanej inwestycji dla mieszkań. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu

	<p>jednoznacznie negatywny wpływ na codzienne funkcjonowanie okolicznych mieszkańców, powodując nie tylko wzrost natężenia ruchu samochodowego, lecz również powstawanie zatorów na sąsiednich ulicach (droga 11KD-D nie będzie służyła jedynie do obsługi nowej inwestycji, lecz – ze względu na natężenie ruchu na ul. Powązkowskiej – bez wątpienia będzie stale wykorzystywana jako skrót dla pojazdów skręcających z ul. Powązkowskiej w ul. Krasińskiego).</p> <p>3.3. Lokal na cele oświatowe.</p> <p>Ocena przydatności tego lokalu należy, oczywiście, do Rady Dzielnicy. Potencjalny „zysk” dla Dzielnicy, wynikający z przekazania przez inwestora takiego lokalu, wydaje się jednak niewspółmierny do kosztów, jakie wskutek realizacji inwestycji poniosą okoliczni mieszkańcy.</p> <p>4. Inwestycję przy Powązkowskiej 44a należy rozpatrywać łącznie z dwoma inwestycjami przy ul. Przasnyskiej 6 i Przasnyskiej 6b, które deweloperzy chcą przeprowadzić w trybie ustawy „lex deweloper”. Oznacza to, że w przypadku realizacji tych trzech inwestycji opisane powyżej czynniki negatywnego wpływu na życie mieszkańców zostaną zwielokrotnione.</p> <p>Z poważaniem,</p>	<p>zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Planowana ulica będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Jej realizacja jest wymagana przez jednostki miejskie (tzw. Zespół Koordynacyjno-Negocjacyjny ds. inwestycji drogowych) jako przewidziane w planie miejscowym połączenie ulicy Powązkowskiej i Hubnera, która poprawi obsługę komunikacyjną sąsiednich osiedli. W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależę od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego. Wszystkie inwestycje w trybie Specustawy mieszkaniowej są prowadzone i koordynowane przez odpowiednie jednostki Urzędu m.st. Warszawy. Urząd bierze pod uwagę wpływ wszystkich procedowanych inwestycji na układ drogowy, potrzeby oświatowe, zapewnienie urządzonych terenów rekreacji itd.</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>jako mieszkaniec Żoliborza Południowego jestem bardzo zaniepokojony informacjami o planowanym naruszeniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przewidzianego dla działki Powązkowska 44a, skutkującym zagęszczeniem zabudowy i zwiększeniem wysokości budynków. Planowane inwestycje drastycznie obniżą komfort życia obecnych mieszkańców. Należy utrzymać przewidzianą w Planie infrastrukturę społeczną dla tego terenu.</p> <p>Wyrażam stanowczy protest wobec planów inwestycyjnych firmy Dom Development.</p> <p>Z poważaniem mieszkaniec Przasnyska 11</p>	<p>Teren planowanej inwestycji należy i jest użytkowany przez podmiot prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego, budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem itp. Zgodnie z przepisami obowiązującego planu miejscowego nie ma możliwości realizacji na tym terenie publicznej infrastruktury społecznej. Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1.</p>

		<p>Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Projektowane budynki będą miały wysokości zróżnicowane - od 4,3m, poprzez 10,4m, 13,4m, 16,5m, 19,5m do max. 22,6m wysokości, a więc zarówno niższe, jak i nieco wyższe niż 15m. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe od projektowanych w inwestycji - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji</p>
formularz/mail	<p>Szanowni Państwo, wyrażam zdecydowany sprzeciw wobec planów realizacji inwestycji przy ul. Powązkowskiej 44a, prezentowanych przez Państwa na spotkaniach zorganizowanych w dniach 5.03, 7.03, 11.03 i 16.03.2026 r., oraz w materiałach zamieszczonych na stronie internetowej https://www.domd.pl/powazkowska44a. Jestem zdecydowanie przeciwny prowadzonemu przez Państwa postępowaniu mającemu na celu uzyskanie pozwolenia na budowę w trybie tzw. specjalnej ustawy mieszkaniowej, zwanej „lex deweloper”. W mojej opinii należy przestrzegać ustaleń planu miejscowego, zakładającego przeznaczenie terenu A9.U na cele „podstawowe: usługi z zakresu handlu, wystawiennictwa, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji” oraz „dopuszczalne: usługi z zakresu administracji, biur, turystyki, kultury”. Nie sposób wykazać, że zmiana przeznaczenia terenu A9.U na cele zabudowy mieszkaniowej jest uzasadniona. W tym rejonie dramatycznie brakuje nie mieszkań, lecz usług publicznych. Okoliczne obszary są gęsto zabudowane budynkami mieszkalnymi, a planowana przez Państwa inwestycja nie spełnia przesłanek zawartych w uzasadnieniu Ustawy z dn. 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (treść uzasadnienia: https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12309302/12496184/12496185/dokument333645.pdf). Proponowana przez Państwa inwestycja byłaby w mojej opinii szkodliwa dla mieszkańców budynków bezpośrednio sąsiadujących z terenem A9.U, a także dla</p>	<p>Teren planowanej inwestycji należy i jest użytkowany przez podmiot prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego, budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem itp. Stosowanie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie zostało ograniczone do inwestycji sektora publicznego, ani nie zostały w niej ustalone żadne kryteria dochodowe nabywców bądź najemców mieszkań. Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością</p>

mieszkańców całego kwartału między ulicami Powązkowską, Krasińskiego, Przasnyską a Rydygiera.

Wśród przyczyn takiej oceny należy wymienić:

- zagęszczenie zabudowy
- zwiększenie zaludnienia
- zwiększenie ruchu samochodowego
- zwiększenie liczby samochodów, dla których nie przewidziano miejsc parkingowych w ramach realizacji inwestycji (biorąc pod uwagę średnią liczbę samochodów przypadających na jeden lokal mieszkalny na nowych osiedlach mieszkaniowych w Warszawie, należy przyjąć liczbę kilkudziesięciu dodatkowych pojazdów; liczba ta nie uwzględnia dojazdu do lokali usługowych i lokalu oświatowego, dostaw itp.)
- ograniczenie dostępu światła słonecznego do mieszkań w sąsiednich budynkach, które – ze względu na wysokość planowanych budynków oraz ich odległość od istniejącej zabudowy – wystąpi niezależnie od przestrzegania przez inwestora przepisów prawa budowlanego w tym zakresie.

Inwestycję przy Powązkowskiej 44a należy rozpatrywać łącznie z dwoma inwestycjami przy ul. Przasnyskiej 6 i Przasnyskiej 6b, które deweloperzy chcą przeprowadzić w trybie ustawy „lex deweloper”. Oznacza to, że w przypadku realizacji tych trzech inwestycji opisane powyżej czynniki negatywnego wpływu na życie mieszkańców zostaną zwielokrotnione.

Z poważaniem,

zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. W inwestycji planowanych jest 168 mieszkań dla ok. 320 mieszkańców (liczba mieszkań została zmniejszona z 195 do 168 na skutek Dialogu o inwestycji). Inwestycja nie wpłynie istotnie na gęstość zaludnienia Żoliborza Południowego. W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne - np. dla gości oraz 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla lokali usługowych oraz 168 miejsc parkingowych dla mieszkań. Wskaźnik liczby miejsc parkingowych dla mieszkań to 1 miejsce na 1 mieszkanie, zgodnie z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi (LSU) przyjętym uchwałą Rady m.st. Warszawy.. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych. Na terenie inwestycji mieszkaniowej została przewidziana osobna przestrzeń dla postoju samochodów zaopatrzenia i kurierów. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168, co oznacza również mniej miejsc parkingowych w planowanej inwestycji dla mieszkań. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Planowana ulica będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Jej realizacja jest wymagana przez jednostki miejskie (tzw. Zespół Koordynacyjno-Negocjacyjny ds. inwestycji drogowych) jako przewidziane w planie miejscowym połączenie ulicy Powązkowskiej i Hubnera, która poprawi obsługę komunikacyjną sąsiednich osiedli. W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależęć od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie, kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego. Wszystkie inwestycje w trybie Specustawy mieszkaniowej są prowadzone i koordynowane przez odpowiednie jednostki Urzędu m.st. Warszawy. Urząd bierze pod uwagę wpływ wszystkich procedowanych inwestycji na układ drogowy, potrzeby oświatowe, zapewnienie urządzonych terenów rekreacji itd.</p>
online 16.03	<p>W jaki sposób została wyliczona kwota 4,6 mln zł? Zgodnie z MPZP na tej działce mógłby powstać np. ośrodek sportu i rekreacji albo szkoła podstawowa, czy wtedy partycypacja na rzecz Dzielnicy nie byłaby znacznie wyższa niż 4,6 mln zł?</p>	<p>Wskazana kwota 4,6 mln zł wynika z kosztorysu budowy drogi, kosztu projektowania oraz kosztu odszkodowań, które zostały wskazane i uzgodnione z jednostkami miejskimi. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym teoretycznie na terenie mogą być realizowane funkcje sportu i rekreacji, w formie inwestycji prywatnej (nie publicznej), co jednak w praktyce raczej nie będzie możliwe ze względu na koszt gruntu, którego nie pokryją tego typu inwestycje. Funkcja oświatowa nie jest możliwa do realizacji na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Wartość inwestycji drogowej związanej z realizacją inwestycji niedrogowej - w tym usługowej, wyliczana zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Warszawy (według stawek zawartych w załączniku do Zarządzenia 1715/2021) nie zależy od rodzaju realizowanej zabudowy usługowej, z wyjątkiem budynków hotelowych, dla których stawka jest niższa niż dla pozostałych usług.</p>
online 16.03	<p>Dzień dobry, chciałbym się zapytać co jest nie tak obecnie w miejscu inwestycji dodatkowej - skweru A Pilsudskiej - ze wymaga dodatkowych inwestycji? tam są dopiero co posadzone małe roślinki wzdłuż drogi, bardzo dużo drzew, siłownia, placyk, ławki, alejki żwirowe - nie wiem co miałyby się zmienić? Dodatkowo - czemu inwestycja ma zawierać aż 200 mieszkań - skoro jest tutaj już bardzo dużo bloków i przydałaby się inna inwestycja - poprosiłbym o jakieś LUDZKIE argumenty :)</p>	<p>Jednostki miejskie pozytywnie zaopiniowały propozycje podniesienia waloru przyrodniczego i funkcjonalnego na skwerze. W ramach działań przewidziano nowe nasadzenia wewnątrz i od strony ulic, przewidziano strefę z placem zabaw, strefę rekreacji, modernizację siłowni plenerowej, żeby lepiej służyła przez cały rok, nowe alejki źródło wody pitnej. W związku z uwagami zgłoszonymi w trakcie Dialogu o inwestycji intensywność planowanej zabudowy została zmniejszona, co spowodowało również zmniejszenie liczby mieszkań do 168. W ramach inwestycji zostanie zrealizowane również ok. 600m² powierzchni usługowej w parterach budynków mieszkaniowych, z przeznaczeniem na lokalne usługi, które służyć będą mieszkańcom sąsiednich osiedli. W parterze budynku A1 zostanie zrealizowany publiczny lokal oświatowy (do przekazania Dzielnicy Żoliborz w formie darowizny) o powierzchni ok. 775 m², którego koszt to ok. 16 mln zł. Ponadto planowana jest modernizacja skweru Aleksandry Piłsudskiej, o wartości ok. 1,5 mln zł. Specustawa mieszkaniowa jest ścieżką formalną dla przekazania lokalu oświatowego na rzecz Dzielnicy oraz inwestycji w publiczne tereny zieleni. Ponadto cały teren inwestycji mieszkaniowej, w tym plac zabaw, miejsce</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		rekreacji, tereny zieleni, będą ogólnodostępne dla wszystkich mieszkańców okolicznych osiedli.
online 16.03	Jak mam to rozumieć, że lex daje nam pieniądze a MPZ nie?	W ramach planowanej inwestycji w parterze budynku A1 zostanie zrealizowany publiczny lokal oświatowy (do przekazania Dzielnicy Żoliborz w formie darowizny) o powierzchni ok. 775 m ² , którego koszt to ok. 16 mln zł. Ponadto planowana jest modernizacja skweru Aleksandry Piłsudskiej, o wartości ok. 1,5 mln zł. Specustawa mieszkaniowa jest ścieżką formalną dla przekazania lokalu oświatowego na rzecz Dzielnicy oraz inwestycji w publiczne tereny zieleni.
online 16.03	Dogęszczanie centralnych dzielnic to akurat dobry kierunek w urbanistyce i w tę stronę miasta powinny iść. Tylko razem z tym trzeba myśleć o codziennych potrzebach mieszkańców – miejscach w szkołach i przedszkolach, dobrej komunikacji i całej reszcie infrastruktury, żeby nadążała za rosnącą liczbą ludzi	W ramach inwestycji planowana jest realizacja publicznego lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775m ² , modernizacja publicznego skweru Aleksandry Piłsudskiej, budowa publicznej ulicy 11.KD-D oraz udostępnienie terenu inwestycji mieszkaniowej - zieleni, miejsca rekreacji, placu zabaw - wszystkim okolicznym mieszkańcom.
online 16.03	Czy planowana droga powstanie w pierwszej kolejności i będzie służyła dla ciężkiego sprzętu budowlanego, czy też cały ruch podczas budowy będzie się odbywał po ul. Hubnera?	Przewidujemy obsługę komunikacyjną budowy od strony ul. Powązkowskiej, po terenie własnym, który następnie zostanie zagospodarowany pod planowaną drogę 11.KD-D.
online 16.03	Tak, Lex wymaga nakładów na rzecz dzielnicy a MPZP nie w takiej skali. to właśnie główna zaleta Lexów. A teren jest prywatny więc mimo, że w planie teren przeznaczony jest na usługi to musiałby się znaleźć inwestor, który kupi grunt i uzna że budowa PRYWATNEGO basenu by się tu opłacała co jest praktycznie niemożliwe	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	proszę podać w % wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	Po zmniejszeniu planowanej inwestycji mieszkaniowej, w związku z postulatami zgłaszanymi w trakcie Dialogu o inwestycji, powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji wyniesie ok. 28,91% powierzchni działki.
online 16.03	Lokale z ostatnich inwestycji DomDev nie są wciąż zagospodarowane (stoją puste lub zmieniają właścicieli), przedszkola się zmniejszają, bo idzie niż demograficzny - jakie analizy przeprowadził Dom Dev, by odpowiedzieć na te elementy? co oznacza uspokojony ruch na odcinku Hubnera-Powazkowska? jaka jest Państwa definicja kameralnego osiedla? bo mamy tu chyba jedynie dogęszczanie przy tyłu nowych budynkach/wysokości czy na spotkaniu Dialogowym będą odpowiedzi na pytania z forum? jednostka oświatowa ma być taka płaska? pod jaką liczbę klas / dzieci jest projektowana? czy ktoś kto się zajmuje przedszkolami/dzieciami był konsultowany? kto? jaka wydano opinie - jakie są lokalne potrzeby, o które dba dom dev? Dokładnie - na czym wg Państwa z DomDev polega ten dialog? czy będą Państwo brać pod uwagę nasze komentarze i się dostosowywać, by wypracować coś wspólnego czy są Państwo na stanowisko "oto nasz projekt cudowny, w ramach dialogu robimy mu po prostu reklamę i o nim opowiadamy"?? czy w ramach dobrych relacji z sąsiadującymi blokami budynki zostaną odsunięte od	W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m ² . Jego dokładne przeznaczenie będzie zależało od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie, kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół np. przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Projektowany lokal oświatowy uzyskał pozytywną opinię jednostek miejskich oraz Urzędu Dzielnicy. Planowana ulica 11.KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne równoległe miejsca postojowe dla samochodów. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję

	<p>granicy działek, by zachować kameralność? czy Państwo z dom development jedynie pokazują czy będą też na bieżąco prowadzić ten sławny dialog? gdzie jest zaznaczony obecny starodrzew na państwa planach? jakie środki zapobiegawcze wprowadza dom development, by nie zniszczyć starych drzew? jakie konsekwencje za ich zniszczenie w perspektywie X lat? czy wypowiadał się jakiś specjalista od drzew? czy możemy otrzymać raport niezależnego specjalisty na temat wpływu takiej budowy na drzewa?</p>	<p>przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Na terenie inwestycji planowane do zachowania są drzewa przed budynkiem A1 oraz pomiędzy budynkami B1/B2. Zabudowa została zaprojektowana w taki sposób, aby bezpiecznie zachować drzewa w trakcie budowy i przyszłego funkcjonowania osiedla. Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów.</p>
<p>online 16.03</p>	<p>Ile będzie miejsc parkingowych przy nowej ulicy? Czy mogą Państwo zmniejszyć liczbę planowych budynków i odsunąć je od istniejących? Dzięki temu nie będzie aż tak klaustrofobicznie na osiedlu. Chyba i tak sporo Państwo zarobią na inwestycji.</p>	<p>W projektowanej ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych 6 miejsc postojowych równoległych ogólnodostępnych, zgodnie z uzgodnieniami koncepcji drogowej przez jednostki miejskie. Ponadto na terenie inwestycji mieszkaniowej - w garażu podziemnym - znajdzie się 9 miejsc parkingowych dla obsługi lokali usługowych oraz 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne dla wszystkich. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5, a typowa wysokość zabudowy to 8 kondygnacji (7 pięter), z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji.</p>
<p>online 16.03</p>	<p>Na poprzednim spotkaniu powiedziano nam, że zostaną przedstawione oficjalne pomiary odległości do szkół - czy mają je Państwo działają? Starodrzew - poprzednie stare drzewa przy ulicze Hubnera zostały właśnie wycięte. Jak pomnik przyrody ma przetrwać budowę i bliskość bloku B2? Czy jest opinia</p>	<p>Dokładna długość dojazdu od granicy terenu planowanej inwestycji do szkoły przy ul. Anny German wynosi 611m, do szkoły przy ul. Przasnyskiej - 774m. Kształt nowo wybudowanego fragmentu ul. Hubnera wynikał z uzgodnień nie tylko jednostek miejskich, ale także okolicznych mieszkańców. W zakresie drzew</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	potwierdzająca wykonalność tego? Ponawiam pytanie o szanse na przeżycie drzewa między dwoma betonowymi blokami - co z korzeniami?	planowanych do zachowania na terenie inwestycji mieszkaniowej wskazujemy, że zabudowa została zaprojektowana w taki sposób, aby bezpiecznie zachować drzewa w trakcie budowy i przyszłego funkcjonowania osiedla. Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów.
online 16.03	😊😊😊😊😊 dobre sąsiedztwo :)	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Proszę podać czy zostały przeprowadzone badania, w jakim stopniu wysoki budynek, który stanie naprzeciwko Hubnera 5 klatka 1 i 2 zasłoni światło słoneczne mieszkańcom niższych pięter w tych klatkach. Ile dokładnie wynosi odległość między budynkami B1 i B2, pomiędzy którymi miałyby zostać zachowane istniejące drzewo?	W ramach przygotowywania kompletu dokumentacji projektowej do zaopiniowania przez jednostki miejskie zostały wykonane stosowne analizy nasłonecznienia i przestaniania. Zarówno budynki w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej, jak i istniejąca zabudowa w sąsiedztwie spełniają warunki nasłonecznienia, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Odległość pomiędzy częścią parterową budynku B1 a budynkiem B2 wynosi ok 17 m, odległość pomiędzy częścią 6-piętrową budynku B1 a budynkiem B2 wynosi ponad 23 m.
online 16.03	Czekam na te mieszkania, nie załapałem się na Hubnera, chcę tu kupić mieszkanie... Osiedle kameralne podoba mi się	Dziękujemy za ten głos
online 16.03	To ja Panu sprzedam nie musi Pan czekać :) lubię te płatne komentarze	Dziękujemy za ten głos
online 16.03	@To ja Panu sprzedam nie musi Pan czekać :) lubię te płatne komentarze Cwaniakujesz bo masz już tu swoje mieszkanie... czyli ty możesz a inni nie, świetna strategia. no to niech ci tu market budowlany zbudują i zobaczymy jaki będziesz zadowolony... z pełnym poszanowaniem dla planu	Dziękujemy za ten głos
online 16.03	Czy mieszkańcy będą mogli zadawać pytania bezpośrednio, czy tylko na czacie? Proszę podać przykład inwestycji dodatkowej w innych inwestycjach realizowanych przez DomDevelopment	Spółka nie realizowała żadnej innej inwestycji w trybie Specustawy mieszkaniowej. W przypadku innych inwestycji realizowanych w oparciu np. o plan miejscowy, realizowała jako inwestycje dodatkową np. drogi, infrastrukturę techniczną, stację kolejową, czy tereny zieleni w pobliżu wybudowanego osiedla.
online 16.03	Ile będzie tej zieleni ?	Powierzchnia terenów pokrytych zielenią na terenie inwestycji wyniesie powyżej 5350 m ² . Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki
online 16.03	Czy firma DD jest skłonna do ustępstw względem mieszkancowow sąsiadujących z nową inwestycją w ramach obecnego dialogu?	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona ze 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej,

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).
online 16.03	w jakiej odległości jest budynek B2 od Hubnera 5	Odległość między tymi budynkami wynosi od ok. 14m (między najbliższymi narożnikami budynków) do 20 m (między ścianami budynków). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
online 16.03	Budynek B2 jest w bardzo bliskiej odległości od Hubnera 5 - proszę o wskazanie odległości w najbliższym punkcie. Mam spore obawy, że Bud B2 spowoduje brak światła w mieszkaniach	Odległość między tymi budynkami wynosi od ok. 14m (między najbliższymi narożnikami budynków) do 20 m (między ścianami budynków). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
online 16.03	Nie rozumiem sensu tworzenia MPZP, skoro w każdej chwili można je zmienić. To całkowity brak szacunku dla mieszkańców i dla osób, które wiele lat pracowały nad opracowaniem MPZP. Inwestycja wygląda pięknie, natomiast trudno dostrzec w niej korzyści dla mieszkańców istniejących osiedli. Zabudowa jest maksymalnie zagęszczona, co oznacza dla pozostałych pogorszenie warunków życia, przeludnienie, większy ruch samochodowy, korki, kolejki do usług.	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczonej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł). W ramach inwestycji planowana jest realizacja publicznego lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775m ² , modernizacja publicznego skweru Aleksandry Piłsudskiej, budowa publicznej ulicy 11.KD-D oraz udostępnienie terenu inwestycji mieszkaniowej - zieleni, miejsca rekreacji, placu zabaw - wszystkim okolicznym mieszkańcom.
online 16.03	przecież na pewno jest tutaj jakieś mieszkanie teraz gotowe do zamieszkania na sprzedaż. wystarczy sprawdzić dostępne oferty :)	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Brak szacunku to ja widzę do klientów DomD którzy kupili mieszkania będąc zapewniani przez dewelopera, że obok jest działka usługowa. Uważam, że to spore nadużycie z Państwa strony... a teraz fikcyjny dialog, którym śmiejecie nam się w	Dziękujemy za ten komentarz. Wskazujemy, że proces dialogu o inwestycji jest nieodłącznym etapem procesu uzyskania uchwały na lokalizację inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących.

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	twarz. Dodatkowo jako osoba aktywna na rynku nieruchomości teraz wysłuchuje, że próbujecie sobie odbić zarobki za za tanio sprzedane etapy ŻA.	
online 16.03	Ja uważam, że byłoby dobrze gdyby ten teren został w końcu zagospodarowany. Obecnie jest ogrodzony, stoi tam barak i tak naprawdę nikt nie ma do niego dostępu ani z niego nie korzysta...	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	niech będzie zagospodarowany - ale nie przez kolejne 200 mieszkań tylko przez coś dla mieszkańców	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł). W ramach inwestycji planowana jest realizacja publicznego lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775m ² , modernizacja publicznego skweru Aleksandry Piłsudskiej, budowa publicznej ulicy 11.KD-D oraz udostępnienie terenu inwestycji mieszkaniowej - zieleni, miejsca rekreacji, placu zabaw - wszystkim okolicznym mieszkańcom. W inwestycji znajdują się również lokale usługowe o powierzchni powyżej 600m ² , mieszczące lokalne usługi, służące mieszkańcom okolicznych osiedli. Obowiązujący plan miejscowy przeznaczają ten teren na usługi komercyjne, nie ma możliwości realizacji na nim obiektów publicznych.
online 16.03	dokładnie - mieszkańcy mogą się przejść po betonie do kolejnego betonu, to idealne miejsce na coś dla społeczności	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł). W ramach inwestycji planowana jest realizacja publicznego lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775m ² , modernizacja publicznego skweru Aleksandry Piłsudskiej, budowa publicznej ulicy 11.KD-D oraz udostępnienie terenu inwestycji mieszkaniowej - zieleni, miejsca rekreacji, placu zabaw - wszystkim okolicznym mieszkańcom. W inwestycji znajdują się również lokale usługowe o powierzchni powyżej 600m ² , mieszczące lokalne usługi, służące mieszkańcom okolicznych osiedli. Obowiązujący plan miejscowy przeznaczają ten teren na usługi komercyjne, nie ma możliwości realizacji na nim obiektów publicznych.
online 16.03	Cały ruch przekierowany pod okna mieszkańców Hubnera, korki, które są już teraz. 200 nowych mieszkań a trwają kolejne dwa lexy na sąsiedniej ulicy. Tu nie będzie dało się mieszkać.	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocyjacyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11.KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Jej realizacja w tej formie wpłynie na poprawę bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów. Wyjazd z projektowanej ulicy 11.KD-D będzie możliwy w dwie strony - na południowy-wschód przez ul. Hubnera do Rydygiera i na południowy-zachód do ulicy Krasińskiego.</p>
online 16.03	<p>jak państwo widza połączenie inwestycji z pozostałymi osiedlami? wszystko pozostanie pozamykane czy będą państwo wypracowywać wspólna koncepcje ze społeczeństwem lokalnym? 4 sale dydaktyczne na ile dzieci? czy przeprowadzono analizę czy przedszkole jest potrzebne? świetny pomysł - plac zabaw dla tysięcy dzieci wielkości fistaszka, plac zabaw dla placówki z 4 lokalami zajmuje większość ta okolica nie potrzebuje kolejnej wydumki placu zabaw, proszę państwa, 3 zabawki na krzyż, żeby się do tego miejsca dostać trzeba iść dookoła - proponowana jest nam wydumka kto będzie utrzymywał te zielen wielopoziomowa?</p>	<p>Cały teren inwestycji mieszkaniowej nie będzie ogrodzony, pozostanie dostępny dla wszystkich mieszkańców okolicznych osiedli. Planowana inwestycja nie ingeruje natomiast w ogrodzenia na terenach sąsiednich osiedli stanowiących odrębną własność. W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależało od bieżących potrzeb Dzielnicy, w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół np. przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego. Wielkość oraz lokalizacja placu zabaw ogólnodostępnego jest zgodna z Warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynek i ich usytuowanie. Wielkość placu zabaw dedykowanego dla lokalu oświatowego jest zgodna z miejskimi standardami oświatowymi. Za utrzymanie zieleni na terenie inwestycji odpowiedzialna będzie wspólnota mieszkaniowa, tak samo jak ma to miejsce na terenach sąsiednich osiedli.</p>
online 16.03	<p>jak kupowaliśmy mieszkanie informowaliśmy, że działka obok ma funkcje usługowo/rekreacyjne, i że jeśli powstanie tam zabudowa to będzie to niska zabudowa, i to był dla większości z nas argument dla kupna mieszkania, zapewnienie, iż na działce sąsiadującej będzie niska zabudowa, A teraz sami chcecie złamać to zapewnienie, budując gęsto 4 nowe budynki mieszkalne o wyższej zabudowie. jest to wprowadzenie klienta w błąd. UOKIK chętnie się tym zainteresuje</p>	<p>Każdy nabywca mieszkania na osiedlu Żoliborz Artystyczny zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym otrzymał prospekt informacyjny jako integralny załącznik do umowy deweloperskiej. Został on sporządzony zgodnie ze wzorem wynikającym z ww. ustawy i w prospekcie tym wskazane zostało przeznaczenie terenów przyległych do osiedla, w tym funkcję usługową dla omawianego terenu, określoną w obowiązującym już wtedy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Informacje udzielane w okresie sprzedaży danej inwestycji były zgodne ze stanem faktycznym i prawnym wynikającym z przepisów ww. ustawy.</p>
online 16.03	<p>Ile będzie kosztował m² w poszczególnych budynkach, skoro lex developer ma służyć osobom o przeciętnych dochodach?</p>	<p>Stosowanie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie zostało ograniczone do inwestycji sektora publicznego, ani nie zostały w niej ustalone żadne kryteria</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		dochodowe nabywców bądź najemców mieszkań powstałych z zastosowaniem procedury Specustawy mieszkaniowej.
online 16.03	idealne pytanie :)	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	bedzie kosztowalo tyle zeby oplacic wymagane doinwestowanie istniejacego parku, budowe drogi, lokalu pod przedszkole plus srogi zarobek dla developera	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Prosze pokazac wizualizacje nowych budynkówz punktu widzenia obecnych budynków na Hubnera i Powązkowskiej	Podczas spotkań w ramach procesu dialogu przedstawiony został materiał jakim dysponuje inwestor.
online 16.03	Ja mam dzieci i chciałabym, żeby w miejscu tej rudery co był kiedyś klub były place zabaw i przedszkole	Na terenie planowanej inwestycji w dalszym ciągu funkcjonuje klub Loft 44. W planowanej inwestycji mieszkaniowej będzie zrealizowany publiczny lokal oświatowy, który będzie mógł zostać przeznaczony na przedszkole (będzie to zależec od decyzji Dzielnicy Żoliborz) oraz 2 place zabaw - ogólnodostępny oraz dedykowany do lokalu oświatowego.
online 16.03	plac zabaw moze i tak, ale nie taka wydmuszka na 3 zabawki i zielen, o która będzie dbał zarządca wybrany przez dom development, wiec co chwila będzie wyschnieta trawa, zjedzone krzaki i paskudne utrzymanie jak wiekszosc zieleni przygotowanej przed dom development niestety jakby to miał być plac zabaw na miare Parku Zeromskiego to ja to rozumiem, ale tu jest mowa o 3 zabawkach na krzyz, które dostępne będą dla wybranych metalowe zjezdalnie w pelnym sloncu - wybitny pomsyl	Wielkość oraz lokalizacja placu zabaw ogólnodostępnego jest zgodna z Warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynek i ich usytuowanie. Wielkość placu zabaw dedykowanego dla lokalu oświatowego jest zgodna z miejskimi standardami oświatowymi. Za utrzymanie zieleni na terenie inwestycji odpowiedzialna będzie wspólnota mieszkaniowa, tak samo jak ma to miejsce na terenach sąsiednich osiedli.
online 16.03	czy ewentualne inwestycje towarzyszące za 4.6mln za kilka lat nie będą niestety dużo mniejsze przez inflację itd? czy ta kwota będzie przeliczana ponownie?	Wysokość zaproponowanego nakładu finansowego na inwestycje towarzyszące wynika z uzgodnień z jednostkami miejskimi i obecnych cen rynkowych.
online 16.03	Kto wybral skwer Aleksandry Pilsudskiej do ruszenia? jakie były analizy, przeciez to jest wystarczajaco zielony teren, który chroni od slonca, wysuszenia gleby, sa lawki, silownia jaki jest koszt inwestycji na Skwerze A.Pilsudskiej? plan wyglada jak cos, co można zrobic z budżetu obywatelskiego, a nie jako karta przetargowa dla inwestycji komercyjnej	Działania modernizacyjne na Skwerze zostały uzgodnione z jednostkami miejskimi, wartość tej inwestycji wynosi 1,5 mln. zł.
online 16.03	Trudno jest wierzyć w jakiegokolwiek Państwa obietnice, ponieważ właśnie chcecie Państwa złamać obietnicę wcześniej złożoną swoim klientom, o tym jak będzie wyglądało sąsiedztwo.	Dziękujemy za ten komentarz.
online 16.03	Zgadzam się z powyższym komentarzem... czuje się oszukana	Dziękujemy za ten komentarz.
online 16.03	Zachęcam do udziału, tym razem mieszkańcy wygłoszą monolog na temat tej inwestycji :)	Dziękujemy za ten komentarz.
online 16.03	Mieszkańcy maja swoj "dialog" 😊	Dziękujemy za ten komentarz.
online 16.03	Co może powstać na planie miejscowym?	Na tym terenie obowiązujący plan miejscowy ustala przeznaczenie pod komercyjne usługi: przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu handlu, wystawiennictwa, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji; przeznaczenie

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		dopuszczalne - usługi z zakresu administracji, biur, turystyki, kultury. Max. intensywność zabudowy na terenie została ustalona na poziomie 1,5, wysokość zabudowy - 15 m, max. powierzchnia zabudowy na działce - 50%, min. udział zieleni - tzw. powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki.
online 16.03	Też chciałabym wiedzieć co realnie może powstać na tej działce	Jeżeli chodzi o możliwości zabudowy terenu zgodnie z obowiązującym planem miejscowym - na tym terenie obowiązujący plan miejscowy ustala przeznaczenie pod komercyjne usługi: przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu handlu, wystawiennictwa, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji; przeznaczenie dopuszczalne - usługi z zakresu administracji, biur, turystyki, kultury. Max. intensywność zabudowy na terenie została ustalona na poziomie 1,5, wysokość zabudowy - 15m, max. powierzchnia zabudowy na działce - 50%, min. udział zieleni - tzw. powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki.
online 16.03	jakie sa odleglosci miedzy budynkami, proszę państwa?	Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, budynki A1 i B1 zostały zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasińskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie aż o 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasińskiego 59A o ok. 24 m. Budynek B2 będzie odsunięty od sąsiedniego budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m, a od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków). Są to odległości charakterystyczne dla zabudowy okolicznych osiedli, zgodne z przepisami budowlanymi, spełniające obowiązujące Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Najmniejsza jest odległość krótkiej ściany szczytowej projektowanego budynku A1 od sąsiedniego budynku komunalnego Powązkowska 44B, która wynosi 8,4m, ze względu na to, że jest to odległość od ślepej ściany (tj. ściany bez okien) istniejącego budynku.
online 16.03	Ten uspokojony ruch to wspaniałe określenie. Ciekawe jak z tym uspokojeniem będzie na wyjazdówkach z inwestycji.	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocyjnego ds. drogowych. Projektowana ulica 11.KD-D będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Jej realizacja w tej formie wpłynie na poprawę bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów. Wyjazd z projektowanej ulicy 11.KD-D będzie możliwy w dwie strony - na południowy-wschód przez ul. Hubnera do Rydygiera i na południowy-zachód do ulicy Krasińskiego.</p>
online 16.03	<p>jak ma wyglądać dojazd smieciarek do tej inwestycji? Hubnera jest turbo wąska i odbiór kontenerów z niektórych budynków dzieje się w bardzo niekomfortowych warunkach - jaki jest plan na te inwestycje?</p>	<p>Na terenie nieruchomości zaprojektowano miejsce postoju pojazdów odbierających odpady, tak aby postój związany z odbiorem odpadów nie blokował płynności ruchu na projektowanej drodze 11.KD-D. Jednocześnie w dwóch centralnych budynkach A1 i B1 zaprojektowano pomieszczenia na odpady, skąd będą odbierane przez odpowiednie służby.</p>
online 16.03	<p>w porównaniu do poprzednich etapów pobliskich inwestycji DD, na tej działce chcecie zrobić najgęstsza zabudowę, i odebrać ludziom z tego rejonu możliwości na mienie na tej działce funkcji rekreacyjnej/usługowej, której przecież nie ma na zabudowanych działkach w tym rejonie. Czy to według państwa jest dobre dla mieszkańców? odebranie im możliwości by mieli w pobliżu na tej działce budynek rekreacyjny? powinniście myśleć o tym co mieszkańcy potrzebują, tych inwestycji których już zrealizowaliście</p>	<p>W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.</p>
online 16.03	<p>Chcę wyrazić sprzeciw wobec zabudowy największych przestrzeni skweru zabawkami dla dzieci. Przestrzenie te są potrzebne do różnych aktywności na świeżym powietrzu np. gry w badminton, a to miejsce jest jedyne w okolicy, w zieleni, które można do tego wykorzystać. Planowany plac zabaw ze skweru proszę umieścić na terenie Państwa inwestycji, np. w miejscu tego małego budynku A.</p>	<p>Dziękujemy za ten komentarz.</p>
online 16.03	<p>Hubnera 5 ma w swoim pobliżu już 3 bloki, wyglądając z mojego salonu na przeciwko już mam bloki a teraz jeszcze kolejne bloki mają znaleźć się jeszcze bliżej - nie wiem czy ktoś kto to projektował oglądał to z perspektywy nas mieszkańców, bo może na planszy która Państwo prezentujecie wygląda to ładnie ale narysować można wszystko a w rzeczywistości ten projekt nie przysłuży się nam mieszkańcom, proszę tu wynająć mieszkanie i pomieszkać trochę.</p>	<p>Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą).</p>
online 16.03	<p>czyli droga jest zgodna z planem zagospodarowania i to jest argument - ale samo przeznaczenie już nie :P ?</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Realizacja drogi 11.KD-D w ramach inwestycji, w sposób zgodny z obowiązującym planem miejscowym, jest wymogiem jednostek miejskich w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocyjacyjnego ds. drogowych.
online 16.03	Drodzy Państwo, jako mieszkanka Hubnera 5 zgłaszam zdecydowany sprzeciw dot. budowy tego osiedla, którego projekt nie jest zgodny z zatwierdzonym planem zagospodarowania	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta.
online 16.03	Nie rozumiem. Teraz jest tam pusty plac, ogrodzony z którego nikt nie korzysta. Co w tym jest takiego dobrego, żeby o to walczyć? W takiej lokalizacji normalne jest, że zabudowa jest zwarta. To pozwala wykorzystać przestrzeń i miasto nie rozlewa się bez końca na obrzeża, co tylko zwiększa korki	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Ale wszystko jest ok prośba o zabudowę zgodna z MPZP czyli usługi	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.
online 16.03	Chciałabym znać realne alternatywy, jakie usługi? Czemu to lepszy scenariusz?	Na tym terenie obowiązujący plan miejscowy ustala przeznaczenie pod komercyjne usługi: przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu handlu, wystawiennictwa, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji; przeznaczenie dopuszczalne - usługi z zakresu administracji, biur, turystyki, kultury. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.
online 16.03	Dodam kompletny brak wyobraźni dla twórców. Całkowity sprzeciw dla tego "osiedla"	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	No właśnie... co może być na tym terenie, bo to jakieś niejasne... czy mogą nam tu wybudować hipermarket albo biura ... przecież to jeszcze gorzej...	Na tym terenie obowiązujący plan miejscowy ustala przeznaczenie pod komercyjne usługi: przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu handlu, wystawiennictwa, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji; przeznaczenie dopuszczalne - usługi z zakresu administracji, biur, turystyki, kultury. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.
online 16.03	nie wiem, czy biura są gorsze, wieczorami pustoszeją przez co dadzą większą prywatność mieszkańcom niż bloki okno w okno	Na tym terenie obowiązujący plan miejscowy ustala przeznaczenie pod komercyjne usługi: przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu handlu, wystawiennictwa, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji; przeznaczenie dopuszczalne - usługi z zakresu administracji, biur, turystyki, kultury. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.
online 16.03	I przede wszystkim jeżeli powstanie tu inwestycja zgodna z planem miejscowym to będzie <ul style="list-style-type: none"> · o współczynniku intensywności max 1,5 (a nie 1,55 jak proponuje Dom Development) · o wysokości do 15m (a nie 22,6m (!) jak proponuje Dom Development) 	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczonej w obowiązującym planie miejscowym 1,5). Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Projektowane budynki będą miały wysokości zróżnicowane - od 4,3m, poprzez 10,4m, 13,4m, 16,5m, 19,5m do max. 22,6m wysokości, a więc zarówno niższe, jak i nieco wyższe niż 15m.
online 16.03	Szanowni Państwo, przypominam: środa 18 marca godz. 17.00 Komisja Samorządności i Dialogu Społecznego oraz środa 25 marca godz. 17.00 nadzwyczajna Rada Dzielnicy. Urząd Dzielnicy Żoliborz. Serdecznie zapraszam.	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Przecież to drzewo między B1 a B2 nie ma szans przeżyć jeśli zaraz obok ma być zbudowany 7 piętrowy budynek	W zakresie drzew planowanych do zachowania na terenie inwestycji mieszkaniowej wskazujemy, że zabudowa została zaprojektowana w taki sposób, aby bezpiecznie zachować drzewa w trakcie budowy i przyszłego funkcjonowania osiedla. Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów.
online 16.03	A co powiedzą Państwo na brak dostępu światła nie mówiac o słońcu, dla mieszkańców Hubnera 5. Namawialiście nas na kupno tych mieszkań z powodu dostępu światła i nasłonecznienia?	Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
online 16.03	Ten skwer jest wąski i dlatego słychać auta. A do tego 200 dodatkowych miejsc parkingowych tylko powiększy ruch	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych.
online 16.03	Hubnera 5 jest tu najbardziej poszkodowane, będziemy mieli ciemnie mieszkania - ponawiam pytanie o odlegosci od budynku B2	Odległość między tymi budynkami wynosi od ok. 14m (między najbliższymi narożnikami budynków) do 20 m (między ścianami budynków). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
online 16.03	ja bym poprosila o udostepnienie odleglosci od kazdego z okolicznych budynkow do pozostalych inwestycji	Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, budynki A1 i B1 zostały zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasieńskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie aż o 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasieńskiego 59A o ok. 24 m. Budynek B2 będzie odsunięty od sąsiedniego budynku Przasnyska 11A o ok.

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		36,5 m, a od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków).
online 16.03	Czy po usłyszeniu uwag mieszkańców na dotychczasowych spotkaniach konsultacyjnych wprowadzili Państwo jakiegokolwiek zmiany w planie inwestycji?	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).
online 16.03	Prosimy o odległość nasłonecznienia nie będzie w ogóle dla mieszkańców Hubnera 5, Mieszkańcu Hubnera 5 będą pozbawieni jakiegokolwiek, światła, zastanówcie się co robicie. Sprzedaliście nam mieszkania piwnice.	Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, budynki A1 i B1 zostały zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Budynek B2 będzie odsunięty od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
online 16.03	Również chciałabym poznać odległości... zwłaszcza B2 od Hubnera 5	Odległość między tymi budynkami wynosi od ok. 14m (między najbliższymi narożnikami budynków) do 20 m (między ścianami budynków). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
online 16.03	te odległości sa nie do przyjęcia, czy po naszych uwaga rozważają Państwo jakies modyfikacje	Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Poza tym części budynków A1, A2 i B1 od strony sąsiednich budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 zostały obniżone z 7 do 6 kondygnacji - tj. 5 pięter + parter (budynek A1) oraz z 6 do 5 kondygnacji - tj. 4 piętra + parter (budynki A2 i B1).
online 16.03	Szanowni Państwo, zostaliśmy oszukani, ponieważ DD obiecywał, że na działce będzie niska zabudowa handlowa. Co nas obchodzi skwer po drugiej stronie ul.Krasińskiego? Interesuje mnie to co będziemy mieli za oknami przy ul Hubnera 5. Nie ma już miejsc parkingowych dla gości ani dla dostawców, a nowa inwestycja	W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne- np. dla gości oraz 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla lokali usługowych. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych.

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	<p>oznacza ich jeszcze mniej. Jestem przeciwna urtudnianiu życia mieszkańców. Planowany wyjazd z osiedla to znaczne utrudnienie dla obecnych mieszkańców. Jestem przeciw!</p>	<p>Na terenie inwestycji mieszkaniowej została przewidziana osobna przestrzeń dla postojów samochodów zaopatrzenia i kurierów. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168, co oznacza również mniej miejsc parkingowych w planowanej inwestycji dla mieszkań. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Każdy nabywca mieszkania na osiedlu Żoliborz Artystyczny zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym otrzymał prospekt informacyjny jako integralny załącznik do umowy deweloperskiej. Został on sporządzony zgodnie ze wzorem wynikającym z ww. ustawy i w prospekcie tym wskazane zostało przeznaczenie terenów przyległych do osiedla, w tym funkcję usługową dla omawianego terenu, określoną w obowiązującym już wtedy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Informacje, które są udzielane w okresie sprzedaży danej inwestycji są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym wynikającym z przepisów ww. ustawy.</p>
online 16.03	To ja mam inny pomiar do szkoły Szanowni Państwo	Dokładna długość dojazdu od granicy terenu planowanej inwestycji do szkoły przy ul. Anny German wynosi 611 m, do szkoły przy ul. Przasnyskiej - 774 m.
online 16.03	Nie wierzę, mają Państwo wymierzone całe osiedle, ale nie pamiętają odległości od istniejących budynków i nie wiedzą, gdzie jest budynek na Hubnera 5 klatka 1 i 2? Proszę też zauważyć, że odległość kilkunastu metrów to też 11m. To niewiele	Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, budynki A1 i B1 zostały zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasieńskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie aż o 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasieńskiego 59A o ok. 24 m. Budynek B2 będzie odsunięty od sąsiedniego budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m, a od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków).
online 16.03	Nie usłyszałem odpowiedzi na moje pytanie odnośnie wielkości inwestycji. Pytam jeszcze raz - czy rozważają Państwo zmniejszenie liczby budynków oraz odsunięcie ich od istniejących zabudowań? Czy wtedy nie będą Państwo również zyskowni?	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczalnej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>drzewa, budynki A1 i B1 zostały odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Poza tym części budynków A1, A2 i B1 od strony sąsiednich budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 zostały obniżone z 7 do 6 kondygnacji - tj. 5 pięter + parter (budynek A1) oraz z 6 do 5 kondygnacji - tj. 4 piętra + parter (budynki A2 i B1).</p>
online 16.03	<p>Cały czas mówią Państwo, że wszystko robicie dla dobra mieszkańców. Nagle zaczyna zależeć Państwu na zieleni, placach zabaw, przedszkolu, ulicach i parkingach — czyli dokładnie na tym, czego do tej pory w projektach brakowało.</p> <p>Plac zabaw przy Domu D to w praktyce placyk metr na metr. Miejsca parkingowe? Kilka stanowisk pod blokiem dla około 200 mieszkań. „Zieleń” ogranicza się do kawałka trawnika i kilku nasadzeń.</p> <p>Jeśli naprawdę chcecie Państwo wyjść naprzeciw mieszkańcom, to zamiast upychać na tym terenie pięć bloków, pozostawcie dwa — i rzeczywiście zrealizujecie przedszkole, które obecnie wygląda raczej na kartę przetargową niż realną część inwestycji.</p>	<p>Wielkość oraz lokalizacja placu zabaw ogólnodostępnego jest zgodna z Warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynek i ich usytuowanie. W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne, z których będą mogli korzystać również mieszkańcy sąsiednich osiedli i ich goście, 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla lokali usługowych. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych. Powierzchnia terenów pokrytych zielenią na terenie inwestycji wyniesie ponad 5350 m². Tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki. Na terenie zostaną zachowane istniejące wysokie drzewa. Nowe nasadzenia obejmować będą ponad 5350 m² terenu nieruchomości. Częścią inwestycji będzie publiczny lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m², który może zostać wykorzystany na przedszkole lub inne funkcje oświatowe - będzie to zależało od decyzji Dzielnicy Żoliborz.</p>
online 16.03	<p>czy mogą się państwo odnieść do ostatniego pytania pana Mariusza w temacie 3 obszarów ustępstw?</p>	<p>W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).</p>
online 16.03	<p>a ja proszę o potwierdzenie tych kwot - ile mamy z lexa na inwestycje a ile z planu, bo nie wiem, czy dobrze rozumiem, że to ponad 20 milionów? Proszę o dokładne wyjaśnienie</p>	<p>W przypadku realizacji inwestycji usługowej na podstawie obowiązującego planu miejscowego inwestor będzie zobowiązany do sfinansowania inwestycji drogowej - budowy ulicy dojazdowej 11.KD-D, której wartość wynosi ok. 4,6 mln zł. W przypadku inwestycji realizowanej w oparciu o Specustawę mieszkaniową zobowiązujemy się do poniesienia również nakładów na realizację lokalu oświatowego i modernizację publicznego terenu zieleni, co wraz z budową ulicy 11.KD-D oznacza koszt ok. 22 mln zł.</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

online 16.03	Szanowni Państwo, zaproszcie sąsiadów do protestów! Nowe osiedle to będzie katastrofa pod każdym względem. tłok, wyjazd z osiedla min. 40 minut, brak miejsc dla gości i kurierów. Rewitalizacja czyjegoś skweru naszym kosztem i za nasze pieniądze? Może w końcu DD odpowie rzetelnie?	Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocyjnego ds. drogowych. Planowana modernizacja terenu zieleni obejmuje publiczny skwer im. A. Piłsudskiej, na koszt inwestora inwestycji mieszkaniowej
online 16.03	Powiedzmy to głośno dialog to monolog a inwestycja to plan upchnięcia jak największej ilości bloków i zarobek rządu kilkuset milionów...	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	nie obrazimy się jeśli inwestycja nie powstanie	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Innymi słowy aby zwrot z inwestycji był opłacalny musi powstać 200 mieszkań a nie 98 :)	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168.
online 16.03	Co z kwotą wspomnianą w ramach lex? Czy w innym trybie tych pieniędzy nie zobaczymy	W przypadku realizacji inwestycji usługowej na podstawie obowiązującego planu miejscowego inwestor będzie zobowiązany do sfinansowania inwestycji drogowej - budowy ulicy dojazdowej 11.KD-D, której wartość wynosi ok. 4,6 mln zł. W przypadku inwestycji realizowanej w oparciu o Specustawę mieszkaniową zobowiązujemy się do poniesienia również nakładów na realizację lokalu oświatowego i modernizację publicznego terenu zieleni, co w raz z budową ulicy 11.KD-D oznacza koszt ok. 22 mln zł.
online 16.03	I słynna niedziałająca i nienaprawialna fontanna na placu centralnym	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Panstwo z DD będą chcieli tu kupić mieszkania?	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Grunt miał pod niskie usługi a chcecie upchnąć na maksa mieszkania. Co innego pokazywaliście na ulotkach/prospektach przy sprzedaży mieszkań (na szczęście zachowałam kopię tych planów zagospodarowania) a co innego planujecie teraz. Robicie konsultacje , które raczej są wyłącznie informowaniem o Waszych planach niż dialogiem. Wyjazd z nowej inwestycji będzie zarżnięciem komunikacyjnym ul. Rydygiera, czy macie Państwo tego świadomość? Dlaczego nie wyjazd w stronę Powązkowskiej???	Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocyjnego ds. drogowych. Ulica 11.KD-D realizowana w ramach inwestycji będzie jednokierunkowa, wjazd na nią będzie z ulicy Powązkowskiej, wyjazd w dwie strony - do ul. Hubnera bądź do ul. Krasieńskiego. Kierunek ruchu od Powązkowskiej do Hubnera i Krasieńskiego został wskazany przez jednostki miejskie uzgadniające rozwiązania drogowe. Każdy nabywca mieszkania na osiedlu Żoliborz Artystyczny zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym otrzymał prospekt informacyjny jako integralny załącznik do umowy deweloperskiej. Został on sporządzony zgodnie ze wzorem wynikającym z ww. ustawy i wprostekcie tym wskazane zostało przeznaczenie terenów przyległych do osiedla, w tym funkcję usługową dla omawianego terenu, określoną w obowiązującym już wtedy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Informacje, które są udzielane w okresie

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		sprzedaży danej inwestycji są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym wynikającym z przepisów ww. ustawy.
online 16.03	Prosimy o konkrety: jakie zmiany wprowadzą Państwo w planie inwestycji, po usłyszaniu uwag mieszkańców z czterech spotkań konsultacyjnych? ponownie apeluje o odpowiedź na pytania pana Mariusza - jakie konkretne zmiany developer jest gotowy wprowadzić do planu, słuchając mieszkańców?	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).
online 16.03	jakie będą ceny m2 w nowej inwestycji? mówią, że chcą przeciwdziałać kryzysowi mieszkaniowemu - osoby, które stać na mieszkanie za 30-33k za metr nie są w żadnym kryzysie :D	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Nie dowiesz się przed przepchnięciem tego bubla :) To nie chodzi o kryzys tylko o zarobek - żoliborz jest drogi i jest bardzo dużo osób chętnych do zakupu.	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Jakoś to zniemiemy jak nie będzie :)	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Dom Development nie jest instytucja publiczna, więc proszę się nie wypowiadać co można, a co nie - lex developer działa dla państwa, nie dla mieszkańców ;) prosimy o konkrety - co DomDevelopment weźmie pod uwagę w tym dialogu, jakie konkretne zmiany są gotowi do przeprowadzenia	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).
online 16.03	Ale to my przypilnujemy tych drzew spokojnie będziemy ich doglądać :)	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	a czy developer planuje podtrąć te drzewa? przy Anny German udało się tam komus nowe drzewa przypalać - co dom development planuje zrobić tym starym drzewom? ile starych drzew państwo przesadzili, które przetrwały więcej niż 2-3 lata?	W zakresie drzew planowanych do zachowania na terenie inwestycji mieszkaniowej wskazujemy, że zabudowa została zaprojektowana w taki sposób, aby bezpiecznie zachować drzewa w trakcie budowy i przyszłego funkcjonowania osiedla. Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów.
online 16.03	2 lata dla starego drzewa to dużo?	W zakresie drzew planowanych do zachowania na terenie inwestycji mieszkaniowej wskazujemy, że zabudowa została zaprojektowana w taki sposób, aby bezpiecznie zachować drzewa w trakcie budowy i przyszłego funkcjonowania osiedla. Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów.
online 16.03	Czy zamiast drzewami zajmiemy się proszę mieszkańcami ???	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	sorry cała ul Hubnera jest bez starych drzew	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Czy końcowy raport będzie dostępny publicznie? Jaką mamy gwarancję, że wszystkie nasze uwagi będą w nim uwzględnione? Do tej pory Dom Development w swoich wypowiedziach bagatelizuje skalę krytyki i sprzeciwu które wyrażone zostały na wszystkich dotychczasowych spotkaniach	W niniejszym raporcie zostały uwzględnione wszystkie opinie otrzymane w trakcie dialogu, zostały one przywołane literalnie zgodnie z ich brzmieniem w komentarzach pisemnych lub wyrażonych na spotkaniach. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczonej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).
online 16.03	Czy DD będzie zwracał nadpłatę mieszkańcom wyższych pięter, którzy zdecydowali się zapłacić więcej aby nikt im w okna nie patrzył w związku z tym, że mają powstać nagle mieszkania powyżej 3go piętra?	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczonej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

online 16.03	Czy Pan sugeruje na tych 700 m2 szkołę?	W ramach inwestycji zostanie zrealizowany publiczny lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m2. Jego dokładne przeznaczenie będzie zależęć od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III).
online 16.03	Jakie inne benefity niż przedszkole/szkoła, w przypadku tej inwestycji? Jakie obowiązki nakłada to na dewelopera?	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, na tym samym poziomie - ok. 22 mln zł została utrzymana kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne. W ramach inwestycji planowana jest realizacja publicznego lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775m2, modernizacja publicznego skweru Aleksandry Piłsudskiej, budowa publicznej ulicy 11.KD-D oraz udostępnienie terenu inwestycji mieszkaniowej - zieleni, miejsca rekreacji, placu zabaw - wszystkim okolicznym mieszkańcom. W inwestycji znajdują się również lokale usługowe o powierzchni ok. 600m2, mieszczące lokalne usługi, służące mieszkańcom okolicznych osiedli. Obowiązującym plan miejscowy przewiduje ten teren na usługi komercyjne, nie ma możliwości realizacji na nim obiektów publicznych.
online 16.03	Proszę wyjaśnić dokładnie czy może tu powstać szkoła? Czy miasto może nam tu wybudować szkołę ... to ważne	W ramach inwestycji zostanie zrealizowany publiczny lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m2. Jego dokładne przeznaczenie będzie zależęć od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Natomiast na podstawie przepisów obowiązującego planu miejscowego na tym terenie nie mogą być realizowane żadne funkcje oświatowe - ani publiczne ani prywatne.
online 16.03	Jeśli kupi działkę tak	W ramach inwestycji zostanie zrealizowany publiczny lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m2. Jego dokładne przeznaczenie będzie zależęć od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German i przy ul. Przasnyskiej, uwalniając w nich dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Natomiast na podstawie przepisów obowiązującego planu

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		miejscowego na tym terenie nie mogą być realizowane żadne funkcje oświatowe - ani publiczne ani prywatne.
online 16.03	mam nadzieje ze w raporcie końcowym będzie uwzględnione stanowisko mieszkańców - czyli ze nie zgadzamy się na tą inwestycje	W niniejszym raporcie zostały uwzględnione wszystkie opinie otrzymane w trakcie dialogu, zostały one przywołane literalnie zgodnie z ich brzmieniem w komentarzach pisemnych lub wyrażonych na spotkaniach. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).
online 16.03	Fukcje społeczne a naszym kosztem będzie przedszkole będzie prywatne... BRAVO!	W ramach inwestycji zostanie zrealizowany publiczny lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m2. Lokal zostanie zrealizowany na koszt inwestora (Dom Development) i przekazany Dzielnicy Żoliborz w formie darowizny.
online 16.03	plan miejscowy nie daje podstawy do lex developerki, która chcecie przeprowadzić	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta.
online 16.03	To ja ich do Julinka zawiozę jak chcą cyrk :)	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Przeprowadzają Państwo "dialog" i "konsultacje" z mieszkańcami. Otrzymali Państwo od nas mnóstwo uwag i konstruktywnej krytyki. JAKIE ZMIANY WPROWADZĄ PAŃSTWO w odpowiedzi na te uwagi?	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej,

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).
online 16.03	ten dialog to jest jakiś żart	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Czy raport będzie dostępny publicznie?	Niniejsze zestawienie, stanowiące załącznik do raportu z dialogu o inwestycji, obejmuje wszystkie pytania, opinie i komentarze wniesione w ramach dialogu i jest publicznie dostępne, podobnie jak raport.
online 16.03	To nie są konsultacje ani dialog, To jest fikcja a i tak osiedle powstanie. Tak samo jak w innych miejscach. m.in Wasze osiedle nad Kanalem Żerańskim.	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	to ja zgłaszam propozycje usunięcia budynku B2	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).
online 16.03	czy ta opinia, ze plan DD się dobrze wpisuje może zostać udostępniona publicznie?	Po złożeniu wniosku w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, całość dokumentacji zostanie opublikowana na stronie urzędu miasta.
online 16.03	Jeżeli zmniejszenie wysokości i intensywności zabudowy sprawia że inwestycja nie jest wystarczająco opłacalna dla inwestora, mam proste rozwiązanie: zrezygnujcie z tej inwestycji	W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).
online 16.03	Konsultacje są wyłącznie proforma. Biorąc pod uwagę ilość zainteresowanych na czacie i zaangażowanie przedstawicieli DD (paterzenie w laptopy lub w telefony lub w sufit), nasza opinia drodzy Państwo i tak nie będzie brana pod uwagę).	Dziękujemy za ten głos.

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

online 16.03	czekam na koncowy raport i propozycje dewelopera	Niniejsze zestawienie, stanowiące załącznik do raportu z dialogu o inwestycji, obejmuje wszystkie pytania, opinie i komentarze wniesione w ramach dialogu i jest publicznie dostępne, podobnie jak raport. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczonej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), co jest również wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).
online 16.03	Państwo DD, nie trzeba było nas oszukiwać (Hubnera 5), że za oknem będzie niska zabudowa. Do tego wyjazd z nowego osiedla w stronę Hubnera... gratulacje!	Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Ulica 11.KD-D realizowana w ramach inwestycji będzie jednokierunkowa, wjazd na nią będzie z ulicy Powązkowskiej, wyjazd w dwie strony - do ul. Hubnera bądź do ul. Krasieńskiego. Kierunek ruchu od Powązkowskiej do Hubnera i Krasieńskiego został wskazany przez jednostki miejskie uzgadniające rozwiązania drogowe. Każdy nabywca mieszkania na osiedlu Żoliborz Artystyczny zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym otrzymał prospekt informacyjny jako integralny załącznik do umowy deweloperskiej. Został on sporządzony zgodnie ze wzorem wynikającym z ww. ustawy i w prospekcie tym wskazane zostało przeznaczenie terenów przyległych do osiedla, w tym funkcję usługową dla omawianego terenu, określoną w obowiązującym już wtedy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Informacje, które są udzielane w okresie sprzedaży danej inwestycji są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym wynikającym z przepisów ww. ustawy.
online 16.03	biorac pod uwage ze osiedle i tak pewnie powstanie warto wycisnac chociaz kontrybucje i cokolwiek na tym zyskac. prosze przypomniec jaka kwota byla wspomniabna?	Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł). Obejmie ona publiczny lokal oświatowy, modernizację publicznego skweru, budowę publicznej ulicy 11.KD-D
online 16.03	A Ja nie chce pod blokiem żadnego dużego supermarketu do kyorego ludzie przyjeżdżają do 22	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Rozumiem, Ale nie ma imprez tak jak teraz do 4 w nocy od Loft 44	Dziękujemy za ten głos.

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

online 16.03	Chciałem zaznaczyć, że identyczny rzut jest upubliczniony z 2021 roku na portalu Miasto jest Nasze	Przedstawione podczas procesu dialogu koncepcje inwestycji uzyskały pozytywne opinie jednostek miejskich w okresie od 2025/2026 roku. Proces opiniowania dotyczył koncepcji, która powstała zgodnie z wytycznymi jednostek miejskich w 2025 r.
online 16.03	Proszę przypomnieć ile deweloper przeznaczy na infrastrukturę w tym miejscu... pytaliśmy z mieszkańcami już o to	Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł). Obejmie ona publiczny lokal oświatowy, modernizację publicznego skweru, budowę publicznej ulicy 11.KD-D
online 16.03	Po co te komentarze sponsorowane :)	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	a może, idąc tropem Skandynawii, w ramach inwestycji towarzyszącej zbudowałiby Państwo schron z prawdziwego zdarzenia dla mieszkańców również sąsiednich osiedli?	W związku z nowymi przepisami obowiązującymi od tego roku, garaż podziemny realizowany w planowanej inwestycji mieszkaniowej będzie musiał spełniać warunki tzw. miejsca doraźnego schronienia.
online 16.03	Miejsca dla właścicieli lokali użytkowych + miejsca dla klientów tych lokali, to znaczy ile będzie miejsc???	W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne, z których będą mogli korzystać również mieszkańcy sąsiednich osiedli i ich goście, 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla lokali usługowych. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych.
online 16.03	już nie wspominając kiedy znajomi czy rodzina chce odwiedzić - nie ma gdzie zaparkować	W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne, z których będą mogli korzystać również mieszkańcy sąsiednich osiedli i ich goście, 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla lokali usługowych. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych.
online 16.03	Tak! a gdzie miejsca dla gości, którzy (o zgrozo) przyjadą własnym samochodem?	W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne, z których będą mogli korzystać również mieszkańcy sąsiednich osiedli i ich goście, 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla lokali usługowych. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych.
online 16.03	Nie wierzę, mają Państwo wymierzone całe osiedle, ale nie pamiętają odległości od istniejących budynków i nie wiedzą, gdzie jest budynek na Hubnera 5 klatka 1 i 2? Proszę też zauważyć, że odległość kilkunastu metrów to też 11m. To niewiele	Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, budynki A1 i B1 zostały zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasieńskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie aż o 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasieńskiego 59A o ok. 24 m. Budynek B2 będzie odsunięty od sąsiedniego budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m, a od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków).

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

online 16.03	<p>Nie usłyszałem odpowiedzi na moje pytanie odnośnie wielkości inwestycji. Pytam jeszcze raz - czy rozważają Państwo zmniejszenie liczby budynków oraz odsunięcie ich od istniejących zabudowań? Czy wtedy nie będą Państwo również zyskowni?</p>	<p>W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Poza tym części budynków A1, A2 i B1 od strony sąsiednich budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 zostały obniżone z 7 do 6 kondygnacji - tj. 5 pięter + parter (budynek A1) oraz z 6 do 5 kondygnacji - tj. 4 piętra + parter (budynki A2 i B1).</p>
online 16.03	<p>Cały czas mówią Państwo, że wszystko robicie dla dobra mieszkańców. Nagle zaczyna zależeć Państwu na zieleni, placach zabaw, przedszkolu, ulicach i parkingach — czyli dokładnie na tym, czego do tej pory w projektach brakowało. Plac zabaw przy Domu D to w praktyce placyk metr na metr. Miejsca parkingowe? Kilka stanowisk pod blokiem dla około 200 mieszkań. „Zieleń” ogranicza się do kawałka trawnika i kilku nasadzeń. Jeśli naprawdę chcecie Państwo wyjść naprzeciw mieszkańcom, to zamiast upychać na tym terenie pięć bloków, pozostawcie dwa — i rzeczywiście zrealizujecie przedszkole, które obecnie wygląda raczej na kartę przetargową niż realną część inwestycji.</p>	<p>Wielkość oraz lokalizacja placu zabaw ogólnodostępnego jest zgodna z Warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynek i ich usytuowanie. W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne, z których będą mogli korzystać również mieszkańcy sąsiednich osiedli i ich goście, 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla lokali usługowych. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych. Powierzchnia terenów pokrytych zielenią na terenie inwestycji wyniesie ponad 5350 m². Powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni działki. Na terenie zostanie zachowana część istniejących wysokich drzew. Nowe nasadzenia obejmować będą powierzchnie ponad 5350 m² terenu. Częścią inwestycji będzie publiczny lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m², który może zostać wykorzystany na przedszkole lub inne funkcje oświatowe - będzie to zależało od decyzji Dzielnicy Żoliborz.</p>
online 16.03	<p>a ja proszę o potwierdzenie tych kwot - ile mamy z lexa na inwestycje a ile z planu, bo nie wiem, czy dobrze rozumiem, że to ponad 20 milionów? Proszę o dokładne wyjaśnienie</p>	<p>W przypadku realizacji inwestycji usługowej na podstawie obowiązującego planu miejscowego inwestor będzie zobowiązany do sfinansowania inwestycji drogowej - budowy ulicy dojazdowej 11.KD-D, której wartość wynosi ok. 4,6 mln zł. W przypadku inwestycji realizowanej w oparciu o Specustawę mieszkaniową zobowiązujemy się do poniesienia również nakładów na realizację lokalu oświatowego i modernizację publicznego terenu zieleni, co wraz z budową ulicy 11.KD-D oznacza koszt ok. 22 mln zł.</p>
online 16.03	<p>A ja nie chce pod oknem ani sklep A ja nie chce pod domem żadnego basenu .. to masakra ... a market typu dyskont też ...</p>	<p>Dziękujemy za ten głos.</p>
online 16.03	<p>Czy od budynek Hubnera 5 również jest spełniony warunek wysokości i odległości?</p>	<p>Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		większą). Budynek B2 będzie odsunięty od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków). Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Również odległości pomiędzy budynkami są zgodne z obowiązującymi przepisami.
online 16.03	Ładna zielen i oddział	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	W szkole przy Anny German już jest za dużo dzieci. Warto to wziąć pod uwagę, nie tylko odległość, ale też jakość warunków nauki. Jak Państwo to widzicie?	W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m ² . Jego dokładne przeznaczenie będzie zależęć od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie, kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego.
online 16.03	Jesteście nie fair. Przy zakupie mieszkania gwarantowaliście że nie będzie dużej zabudowy!	Każdy nabywca mieszkania na osiedlu Żoliborz Artystyczny zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym otrzymał prospekt informacyjny jako integralny załącznik do umowy deweloperskiej. Został on sporządzony zgodnie ze wzorem wynikającym z ww. ustawy i w prospekcie tym wskazane zostało przeznaczenie terenów przyległych do osiedla, w tym funkcję usługową dla omawianego terenu, określoną w obowiązującym już wtedy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Informacje, które są udzielane w okresie sprzedaży danej inwestycji są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym wynikającym z przepisów ww. ustawy.
online 16.03	Skoro Dom Development twierdzi, że rozpoczął prace projektowe w zeszłym roku, z czego wynika że aktualny plan jest identyczny do tego, który wyciekł do internetu 5 lat temu?	Przedstawione podczas procesu dialogu koncepcje inwestycji uzyskały pozytywne opinie jednostek miejskich w okresie od 2025/2026 roku. Proces opiniowania dotyczył koncepcji, która powstała zgodnie z wytycznymi jednostek miejskich w 2025 r.
online 16.03	Jaki jest konkretny podział kwot inwestycji towarzyszących?(4,6 mln droga a pozostałe) czy po zrealizowaniu inwestycji deweloper złoży jakieś sprawozdanie potwierdzające wydatek 22 mln zł?	Wartość planowanej inwestycji drogowej (budowa ulicy 11.KD-D) to ok. 4,6 mln zł, wartość planowanej modernizacji skweru Aleksandry Piłsudskiej to ok 1,5mln zł, wartość realizacji lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775 m ² to ok. 16 mln zł - łączne nakłady inwestora (Dom Development) na inwestycje publiczne to ok. 22 mln zł. Odpowiednie kwoty oparte na wstępnym szacunku kosztów będą zawarte w porozumieniu oraz umowie, które będą zawierały

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		zabezpieczenia w wysokości tych kwot na rzecz Miasta na wypadek niewykonania części lub całości inwestycji towarzyszących przez inwestora. Inwestor będzie zobowiązany porozumieniem i umową do zrealizowania ww. inwestycji w zakresie i standardzie narzuconym przez Miasto.
online 16.03	W Państwa poprzedniej inwestycji stoją puste lokale. Skąd pomysł, że trzeba budować kolejne? Ten niedokończony fragment miasta miał być przekazany pod rekreację, a nie mieszkania. Uporządkuje przestrzeń wykorzystanie zgodne z MPZP.	W parterach budynków mieszkaniowych planowana jest realizacja lokali usługowych o łącznej powierzchni powyżej 600 m ² z przeznaczeniem na lokalne usługi, które służyć będą mieszkańcom sąsiednich osiedli. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.
online 16.03	W okolicy brak jest miejsc parkingowych. Gdzie potencjalnie mieszkańcy i osoby korzystając z usług będą parkować swoje auta?	W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne, z których będą mogli korzystać również mieszkańcy sąsiednich osiedli i ich goście, 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla lokali usługowych. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych.
online 16.03	No właśnie potrzebujemy zieleni bez budynków	Ten teren również w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę (komercyjną, nie publiczną), z obowiązkiem zachowania 20% powierzchni działki jako zieleni - tzw. powierzchni biologicznie czynnej.
online 16.03	Mamy teraz cztery puste lokale "usługowe", firmy kończą działalność po roku. Kogo chcecie Państwo przywabić na otwarcie biznesu w tym miejscu.	W parterach budynków mieszkaniowych planowana jest realizacja lokali usługowych o łącznej powierzchni ponad 600 m ² z przeznaczeniem na lokalne usługi, które służyć będą mieszkańcom sąsiednich osiedli.
online 16.03	"Kameralny" to w tym przypadku synonim "mikroskopijny". To nie rekompensuje w żaden sposób wykorzystania terenu na bloki.	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Przy ul. Krasieńskiego powstało miejsce dla zabawy i relaksu, wybudowane z budżetu obywatelskiego. Wasza propozycja to ułamek tego miejsca. I jest bliżej niż to co proponujecie. Żałosne manipulacje. Ale Pani głupoty opowiada, tam już są miejsca do relaksu przy Krasieńskiego. Jakie "risercze" ? Kogo chcecie oszukać?	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Teren inwestycji w MPZP ma oznaczenie A9.U – usługi, bez funkcji mieszkaniowej. Wprowadzenie w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej oznacza więc zmianę podstawowego przeznaczenia terenu	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta.

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

online 16.03	Skwer Piłsudskiej to ostatnie miejsce gdzie można wyprowadzić spokojnie psa. Nie chcemy placu zabaw ani zieleni piętrowej!	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Co w tym miejscu zakłada projekt planu ogólnego (który zastąpi studium)? Czy inwestycja jest zgodna z projektem tego planu (funkcja, wysokość, powierzchnia zabudowy)?	Projekt sporządzanego Planu Ogólnego Warszawy przewiduje na tym terenie strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, o max. intensywności zabudowy 2,0, max. wysokości zabudowy 30m, min. udziale powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 30% powierzchni działki, max. powierzchni zabudowy wynoszącej 30% powierzchni działki. Planowana inwestycja jest całkowicie zgodna ze sporządzanym projektem Planu Ogólnego Warszawy.
online 16.03	Czy jest analiza ruchu drogowego dla tego rejonu. Straż miejska nie daje sobie rady z chaosem jaki jest teraz a Wy dokładacie kolejne samochody.	W związku ze stosunkowo niedużą skalą inwestycji oraz ograniczonym wpływem inwestycji na układ drogowy i realizowaną zgodnie z obowiązującym planem miejscowym drogą 11.KD-D, która istotnie wpłynie na poprawę lokalnego układu drogowego, Jednostki miejskie nie wymagały na tym etapie przeprowadzenia pomiarów ruchu oraz opracowania analiz i prognoz ruchu.
online 16.03	B1 jest pokazany jako niższy, a w rzeczywistości są zbliżonej wysokości. Hubnera 5 jest przytłoczony proponowana inwestycja i niewiele niższy od obecnej zabudowy.	Zbliżona do budynku Hubnera 5 część budynku B1 została obniżona, w związku z przeprowadzonym Dialogiem o inwestycji, z 5-pięter do 4 pięter tj. 16,5m. Budynek B1 będzie znacznie niższy od budynku Hubnera 5, który ma wysokość ok. 26 m. Części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą).
online 16.03	Budynek B! w części 5 i 6-cio piętrowej zaciemni mieszkanie w Budynku Hubnera 5. Tam nic nie urośnie. Studnia.	Zbliżona do budynku Hubnera 5 część budynku B1 została obniżona, w związku z przeprowadzonym Dialogiem o inwestycji, z 5-pięter do 4 pięter tj. 16,5m. Budynek B1 będzie znacznie niższy od budynku Hubnera 5, który ma wysokość ok. 26 m. Części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Wszystkie sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
online 16.03	Konstruktywna propozycja: zabudować ten teren zgodnie z MPZP	Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.
online 16.03	Czy obecnie to Państwa pracę trwają na terenie, na którym chcecie budować te inwestycję?	Inwestor nie prowadzi na terenie nieruchomości prac budowlanych.
online 16.03	Popieram głos w sprawie drogi, tu już są budynki z 4 stron otoczone betonem. Brakuje tu przestrzeni, zieleni i usług np. rekreacyjnych skierowanych do mieszkańców, a nie nowych mieszkań i kolejnej drogi	Teren planowanej inwestycji należy i jest użytkowany przez podmiot prywatny, jednocześnie jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje, jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Droga 11.KD-D jest ustalona w obowiązującym planie miejscowym, jej realizacja jest konieczna niezależnie od planowanej inwestycji mieszkaniowej, jako brakującego elementu obsługi drogowej sąsiednich osiedli oraz powiązań pieszo-rowerowych pomiędzy ulicą Powązkowską, ulicą Hubnera i wnętrzami osiedlowymi.
online 16.03	Potrzeby mieszkańców to funkcje zielone, rekreacyjne. Nie mieszkaniowe. Dlaczego nie przeprowadzili Państwo konsultacji społecznych przed całym projektem?	Teren planowanej inwestycji należy i jest użytkowany przez podmiot prywatny, jednocześnie jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje, jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Dialog o inwestycji prowadzony jest w trybie przewidzianym w Instrukcji Prezydenta m. st. Warszawy.
online 16.03	Tak, dziś przejazd tą ulicą jest trudny, kiedy auta dostawcze tam stoją. 6 miejsc w pasie ulicy mamy dla sąsiedniego bloku, który liczy 25 mieszkań i 2 lokale usługowe. Państwa propozycja jest niepoważna. Ponawiam pytanie, gdzie parkować będą samochody kurierów, dostawców itp?	W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne - np. dla gości oraz 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla lokali usługowych. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych. Na terenie inwestycji mieszkaniowej została przewidziana osobna przestrzeń dla postoju samochodów zaopatrzenia i kurierów. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168, co oznacza również mniej miejsc parkingowych w planowanej inwestycji dla mieszkań. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych.
online 16.03	Po prezentacji mam poczucie, że to zupełnie nie spełnia funkcji jaka była zawarta w planie. Zabudowa jest gęsta i te prezentowane funkcje usługowo rekreacyjne nie spełniają potrzeb mieszkańców Żoli.	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji czyli parter + 6 pięter) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. W inwestycji znajdują się również lokale usługowe o powierzchni ok. 600m ² , mieszczące lokalne usługi, służące mieszkańcom okolicznych osiedli. Cała przestrzeń nowego kwartału zabudowy będzie nieogrodzona, zielona, wyposażona w plac zabaw i miejsce rekreacji, będzie ona ogólnodostępna dla wszystkich mieszkańców okolicznych osiedli.
online 16.03	Te wszystkie inwestycje dodatkowe to taki plaster na fakt, że powstaną nowe budynki	Dziękujemy za ten głos.
online 16.03	Czy sprawdzali Państwo Jakie jest ryzyko nadmiernego zaludnienia w tym rejonie przy powstaniu tej inwestycji ? Czy ktoś się nad tym pochylał ? 200 kolejnych mieszkań wpłynie znacznie na gęstość zalud	W inwestycji planowanych jest 168 mieszkań dla ok. 320 mieszkańców (liczba mieszkań została zmniejszona z 195 do 168 na skutek Dialogu o inwestycji). Intensywność planowanej zabudowy wyniesie ok. 1,38, podczas gdy intensywność zabudowy sąsiednich osiedli to w większości ok. 2,5. Inwestycja nie wpłynie istotnie na gęstość zaludnienia Żoliborza Południowego.
online 16.03	Czy miejski zespół dot. spraw drogowych miał wiedzę, że w sąsiedztwie planowane są jeszcze 2 inwestycje w ramach specustawy i znając te plany uznał, że analiza natężenia ruchu nie jest potrzebna?	W związku ze stosunkowo niedużą skalą inwestycji oraz ograniczonym wpływem inwestycji na układ drogowy i realizowaną zgodnie z obowiązującym planem miejscowym drogą 11.KD-D, która istotnie wpłynie na poprawę lokalnego układu drogowego, Jednostki miejskie nie wymagały na tym etapie przeprowadzenia pomiarów ruchu oraz opracowania analiz i prognoz ruchu.

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>Wszystkie inwestycje o powierzchni użytkowej mieszkaniowej (PUM) przekraczającej 5000 m² muszą uzyskać akceptację tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocyjnego ds. drogowych, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy, a więc również wspomniane 2 inne planowane inwestycje w sąsiedztwie</p>
online 16.03	<p>Czy uważacie Państwo, że odpowiednio chronicie pomniki przyrody, który znajduje się na działce?</p>	<p>W zakresie drzew planowanych do zachowania na terenie inwestycji mieszkaniowej wskazujemy, że zabudowa została zaprojektowana w taki sposób, aby bezpiecznie zachować drzewa w trakcie budowy i przyszłego funkcjonowania osiedla. Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów.</p>
online 16.03	<p>Czemu przy ostatniej budowie jedno z największych drzew zostało zasypane ziemią? To przyspanie na pewno wpływa na stan drzew i zaraz uszyszyny, że jego stan nagle stal sie "średni".</p>	<p>W zakresie drzew planowanych do zachowania na terenie inwestycji mieszkaniowej wskazujemy, że zabudowa została zaprojektowana w taki sposób, aby bezpiecznie zachować drzewa w trakcie budowy i przyszłego funkcjonowania osiedla. Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów. Wszystkie drzewa wskazane do zachowania znajdują się na wzniesieniu, które zostanie odpowiednio zabezpieczone i zachowane, aby utrzymać je w dobrym zdrowiu.</p>
online 16.03	<p>W najbliższym sąsiedztwie mamy inwestycje Powazkowska oraz przy Przasnyskiej dwie kolejne plus sady żoliborskie, czy mają Państwo aktualne analizy dot.natezenia ruchu uwzględnijace te inwestycje ?</p>	<p>W związku ze stosunkowo niedużą skalą inwestycji oraz ograniczonym wpływem inwestycji na układ drogowy i realizowaną zgodnie z obowiązującym planem miejscowym drogą 11.KD-D, która istotnie wpłynie na poprawę lokalnego układu drogowego, Jednostki miejskie nie wymagały na tym etapie przeprowadzenia pomiarów ruchu oraz opracowania analiz i prognoz ruchu. Wszystkie inwestycje o powierzchni użytkowej mieszkaniowej (PUM) przekraczającej 5000 m² muszą uzyskać akceptację tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocyjnego ds. drogowych, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy, a więc również wspomniane 2 inne planowane inwestycje w sąsiedztwie</p>
online 16.03	<p>Minimalne normy to minimum 3 godziny dla minimum jednego pokoju w mieszkaniu od 21 marca do 21 wrzesnia i projekt wyglada jakby nie gwarantowal wiecej, szczególnie nizszym pietrom.</p>	<p>Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p>
online 16.03	<p>W związku z tym, że już są miejsca handlu i usług w tej części miasta, kolejne nie są potrzebne. Boisk oraz miejsc do sportu i rekreacji nie ma.</p>	<p>Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto, w tym jako terenu sportowego i rekreacyjnego. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		<p>prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.</p>
online 16.03	<p>Większość propozycji towarzyszących w zaden sposób nie rekompensuje uciążliwości inwestycji: rozmiaru, wysokości etc. Wiele pytań dotyczyło jej zmniejszenia i skłonności do rewizji tego planu.</p>	<p>W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczalnej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).</p>
online 16.03	<p>W kontekście pytań pana Mariusza. Gdzie badania dot. wydolności okolicznych szkół? Dziś jest już za dużo dzieci, które uczą się w systemie 2 zmianowym. Szkoła jest niewydolna.</p>	<p>W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależało od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego.</p>
online 16.03	<p>Czyli to nie DD zaprojektował to osiedle, tylko poprzedni inwestor w 2021?</p>	<p>Dziękujemy za ten głos. Przedstawione podczas procesu dialogu koncepcje inwestycji uzyskały pozytywne opinie jednostek miejskich w okresie od 2025/2026 roku. Proces opiniowania dotyczył koncepcji, która powstała zgodnie z wytycznymi jednostek miejskich w 2025 r.</p>
online 16.03	<p>Dzień dobry, z ogromnym zaciekawieniem wsłuchuję się w Państwa monolog dotyczący tej inwestycji. Trzeba parę rzeczy tu sprecyzować. Po pierwsze Państwo są może i firmą wywodzącą się z Warszawy, ale właścicielem Państwa większościowym jest fundusz z Luksemburga, to tak precyzując to piękne wprowadzenie na temat Warszawy. Teraz przejdę do pytań. Po pierwsze, czy planują Państwo na terenie skweru trzymać maszyny, które będą wykonywać potencjalnie tę inwestycję, bo cały czas wierzymy, że ona się nie zadzieje i dlatego też Państwo planują później naprawiać ten skwer czy dodawać tam nowe urządzenia. Po drugie, powiedzieli Państwo o brakującym połączeniu drogowym. Nam żadnego połączenia drogowego nie brakuje, szanowni Państwo. Nam się naprawdę na tym</p>	<p>Projektowana droga dojazdowa 11KD-D objęta planowaną inwestycją, do realizacji na koszt inwestora inwestycji mieszkaniowej, jest wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu Żoliborza Południowego, a więc zostałaby ona zrealizowana niezależnie od planowanej inwestycji na przedmiotowym terenie (na koszt innego inwestora z sąsiedztwa lub na koszt m.st. Warszawa). Przewidziana jest realizacja drogi 11KD-D zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Planowana ulica będzie miała uspokojony ruch jednokierunkowy, ograniczenie prędkości, wyniesione przejścia dla pieszych, kontrapas rowerowy, dwa rzędy zieleni oraz ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów. Jej realizacja jest wymagana przez jednostki miejskie (tzw. Zespół Koordynacyjno-Negocjacyjny</p>

	<p>etapie już bardzo dobrze tutaj jeździ. Nie potrzebujemy Państwa drogi. Śmiało mogą Państwo swoją drogę budować gdzieś tam w Państwa innych inwestycjach. Ze względu na to, chociażby, że Państwo wprowadzili nas błąd, nie chcę powiedzieć oszukali na etapie zakupu tutaj mieszkań, ponieważ informowali nas Państwo o tym, że tutaj na tej działce mieszkaniówka żadna nie powstanie. Mówili to Państwo wyraźnie, jest to w prospekcie informacyjnym. Natomiast teraz Państwo spieszą się z lexem kolejnym, który jest już trzecim tutaj na Żoliborzu. O tym też będziemy oczywiście mówić na spotkaniach w Radzie Miasta, w Radzie Dzielnicy, więc też będziemy przygotowani na te spotkania.</p> <p>Szanowni Państwo, my tej inwestycji nie potrzebujemy. Przede wszystkim niech Państwo się wywiążą ze swoich zobowiązań. Zapewniali nas Państwo, że tutaj nie powstaną mieszkania, więc chciałbym się zapytać, co się stało, żeby stwierdzili Państwo, a w mojej ocenie wiedzieli już Państwo na etapie sprzedaży mieszkań, że ta inwestycja tutaj powstanie, bo my jej nie potrzebujemy. Mówię z perspektywy mieszkańca, który czuje się oszukany, bo wie Pan, na etapie zakupu nieruchomości, jeśli ktoś Pana zapewnia, że nie powstaną tutaj mieszkania, to jest to na mnie dość duże, nie chcę powiedzieć, oszustwo, ale na pewno nieporozumienie, to jest tak delikatnie. Co kierowało Państwem, żeby tę inwestycję zbudować, skoro zapewniali Państwo swoich klientów, że tutaj mieszkania nie powstaną?</p> <p>I drugie pytanie, czy robili Państwo jakieś badania natężenia ruchu? Komu potrzebna jest ta droga, bo na pewno nie mieszkańcom? Więc na te dwa pytania poprosiłbym o odpowiedź. Dziękuję uprzejmie.</p> <p>To rozumiem, że na tamtym etapie (sprzedaży mieszkań) nie planowali Państwo, ani nie rozważali Państwo w żadnym, tylko żeby to padło konkretnie, nie rozważali Państwo lokali mieszkaniowych na działce przy Powązkowskiej 44a? Poprosiłbym o precyzyjną odpowiedź i zaprotokołowanie tego.</p>	<p>ds. inwestycji drogowych) jako przewidziane w planie miejscowym połączenie ulicy Powązkowskiej i Hubnera, która poprawi obsługę komunikacyjną sąsiednich osiedli. W związku ze stosunkowo niedużą skalą inwestycji oraz ograniczonym wpływem inwestycji na układ drogowy i realizowaną zgodnie z obowiązującym planem miejscowym drogą 11.KD-D, która istotnie wpłynie na poprawę lokalnego układu drogowego, jednostki miejskie nie wymagały na tym etapie przeprowadzenia pomiarów ruchu oraz opracowania analiz i prognoz ruchu.</p> <p>Każdy nabywca mieszkania na osiedlu Żoliborz Artystyczny zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym otrzymał prospekt informacyjny jako integralny załącznik do umowy deweloperskiej. Został on sporządzony zgodnie ze wzorem wynikającym z ww. ustawy i w prospekcie tym wskazane zostało przeznaczenie terenów przyległych do osiedla, w tym funkcję usługową dla omawianego terenu, określoną w obowiązującym już wtedy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Informacje, które są udzielane w okresie sprzedaży danej inwestycji są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym wynikającym z przepisów ww. ustawy.</p>
online 16.03	<p>Dzień dobry, Łukasz Ostrowski. Ja mam kilka pytań po uważnym wysłuchaniu prezentacji Dom Development. Mam pytania nie tylko jako o mieszkańiec Żoliborza, ale też mam zaszczyt pełnić mandat radnego tej pięknej dzielnicy. Zaczynając trochę od końca, może zanim przejdę do pytań, w nawiązaniu do ostatniego slajdu prezentacji, którą Państwo przed chwilą widzieliście, być może większość z Państwa już o tym wie, ale tak dla pełnej informacji, dla wszystkich, w najbliższą środę, 18 marca o godzinie 17 w urzędzie dzielnicy będzie Komisja Samorządności i Dialogu Społecznego. Specjalne, nadzwyczajne posiedzenie Komisji poświęcone tej planowanej inwestycji w formie lex deweloper, a w kolejną środę, 25 marca o godzinie 17, również w urzędzie dzielnicy, nadzwyczajne posiedzenie Rady Dzielnicy. Bardzo serdecznie wszystkich Państwa mieszkańców zapraszam, bo rozumiem, że przedstawiciele inwestora będą obecni.</p>	<p>W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależec od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół np. przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego. W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne - np. dla gości oraz 9 miejsc parkingowych</p>

	<p>Kilka pytań z mojej strony mających wspólny mianownik pod tytułem jakość życia okolicznych mieszkańców lokalnej społeczności. Lokal oświatowy. Rozumiem, gdzieś tam na prezentacji mignęło przedszkole. Czy została przeprowadzona jakakolwiek analiza, nazwijmy to edukacyjna, pod kątem zapotrzebowania na tego typu usługi oświatowe? Pytam szczególnie w kontekście planowanej i która niedługo tak naprawdę ruszy, budowy zespołu żłobkowo-przedszkolnego przy ulicy Ficowskiego, a nizu demograficznego, w którym żyjemy. Czyli, no po prostu, czy ten lokal oświatowy ma rację bytu? Ja widzę bardziej zapotrzebowanie w tej chwili, w tej części Żoliborza Południowego na nowy obiekt pod tytułem szkoła podstawowa, bo szkoła przy Anny German już w tej chwili jest przepełniona już kosztem jakości nauki i komfortu dzieci. Więc to jest pierwsze pytanie zasadnicze o analizę edukacyjną zapotrzebowania na usługi, nazwijmy to edukacyjno-oświatowe.</p> <p>Drugie pytanie, było na slajdzie poświęconym zieleni pokazane, ile drzew zostanie zachowanych z tego starodrzewu. Natomiast ja mam pytanie w drugą stronę, ile zostanie usuniętych?</p> <p>I trzecie pytanie, miejsca parkingowe. Tam w prezentacji państwo przedstawiali, że tak naprawdę wszystkie miejsca naziemne zostaną schowane, natomiast będą tylko miejsca podziemne. Oczywiście tam też była mowa o miejscach parkingowych w garażu podziemnym dedykowanym lokalom usługowym. Natomiast biorąc pod uwagę, zakładając, że inwestycja powstanie, dwa, że powstanie tam przedszkole, trzy to pytanie, gdzie mają parkować rodzice odwożący dzieci do przedszkola lub odbierający. I tak samo, gdzie mają parkować kurierzy, gdzie mają parkować dostawcy jedzenia. Przy tej drodze 11 KDD nie widzę opcji, nie widzę miejsca na tego typu rzeczy.</p>	<p>dedykowanych dla lokali usługowych. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych. Na terenie inwestycji mieszkaniowej została przewidziana osobna przestrzeń dla postoju samochodów zaopatrzenia i kurierów. W zakresie drzew planowanych do zachowania na terenie inwestycji mieszkaniowej wskazujemy, że zabudowa została zaprojektowana w taki sposób, aby bezpiecznie zachować drzewa w trakcie budowy i przyszłego funkcjonowania osiedla. Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów.</p>
online 16.03	<p>Dzień dobry. Witam Państwa serdecznie. Chciałbym sformułować kilka uwag do tego, co usłyszeliśmy.</p> <p>To jest moje czwarte spotkanie, w którym uczestniczę w ramach prowadzonego przez Państwa tzw. dialogu. Chciałbym zacząć od tego, że ze zrozumiałych przyczyn z Państwa strony nie pada tutaj stwierdzenie, że spotykają się Państwo do tej pory niemal wyłącznie z głosami sprzeciwu, krytyki bądź zdecydowanego sprzeciwu dotyczącego tej inwestycji.</p> <p>Ta propozycja, proszę to potraktować jako moje zdanie osobiste, ale słyszę je wielokrotnie na spotkaniach, czytam je wielokrotnie, ta propozycja, ta koncepcja Państwa osiedla jest w mojej opinii po prostu szkodliwa dla mieszkańców i okolic. W przeciwieństwie do postanowień planu miejscowego: handel, wystawiennictwo, gastronomia, sport, rozrywka, cytuję z pamięci, to są inwestycje, które powstają po to, żeby zapewnić realizację potrzeb mieszkańców, a nie mnożyć mieszkańców, jak Państwa inwestycja. Szkodliwość tej inwestycji zasadza się naprawdę na wielu</p>	<p>W ramach inwestycji mieszkaniowej w garażu podziemnym zostaną zrealizowane 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne - np. dla gości oraz 9 miejsc parkingowych dedykowanych dla lokali usługowych. W ulicy 11.KD-D zostanie zrealizowanych dodatkowo 6 miejsc parkingowych ogólnodostępnych. Wskaźniki parkingowe zostały przyjęte zgodnie z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi (LSU) stanowiącymi uchwałę Rady Warszawy. W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczalnej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej,</p>

poziomach. Zagęszczenie zabudowy, zagęszczenie zaludnienia, wzrost ruchu samochodowego.

Z czym się wiąże coś, co tutaj nie pada, o czym też warto pamiętać, bardzo łatwo jest wyliczyć, w przybliżeniu oczywiście, na podstawie wskaźników mówiących o tym, ile samochodów przypada na jeden lokal mieszkalny w takim regionie, że oprócz 195 samochodów przynależnych do lokali mieszkalnych parkujących w garażu podziemnym, na powierzchni pojawi się kilkadziesiąt samochodów parkujących na stałe gdzieś tu w okolicy. Według wskaźników najczęściej przyjmowanych, dość skromnych zresztą, można przyjąć, że będzie to między 40 a 80 pojazdów, jak będzie, zobaczymy.

Wysokość zabudowy, wyliczając dalej te szkodliwości dla mieszkańców i okolicy. Przypomnijmy średnio 5 m, czyli 1/4 więcej niż w planie miejscowym obecnie obowiązującym, a maksymalnie bodaj 7,5 m więcej. Ja wiem, że Państwo uzasadniają to sąsiedztwem, że w sąsiedztwie jest jeszcze wyżej, ale to jest moim zdaniem fałszywy argument, bo nie rozmawiamy o sąsiedztwie, tylko o tej działce w tym przypadku.

No i wreszcie np. taka rzecz, która tu padła, ale którą też warto wypowiedzieć, jak odległość od innych budynków tej planowanej zabudowy. Jeśli dobrze sobie przypominam, od 8,6 m do 22,5 bodaj. Jeśli Państwo zechcą twierdzić i udowodnić okolicznym mieszkańcom, że około 20 m to jest daleko, to proponuję przetestować to w naturze. Jaki widok ma się z okna na dużą bryłę budynku w odległości około 20 m od okien. Zapewniam, że wrażenie jest zupełnie inne niż na rysunku i na prezentowanym przez Państwa filmie.

To jest jedna sprawa. Druga sprawa, kolejna, która się z tym wiąże, to jest nieustannie przedstawione przez Państwa uzasadnienie zastosowania specustawy lex deweloper, która przedstawiona jest przez Państwa jako coś, co przynosi zalety dla mieszkańców, bo uzgadniamy, bo dialogujemy, bo są inwestycje towarzyszące na cele publiczne itd. Więc wypowiedzmy to oczywiście, co już na którymś spotkaniu padało, że po pierwsze ta realizacja, którą Państwo proponują, ta inwestycja jest niezgodna z pierwotnym celem uchwalenia tej ustawy, pomijając to, czemu ona tak naprawdę potem w rzeczywistości służyła. Ustawa, cytuję, "ma doprowadzić w konsekwencji do zwiększenia podaży mieszkań na rynku. Zwiększenie oferty mieszkaniowej jest niezbędne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, w szczególności osób o umiarkowanych dochodach, które nie mogą nabyć lub wynająć mieszkania na zasadach rynkowych, a jednocześnie ich dochody są zbyt wysokie, aby ubiegać się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy". Koniec cytatu, z uzasadnienia wprowadzenia ustawy specjalnej mieszkaniowej. Nie realizują Państwo celu tej ustawy i to też trzeba jasno powiedzieć. Ona jest korzystna dla Państwa, to oczywiste, i trudno czynić zarzut

kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł). Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Stosowanie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie zostało ograniczone do inwestycji sektora publicznego, ani nie zostały w niej ustalone żadne kryteria dochodowe nabywców bądź najemców mieszkań.

Państwu z tego powodu, że do tego Państwo dążą, ale sugerowałbym, żeby nie przedstawiać postępowania w trybie tej ustawy jak jakiejś zalety dla okolicznych mieszkańców.

Sugerują Państwo, że realizacja według planu miejscowego może stanowić wręcz pewne zagrożenie dla mieszkańców. Na dzisiejszym spotkaniu to nie padło, ale słyszeliśmy już o tym, że może tu powstanie szklany biurowiec, albo basen dla milionerów, albo jednolita zabudowa wzdłuż istniejących budynków. To naprawdę niczemu nie służy, ponieważ nie muszą nas Państwo straszyć tym, że realizacja planu miejscowego będzie czymś złym w porównaniu do Państwa wizji.

Zalety, które Państwo przedstawiają w tej inwestycji - przestrzeń publiczna.

Notabene, powtórzmy to bardzo proszę, bo zapomnieli Państwo znowu wspomnieć, że ta ogłaszana przez Państwa oś z zachodu na wschód, w stronę Placu Centralnego nie powstanie. Prawdopodobnie może nie powstać, bo jest tam wspólnota mieszkaniowa, która ma swój płot i jeśli się nie zgodzi, co najczęściej bywa w takich sytuacjach, to żadnej osi nie będzie.

Mówią Państwo o zieleni, zachowaniu drzew. Przepraszam, ale to jest oczywiste. To naprawdę nie jest nic niezwykłego.

Notabene, Plac Niemena i Plac Centralny nie są prawdę mówiąc Państwa najlepszą wizytą w końcu, jeśli chodzi o zielen w środku osiedla. Przestrzeń publiczne, które Państwo przedstawiają jako zaletę tego osiedla, mikroplac zabaw i druga, teren rekreacyjny o powierzchni 100 m², tak około, to rzeczywiście coś istotnego. Jeśli więc, żeby spełnić prośbę Pana moderatora, jeśli więc miałbym zmierzać do końca, to chciałbym wspomnieć jeszcze jedną rzecz.

Niestety, dlatego zacząłem od tego, że jest czwarte spotkanie, w którym uczestniczę.

Niestety widać, że w swoich prezentacjach nie uwzględniają Państwo żadnych z licznych uwag mieszkańców, okolicznych mieszkańców, co szczególnie symptomatyczne w przypadku skweru Piłsudskiej. Mówili to Państwo przed chwilą, że różne propozycje były zgłaszane, ale nie wspomnieli Państwo o tym, że w trakcie spaceru po skwerze większość propozycji brzmiała "proszę tego nie ruszać".

I tyle. Ponieważ jesteśmy namawiani do zadawania pytań, to kończę pytaniem. Jakie zmiany zamierzają Państwo wprowadzić do swojej koncepcji po wysłuchaniu bądź odebraniu w inny sposób krytycznych głosów? Zmiany dotyczące zasadniczych kwestii, nie ławek na skwerze, nie nasadzeń roślin, ale zasadniczych kwestii, które tu ciągle powracają, które sprowadzę do dwóch albo trzech rzeczy: liczba budynków planowanych, wysokość planowanych budynków, liczba mieszkań. Czy np. zamierzają Państwo, wysłuchawszy głosów mieszkańców, zdecydować, że będzie to nie 195 mieszkań, tylko 98, czyli jedna druga?

online 16.03	<p>Ja chciałam poruszyć kilka tematów, które widzę, że dużo mieszkańców również zadaje podobne pytania. Jedną sprawą to jest właśnie sprawa tego, że jak my kupowaliśmy mieszkanie, to byliśmy poinformowani, tak w dokumentacji jak i przez sprzedawcę, że działka obok to jest działka o funkcji rekreacyjno-usługowej i że maksymalna wysokość zabudowy to jest 15 metrów. Więc jak ktoś dokonuje zakupu, a tym bardziej mieszkania, czyli naprawdę kosztownego zakupu, patrzy na te wszystkie parametry, które świadczą o tym, jaka jest jakość przestrzeni, czyli czy ma blisko sąsiada, czy on jest daleko, ile ma słońca w tym mieszkaniu, jakie jest to nasłonecznienie w ciągu roku, czy będzie widzieć na przykład zachody słońca. To wszystko wpływa na konsumenta, na jego wybór. Tak więc jeśli w tamtym momencie Państwo nie mówiliście o tym, że może to się zmienić albo że może deweloper byłby chętny, żeby na tej działce coś zbudować, to my jako konsumenci nie mieliśmy o tym świadomości. Wyobraźcie sobie Państwo, drodzy Państwo, którzy siedzicie przed nami, że kupujecie mieszkanie i wiecie, że ta działka jest rekreacyjno-usługowa i macie pewien widok, czy to jest widok na morze, czy na zachody słońca, czy na piękny skyline i to jest tym ciągnikiem, który decyduje o tym, że kupujecie to właśnie mieszkanie.</p> <p>Inwestujecie w niego to, co macie w ogóle w swoim życiu, a nawet zaciągacie kredyt, czyli bardzo poważny budżet na to przeznaczenie i nagle ten sam deweloper planuje Wam tę działkę zmienić i zbudować ją z o wiele wyższą wysokością zabudowy niż ten plan miejski, nawet jeśli już chce zmienić tę funkcję, czyli zmienia Wam te parametry, które Wam obiecywał, przedstawiał w momencie sprzedaży. I teraz, czy Państwo byście nie czuli się wprowadzeni w błąd? Jak byście się czuli z tym pod względem jako konsumenci? Więc tutaj ta kwestia, myślę, że dla wielu mieszkańców, chyba dla wszystkich, jest tą kwestią, która nas razi. Czemu? Dlatego, że jesteście deweloperem, który wybudowaliście na tej części dużą część tego Żoliborza artystycznego.</p> <p>W tej akurat części jedyną działką, która ma tę funkcję przez plan zagospodarowania miejskiego, który był uchwalony w 2018 roku, czyli nie tak dawno temu i był długo w debacie. Chcecie nam ją zmienić. Po pierwsze, nam odbieracie, żeby na tej działce były inne funkcje, które my jako mieszkańcy potrzebujemy.</p> <p>Szkoła przy Anny German pęka szwach. Już jest ponad 200 uczniów niż liczba maksymalna przepustowości tej szkoły. Jeśli tutaj będzie, tu gdzie proponujecie przedszkole, ja rozumiem, że to miasto pewnie decyduje, co zrobić z tym lokalem, ale gdzie te dzieci później pójdą z tego przedszkola, skoro ta szkoła ich nie przyjmie, bo nie ma dla nich miejsca? My na tej przestrzeni jako mieszkańcy potrzebujemy mieć inne funkcje niż tylko funkcje nowych mieszkań i kilku usług na dole.</p> <p>Zagęszczenie obecnie na tym osiedlu jest już bardzo duże, a nie wspomnę, że akurat Państwa propozycja tych czterech nowych budynków jest o wiele większym</p>	<p>W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależęć od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego. Najwyższe zaprojektowane budynki w inwestycji mieszkaniowej mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji czyli parter + 6 pięter tj. 22,6m) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Ich Wysokość będzie wynosić od 4,3m, poprzez 10,4m, 13,4m, 16,5m do 19,5m. Części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Każdy nabywca mieszkania na osiedlu Żoliborz Artystyczny zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym otrzymał prospekt informacyjny jako integralny załącznik do umowy deweloperskiej. Został on sporządzony zgodnie ze wzorem wynikającym z ww. ustawy i w prospekcie tym wskazane zostało przeznaczenie terenów przyległych do osiedla, w tym funkcję usługową dla omawianego terenu, określoną w obowiązującym już wtedy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Informacje, które są udzielane w okresie sprzedaży danej inwestycji są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym wynikającym z przepisów ww. ustawy.</p>
--------------	---	---

	<p>zagęszczeniu niż to, co do tej pory wybudowaliście, więc to też mnie bardzo mocno dziwi pod względem estetyki, ale i też właśnie tej jakości dla mieszkańców, tego jak bardzo blisko mają swojego drugiego sąsiada. Więc z jednej strony myślę, że dla mnie też tutaj wchodzi kwestia etyki projektowej, że projektujemy dla mieszkańców, dla ludzi, dla których też już sprzedaliście mieszkania. Nie będę podsumowywać, jaka to jest ilość tych mieszkań.</p> <p>Dla nich musicie myśleć o tym, co się zadzieje na tej działce, a nie żeby tylko mieć jak największy zysk z tej działki. Myślmy bardziej pod względem zrównoważonego rozwoju, że robimy to dla społeczeństwa również. Projektanci tak powinni tak naprawdę projektować, żeby to służyło temu miastu, służyło tej dzielnicy i ich mieszkańcom, a my jesteśmy waszymi klientami.</p> <p>Wszyscy w otoczeniu prawie tej działki, większość, którzy będą korzystać z tej działki, która w przeszłości będzie miała finalną funkcję, jaką będzie miała, więc nie widzę tego w tej propozycji. Po pierwsze ta wysokość zabudowań nie spełnia tych wymogów, które ci klienci wasi wiedzieli pod względem tych 15 metrów. Jest o wiele, wiele wyższa i też dla mnie nie jest wytłumaczeniem, że dookoła te budynki są jeszcze wyższe.</p> <p>Nie, bo plan miejski mówi 15 metrów, więc każdy, kto kupował tutaj mieszkanie miał to zapewnienie, że będzie miał tą przestrzeń dookoła siebie i o wiele więcej światła. I to był dla nas argument decydujący o tym zakupie, więc tutaj mam właśnie pytanie o tą etykę dla Państwa projektową, jak Państwo do tego podchodzicie i czy dla Państwa to jest w ogóle ważny punkt, czy w ogóle nie jest ważny, a myślę, że jesteśmy w Unii Europejskiej, w której jednak powinniśmy zmieniać sposób patrzenia i wszyscy zmieniamy na zrównoważony rozwój. Myślę, że Państwo też pod względem różnych czynników, czy to budynków, czy właśnie otoczenia i tutaj ten człowiek również jest tym zrównoważonym rozwojem ujęty, więc te funkcje społeczne tego otoczenia powinny być brane pod uwagę.</p>	
online 16.03	<p>Dzień dobry. Ponownie Łukasz Ostrowski, radny. Mam pytanie, bo tak podnoszę rękę, opuszczam, podnoszę, opuszczam.</p> <p>Rozumiem wszystko, co tutaj jest. Bardzo chciałbym nawiązać do wypowiedzi pana Mariusza, bardzo merytorycznej, rzeczowej, konkretnej itd. Rozumiem stanowisko, rozumiem proces, raport, konsultacje itd. Nie wierzę. Nie wierzę po prostu, że w takiej korporacji, w spółce giełdowej jak Dom Development po trzech dotychczasowych spotkaniach z mieszkańcami, czy to online, czy w formie spaceru nie była przeprowadzona jakakolwiek dyskusja. Czy jesteście państwo w stanie konkretnie odpowiedzieć, przepraszam za wyrażenie, bez korpo gadki, na jakie ustępstwa, kosztem np. wysokości budynków, ilości mieszkań, jesteście w stanie państwo pójść,</p>	<p>W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, części budynków A1 i B1 zostały zlikwidowane i zdecydowanie odsunięte od istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł). W ramach inwestycji zostanie</p>

	<p>żeby ta inwestycja była jakkolwiek korzystna dla obu stron, bo w tej chwili ona jest korzystna tak naprawdę tylko dla spółki giełdowej, dla inwestora. Na pewno nie jest korzystna dla mieszkańców. To jest pierwsze pytanie, więc czy na tym etapie jesteście państwo jakkolwiek w stanie odnieść się do bardzo konkretnych pytań pana Mariusza, czy po prostu po raz kolejny w czasie tego spotkania zaślonicie się państwo raportem, co poniekąd będzie zrozumiałe, ale wtedy słowo dialog w przypadku tych spotkań trochę traci na znaczeniu.</p> <p>Drugie moje pytanie, czy jesteście państwo w stanie dorzucić, może coś bardziej poważnego niż, chociaż też jako miłośnik i posiadacz psa to też uważam, że to jest bardzo ważne wybieg dla psa, o którym tu była mowa, ale czy jesteście państwo jako inwestor w stanie dorzucić coś dla żoliborskiej społeczności, coś takiego konkretnego, namacalnego, nie wiem, to co mi w tej chwili przychodzi do głowy, na przykład balon dla przepełnionej szkoły przy Anny German, który byłby swego rodzaju drugą dodatkową salą gimnastyczną na okres zimowy, tak? Bo mówimy cały czas wątek przedszkola, żłobek, klasy jeden, trzy na siedmiuset metrach, to traktuję bardziej w kategoriach żartu, bo proszę wybaczyć, no ale no nie, tak? Z dwoma miejscami parkingowymi dla pracowników, którzy by tam pracowali, to w kontekście przedszkola brzmi śmiesznie, a co dopiero szkoły? Proszę też zwrócić uwagę wątku, który tutaj jest zupełnie pomijany. Za chwilę rozpocznie się budowa zespołu żłobkowo-przedszkolnego przy ulicy Ficowskiego, który już w tej chwili wzbudza bardzo duże kontrowersje na Żoliborzu i zdaniem wielu mieszkańców w kontekście niżu demograficznego jest bardzo przeskalowany, więc moim zdaniem dyskusja w ogóle o przedszkolu, tutaj siedemset metrów, no to jest złudna, tak? Więc i niepotrzebna, bo za kilka lat, no chyba, że się nagle wszyscy, mówię tutaj, no ta tendencja spadkowa niżu nagle odwróci. Natomiast dwa konkretne pytania po tym ekspozycje. Czy jesteście Państwo w stanie jakkolwiek na tym etapie dialogu i w ten sposób udowodnić, że to jest naprawdę dialog, że wy wyciągacie na bieżąco wnioski, że słuchacie tych mieszkańców, nie na zasadzie dostawimy poidelko na skwerze imienia Piłsudskiej, tylko czy jesteście w stanie zejść z wysokości mieszkań, ograniczyć liczbę mieszkań, odsunąć kubaturę planowanych budynków od tych istniejących, plus czy jesteście w stanie dorzucić coś konkretnego, wymiernego, drogiego dla lokalnej żoliborskiej społeczności. Bardzo dziękuję.</p>	<p>zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależeć od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German i przy ul. Przasnyskiej, uwalniając w nich dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego. Dziękujemy za sugestię dotyczącą innej inwestycji towarzyszącej, którą inwestor mógłby zrealizować.</p>
online 16.03	<p>Dziękuję bardzo. Obiecuję, że tym razem będzie to krótka wypowiedź. Zanim ona nastąpi, ona tylko jest dwuczęściowa. Dwie rzeczy chciałem powiedzieć. Zanim ona nastąpi, cieszę się, że usłyszałem odpowiedź. Przepraszam, że nie pamiętam imienia i nazwiska Pana przed chwilą wypowiadającego się. Niestety, trzeba powiedzieć jedno, dobrze, że ona padła. Widać stąd, że żadnych zmian istotnych Państwo w tym projekcie wprowadzać nie będą, czyli liczba budynków, wysokość zabudowy, liczba</p>	<p>W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczalnej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), zostały częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały odsunięte od sąsiednich budynków istniejących</p>

	<p>mieszkań, to nie wchodzi w grę. I dobrze, że to zostało wypowiedziane. Natomiast dwie rzeczy, które chciałem zasygnalizować, jedna to są takie dwie obserwacje, ponieważ do tego, co Państwo powiedzieli w odpowiedzi na moją poprzednią wypowiedź, ponieważ mam wrażenie, że dochodzi tutaj do pewnego rodzaju nadużycia w przedstawionej argumentacji przez Państwa. Pierwsza sprawa, mówią Państwo i co do litery, oczywiście prawa jest to absolutnie prawda, że inwestycja prowadzona według planu miejscowego wyklucza funkcję społeczną, czyli owe 750 czy 770 metrów tzw. przedszkola. Tak, to prawda. Natomiast proszę pamiętać o tym, że handel, wystawiennictwo, gastronomia, sport, rozrywka to jest funkcja społeczna. Ja wiem, że prywatna, wiem, że realizowana przez prywatnych inwestorów, ale to właśnie są m.in. funkcje społeczne i nie należy o tym zapominać. A druga sprawa to bardzo konkretna i tu prosiłbym o sprecyzowanie, ponieważ byli Państwo łaskawi powiedzieć, że te 195 mieszkań to jest wzrost liczby mieszkań o 2,5%. Proszę powiedzieć nam wobec jakiego obszaru te 2,5%, bo z tych 2,5% wynika, że zapewne mają Państwo na myśli cały obszar tzw. Nowego Żoliborza, czy jakkolwiek nazywać ten teren na terenie tzw. dawnego Żoliborza Przemysłowego. A ja raczej prosiłbym, żeby Państwo formułując taki wniosek, czyli o ile nastąpi tutaj zwiększenie liczby mieszkań odnieśli się do okolicznych budynków, bo to jest tak naprawdę istotne. Gdybyśmy usłyszeli ile jest mieszkań w okolicznych budynkach tego Państwa przyszłego placu budowy, to wtedy moglibyśmy tak naprawdę wiedzieć o jaki procent liczba tych tu konkretnie miejscowo mieszkań zostanie zwiększona.</p>	<p>na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł). Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego, budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem itp. W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależać od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie, kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego. Odniesienie się do niewielkiego wzrostu procentowego liczby mieszkań odnosiło się do liczby mieszkań w rejonie Żoliborza Południowego.</p>
online 16.03	<p>Dobry wieczór. Dziękuję bardzo. Tutaj nawiązując do pana przedstawiciela, to nie wiem, czy to jest dobry pomysł, żeby się powoływać na osobiste doświadczenia jako mieszkańca, bo ciężko nam uwierzyć, żeby ktoś z Państwa prywatnie chciał mieć inwestycje w trybie Lex Developer przed oknem, czy sąsiadującą ze swoim blokiem. Ale to tylko w odniesieniu do tego ostatniego sformułowania. Jeżeli chodzi o to wszystko, co państwo mówicie, to oczywiście myślę, że nie będę odosobniony, jeśli powiem, że konsultacje każdy sobie pewnie wyobraża delikatnie inaczej, aniżeli to, co jest prowadzone tutaj w formie zdalnej, bo jedyne spotkanie fizyczne odbyło się w tym czasie, kiedy w dzielnicy były ważne wydarzenia i była sesja Rady Dzielnicy, więc większość osób nie mogła wziąć udziału w tych fizycznych konsultacjach. I z tego, co rozumiem jako mieszkaniec, tak jak już wcześniej chyba pan Mariusz powiedział, dla państwa to są konsultacje, ale z zastrzeżeniem, że możemy konsultować tylko nieistotne elementy planowanej inwestycji, nieistotne z perspektywy kosztów lub kubatury. Wszelkie istotne nie polegają tym konsultacjom, tak ja to rozumiem. Istotne, jak</p>	<p>Wszystkie inwestycje w trybie Specustawy mieszkaniowej są prowadzone i koordynowane przez odpowiednie jednostki Urzędu m. st. Warszawy. Urząd bierze pod uwagę wpływ wszystkich procedowanych inwestycji na układ drogowy, potrzeby oświatowe, zapewnienie urządzonych terenów rekreacji. W zakresie drzew planowanych do zachowania na terenie inwestycji mieszkaniowej wskazujemy, że zabudowa została zaprojektowana w taki sposób, aby bezpiecznie zachować drzewa w trakcie budowy i przyszłego funkcjonowania osiedla. Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodnie z wytycznymi specjalistów. Przedstawione podczas procesu dialogu koncepcje inwestycji uzyskały pozytywne opinie jednostek miejskich w okresie od 2025/2026 roku. Proces opiniowania dotyczył koncepcji, która powstała zgodnie z wytycznymi jednostek miejskich w 2025 r.</p>

	<p>rozumiem, to są budynki, bo rozumiem, że inwestycja polega na budowie budynków i infrastruktury towarzyszącej, która jednak jest w mniejszości, jeśli chodzi o koszty i kubaturę. I tu mam pytanie do państwa, już przechodząc do meritum, czy państwo wszystkie analizy, które czynicie w ramach tego procesu inwestycyjnego, również te, które komunikujecie samorządowi, które komunikujecie mieszkańcom, czy one uwzględniają to, że jednocześnie w promieniu 200, może 250 metrów procedowane są analogiczne wnioski w trybie lex deweloper przez innych deweloperów? Mam tu na myśli to, że nie mówimy o 200 mieszkaniach, też nie wiem, czy wszyscy mieszkańcy są tego świadomi, tylko o wielokrotności tej liczby, kilkuset, może dochodzimy do tysiąca. I wszystkie te mieszkania w tej liczbie są w rejonie szkoły przy Anny German, są w rejonie ulicy Przasnyskiej, Rydygiera, Hubnera. Ruch samochodowy dotyczy wszystkich tych inwestycji po tych samych szlakach komunikacyjnych. Wszystkie te inwestycje obejmuje ten sam autobus do stacji metra, który jest autobusem krótkim z uwagi na wielkość ulic, która tutaj jest zbudowana, ich standard nie jest autobus przegubowy.</p> <p>No i to jest moje pytanie, bo nie mam dostępu do dokumentów źródłowych, czy te Państwa analizy uzminiają również te projektowane budynki, które jeszcze nie istnieją i mieszkania, które są tam zaprojektowane? To jest moje pierwsze pytanie. Drugie pytanie, myślę, że istotne dla klientów Państwa spółki, spółki publicznej, co może mieć znaczenie, jest takie, Państwo cały czas powtarzacie na spotkaniach, że tym projektem się zajęliście w 2025 roku. Jeżeli ja źle to zrozumiałem, to oczywiście proszę mnie sprostować. I moje pytanie w tym zakresie jest takie, dlaczego ten projekt w takiej sytuacji jest analogiczny jak projekt i rzuty, już które były upublicznione w 2021 roku, które były przesyłane miejscowym samorządowcom w 2021 roku. Jeżeli Państwo nie mieliście z nimi do czynienia, to po prostu bym chętnie się dowiedział, czy to jest projekt spółki Dom Development, czy to jest projekt dla kogoś innego i jeżeli tak, to czemu Państwo sami nie zaprojektowaliście tej przestrzeni, skoro celem spółki jest zrobienie jak najlepszego projektu. I to są moje dwa główne pytania.</p> <p>A trzecia, że kwestia jest tylko spostrzeżenie, do pani która się zajmuje u Państwa przyrodą, tak zrozumiałem, mówiła, że oczywiście nie ma gwarancji, że drzewa przeżyją, bo to istoty żywe, ale że są różne technologie i na koniec nie wiem, czy ja dobrze zrozumiałem, że można przesadzać drzewa i tu mam pytanie, czy Pani na pewno widziała to drzewo, które jest pomnikiem przyrody i czy mówimy o przesadzeniu 20-metrowego drzewa?</p>	
online 16.03	<p>Ja już niestety muszę zaraz opuścić spotkanie. Pisałam dużo komentarzy na czacie. Niestety te komentarze są przez pana moderatora dość wybiórczo czytane, więc chciałam tylko na koniec od siebie powiedzieć, że w imieniu też wielu mieszkańców,</p>	<p>W związku z postulatami zgłoszonymi w trakcie Dialogu została zmniejszona inwestycja mieszkaniowa - jej intensywność została zmniejszona z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej dopuszczanej w obowiązującym planie miejscowym 1,5), zostały</p>

	<p>moich sąsiadów, którzy nie mogli się pojawić na tym spotkaniu, chciałam wyrazić stanowczy sprzeciw wobec tej inwestycji. Wbrew temu, co próbuje tutaj powiedzieć Dom Development, uważamy, że po prostu ta inwestycja będzie znacznie obniżyć jakość życia i po prostu negatywnie wpłynie na wszystkich okolicznych mieszkańców. Tak jak już zostało powiedziane, jeżeli Państwo tak naprawdę nie są gotowi uwzględnić naszych uwag i nie są Państwo gotowi ani zmniejszyć liczby budynków, ani zmniejszyć wysokości, ponieważ wtedy ta inwestycja przestałaby być dla Państwa opłacalna, no to ja to jak najbardziej rozumiem.</p> <p>Mam w takim razie propozycję, żeby po prostu z tej inwestycji zrezygnować. Mogą Państwo po prostu zrezygnować z tej inwestycji i my jako mieszkańcy będziemy wtedy bardzo wdzięczni. To tyle ode mnie.</p>	<p>częściowo obniżone budynki A1, A2 i B1, a w budynku B2 został usunięty rozbudowany parter, żeby pozostawić więcej miejsca dla istniejącego wysokiego drzewa, budynki A1 i B1 zostały zmniejszone i odsunięte od sąsiednich budynków istniejących na odległość ok. 24 - 25m. Liczba mieszkań została zmniejszona z 195 na 168. Pomimo zmniejszenia inwestycji mieszkaniowej, kwota, która przeznaczona będzie na inwestycje publiczne została utrzymana na tym samym poziomie (ok. 22 mln zł).</p>
online 16.03	<p>Ja chciałam w takim razie jeszcze się zapytać. Najpierw powiem, że nie wszystkie moje pytania wtedy zostały odpowiedziane, przynajmniej nie mam takiego odczucia, ale jeszcze powiem, że jedno pytanie, które myślę, że to jest ta przestrzeń, że mogę je zadać, to jest to, że Państwo mówiliście, że tam gdzie są bliskie budynki, które są niższe albo w ogóle bliskie, to zrównujecie tą wysokość do tego budynku, obniżacie tą wysokość albo zrównujecie do tego budynku obok. W takim razie moje pytanie, nie widzę tego na planie przy A2. A2 ma 6 pięter, a naprzeciwko tego jest F1, które ma 3 piętra na samym końcu. Dlatego tutaj moje zapytanie o to, czy planujecie Państwo edycję przy zgłoszeniu właśnie tej potrzeby, żeby obniżyć to A2 do 3 pięter w tym miejscu, żeby przynajmniej ci mieszkańcy mieli zapewniony większy, jakkolwiek można to zabrzmieć, ale jednak lepszy niż obecnie przedstawiony komfort przestrzenny. A odnośnie moich wcześniejszych pytań, to nie dostałam odpowiedzi odnośnie tego, jakby się Państwo czuli, gdyby to Państwo byli w tej sytuacji, czyli w naszej, gdzie deweloper chce zbudować w nadziei, gdzie miał być niski budynek, kilka wysokich budynków, niska zabudowa. Na to nie dostałam odpowiedzi, więc tu bym chciała wiedzieć Państwa stanowisko. I też nie dostałam odnośnie tej etyki projektowej odpowiedzi pod względem właśnie tych potrzeb mieszkańców, bo jedna rzecz to są te publiczne właśnie usługi, szkoła, przedszkole, ale one też mogą być prywatne. Dużo szkół powstaje prywatnych i dużo mieszkańców wysyła swoje dzieci do szkół prywatnych, których tutaj nie mamy w okolicy.</p> <p>Oprócz tego, czemu ja dzisiaj słyszałam już odpowiedź na temat, że basen prywatny to nie byłoby dobrą inwestycją, nie rozumiem czemu. Na przykład Warszawianka świetnie funkcjonuje, czy inne rekreacyjne usługi, czy jak Hala Koszyki, czy inne opcje, które łączą mieszkańców i dają im przestrzeń na rekreację. Więc akurat tutaj widzę inne funkcje, które mogłyby być pożyteczne dla mieszkańców.</p> <p>Jeszcze chciałam też zaznaczyć, czy Państwo sobie zdajecie sprawę, że tutaj</p>	<p>Na skutek przeprowadzonego Dialogu max, wysokość budynku A2 została zmniejszona z 6 do 5 kondygnacji (tj. 4 piętra + parter), czyli z 19,5m do 16,3m. W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależę od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie, kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół np. przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego, budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem itp. Basen Warszawianka nie jest obiektem prywatnym - jest własnością Miasta, za jego zarządzanie odpowiada samorządowa fundacja. Wielkość oraz lokalizacja placu zabaw ogólnodostępnego jest zgodna z Warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wielkość placu zabaw dedykowanego dla lokalu oświatowego jest zgodna z miejskimi standardami oświatowymi.</p>

	<p>większość mieszkańców to są młode rodziny z dziećmi, że tutaj ten plac zabaw, który Państwo podajecie jako możliwość jest bardzo mały w stosunku do tego, ile tutaj jest rodzin z dziećmi, że to w ogóle nie jest dla nich żadne rozwiązanie i że rozumiem też, że ten lokal usługowy, który oddajecie miastu liczy tę ilość dzieci, które byłyby w tych mieszkańcach, ale po pierwsze odejmuje możliwość właśnie tym, że na przykład mogliby mieć tam szkołę prywatną, więc te dzieci nie mają wtedy gdzie chodzić, gdyby tam taka funkcja powstała. Po drugie, gdyby tam był jakiś lokal, no to te dzieci mają różny wiek, więc to, czy to będzie lokal na klasy 1-3 nie spełni te wymogi tych wszystkich dzieci, więc to też proszę wziąć pod uwagę. Dziękuję.</p>	
online 5.03	Co chcą Państwo modernizować na skwerze Aleksandry Piłsudskiej?	W ramach inwestycji towarzyszącej zaplanowane zostały działania mające na celu zwiększenie atrakcyjności zarówno przyrodniczej, jak i funkcjonalnej terenu Skweru A. Piłsudskiej. Wśród planowanych zadań przewidziano realizację nowych nasadzeń roślinności wielopiętrowej wewnątrz terenu, jak i od strony otaczających ulic. Zaplanowano modernizację/remont siłowni plenerowej, tak aby lepiej służyła mieszkańcom przez cały rok, przewidziano realizację placu zabaw oraz stref rekreacji z hamakami. Dodatkowo zostaną zrealizowane nowe powiązania piesze i powstanie źródło wody pitnej.
online 5.03	Wspomnieli Państwo o wymogu bliskości dwóch szkół podstawowych - jaka jest druga szkoła w rejonie? Szkoła na Anny German już w tej chwili jest przepelniona, dzieci uczą się na dwie zmiany.	Szkoły podstawowe publiczne wypełniające obowiązek odległości max. 800m drogi dojazdu od inwestycji, wynikający z przepisów ustawowych oraz miejskich Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) to szkoła przy ul. Anny German 5A oraz szkoła im. Jana Brzechwy przy ul. Przasnyskiej 18A. W ramach tzw. inwestycji towarzyszącej oświatowej na terenie przewidziana jest realizacja lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775 m ² . Jego dokładne przeznaczenie będzie zależało od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół np. przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego.
online 5.03	Kiedy Dom Development nabył działkę Powązkowska 44a? Przy sprzedaży poprzednich etapów używał brak zabudowy w tym miejscu i MPZT jako zaletę dla mieszkań, które na tę stronę mają okna. A obecnie sam chce ten teren zabudować niezgodnie z MPZT. Zgodnie z MPZT zabudowa może mieć max. 15 metrów, w jakim celu zmieniać ten	Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

	<p>podpunkt? Jaką zaletą dla mieszkańców jest wybudowanie parku w istniejącym już parku?</p>	<p>kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Projektowane budynki będą miały wysokości bardzo zróżnicowane - od 4,3 m, poprzez 10,4m, 13,4m, 16,5m, 19,5m do max. 22,6m wysokości, a więc zarówno niższe, jak i nieco wyższe niż 15m. Wysokości budynków w okolicznych osiedlach są wyższe - przeważająco istniejąca zabudowa jest 8-kondygnacyjna, z lokalnymi zwyczajami do 9, 10 i 11 kondygnacji. Spółka nie jest obecnie właścicielem nieruchomości. W ramach trwającej procedury działa w porozumieniu z obecnym użytkownikiem nieruchomości. W zakresie modernizacji Skweru nie jest to działanie odbiegające od realizowanych prac w wielu parkach/skwerach w Warszawie. Prace te mają na celu zwiększyć atrakcyjność przyrodniczą jak i funkcjonalną tego terenu.</p>
online 5.03	<p>Czy publiczny plac zabaw mógłby być większy? Ten zaproponowany wygląda na strasznie mały.</p>	<p>Dziękujemy za ten komentarz. W pracach projektowych po dialogu o inwestycji zweryfikujemy możliwość innej aranżacji ogólnodostępnego placu zabaw.</p>
online 5.03	<p>Pytanie: wspomnieli Państwo o tym, że teren ma być otwarty. Z czego wynika taka dysproporcja w wielkości i zaopatrzeniu placu zabaw ogólnodostępnego i przeznaczonego dla mieszkańców? Czy przeznaczony dla mieszkańców będzie również ogólnodostępny? Jeżeli nie to dlaczego ogólnodostępny jest tak słaby.</p>	<p>Na terenie inwestycji mieszkaniowej powstaną 2 place zabaw, jeden przeznaczony na rzecz Dzielnicy jako przynależny do lokalu oświatowego, drugi jako plac zabaw ogólnodostępny dla mieszkańców. W chwili obecnej nie mamy możliwości zapewnić, że plac zabaw dla lokalu oświatowego będzie również placem zabaw ogólnodostępnym - decyzja ta będzie należała do Dzielnicy Żoliborz. Jednak w wielu miejscach placówki miejskie udostępniają po godzinach pracy swoje tereny do użytku mieszkańców. Obydwa place zabaw zostały zaprojektowane zgodnie z przepisami prawa, w tym przypadku plac zabaw ogólnodostępny przekracza wielkość wymaganą przepisami.</p>
online 5.03	<p>i jaką opinię wydała MKUA?</p>	<p>Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zajęła pozytywne stanowisko w sprawie planowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycjach towarzyszących.</p>
online 5.03	<p>6 miejsc postojowych na takie osiedle? Już teraz absolutnie nie ma gdzie zaparkować w okolicy. Wszyscy mieszkańcy z nowych 200 mieszkań będą musieli wyjechać właśnie przez Hubnera. A sami Państwo sprzedając mi mieszkanie zachwalaliście, że będzie to spokojna ulica. Tam co rano będą korki, hałas. To nie są drogi zaprojektowane na taką przepustowość.</p>	<p>Wspomniane 6 miejsc postojowych ogólnodostępnych będzie zrealizowanych w projektowanej ulicy 11.KD-D. Na terenie inwestycji mieszkaniowej - w garażu podziemnym znajdzi się, poza miejscami parkingowymi dla mieszkańców planowanych 168 mieszkań - 23 ogólnodostępne miejsca parkingowe oraz 9 miejsc parkingowych dla obsługi komercyjnych lokali usługowych. Dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Ulica będzie</p>

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		jednokierunkowa, wjazd na nią będzie z ulicy Powązkowskiej, wyjazd w dwie strony - do ul. Hubnera bądź do ul. Krasieńskiego.
online 5.03	O jaką intensywność zabudowy występuje DD?	Po zmianach wprowadzonych na skutek przeprowadzonego Dialogu o inwestycji, planowana intensywność zabudowy na terenie wyniesie 1,38 (czyli poniżej ustalonej w obowiązującym planie miejscowym intensywności 1,5 dla tego terenu).
online 5.03	Czy przy zgłaszaniu uwag do MPZP nie chcieliście Państwo forsować zmiany tego terenu na funkcje mieszkaniowa? Na co nie było zgody. Oznacza to, że już wtedy mieliście Państwo plan takiej budowy. Miasto wtedy się na to nie zgodziło.	Dziękujemy za ten komentarz. Teren nieruchomości został przeznaczony w planie miejscowym zgodnie z jego wykorzystaniem na cele usługowe w ówczesnym czasie. Obecnie Spółka prowadzi działania związane z uzyskaniem zgody na realizację inwestycji mieszkaniowej wraz z usługami i inwestycjami towarzyszącymi, co spotkało się z pozytywnymi opiniami jednostek miejskich.
online 5.03	1. Poproszę o autoryzowany pomiar odległości pomiędzy inwestycją a szkołą przy ul. Anny German oraz szkoły przy ul. Przasnyskiej 2. Czy zgodnie z uzasadnieniem projektu specustawy mieszkaniowej, w której ustawodawca ustalił cel „ograniczenia barier administracyjno-prawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach” inwestor zbuduje tutaj mieszkania komunalne lub TBS? Czy jednak będą to mieszkania komercyjne? Przysłuchując się Państwa planom, nie wygląda na to, że będą to mieszkania dla osób o wysokich i bardzo wysokich dochodach. 3. Co rozumiecie Państwo pod nazwą inwestycja oświatowa? Mówiliście Państwo o max wysokości 6 pięter- konkretnie jaka to jest wysokość? Ile metrów?	Dokładna długość dojazdu od granicy terenu planowanej inwestycji do szkoły przy ul. Anny German wynosi 611m, do szkoły przy ul. Przasnyskiej - 774m. W ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez prywatnego inwestora powstaną mieszkania przeznaczone na sprzedaż indywidualną. Nie ma możliwości w tej procedurze realizacji mieszkań na wynajem wnoszonych do zasobu m. st. Warszawy, w tym do Towarzystwa Budownictwa Społecznego bądź zasobu komunalnego. Stosowanie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie zostało ograniczone do inwestycji sektora publicznego, ani nie zostały w niej ustalone żadne kryteria dochodowe nabywców bądź najemców mieszkań. Inwestycję oświatową towarzyszącą inwestycji mieszkaniowej stanowić będzie budowa, wyposażenie i przekazanie w formie darowizny dla Dzielnicy Żoliborz, lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775 m ² , o wartości ok. 16 mln zł, zlokalizowanego w parterze projektowanego budynku mieszkaniowego A1. Najwyższe w inwestycji budynki mieszkaniowe stanowić będą części budynków A1 i B1 o wysokości 7 kondygnacji (tj. 6 pięter + parter), tj. 22,6m. Pozostałe części budynków A1 i B1 oraz budynki A2 i B2 będą niższe (ich wysokość będzie wynosić od 4,3m, poprzez 10,4m, 13,4m, 16,5m do 19,5m).
online 5.03	Uprzejmie proszę o wskazanie konkretnej daty powstania projektu tego osiedla.	W obecnym stanie procedury jest to trudne do doprecyzowania, jednak przewidujemy finalizację inwestycji nie wcześniej niż na początek 2030 roku.
online 5.03	Aktualnie sytuacja na osiedlu wygląda tak, że codziennie przyjeżdża straż miejska, ponieważ kierowcy parkują samochód na dziko na ul. Hubnera. Pytanie - wspominał Pan o współczynniku miejsc postojowych. Jak rozumiem to są miejsca, które Państwo sprzedajecie? Skoro planowana jest poprawa komunikacji i parkowania to dlaczego nie rozważacie Państwo przekazania ogólnodostępnych miejsc postojowych w garażu dostępnej dla całej społeczności Żoliborza?	Poza miejscami dla mieszkańców inwestycji oraz 9 miejscami parkingowymi przeznaczonymi dla obsługi komercyjnych lokali usługowych w inwestycji, w projektowanym garażu podziemnym na terenie inwestycji 23 miejsca parkingowe będą ogólnodostępne. Będą z nich mogli bez żadnych ograniczeń korzystać mieszkańcy okolicznych istniejących osiedli.

online 5.03	To o czym Państwo mówicie nie dotyczy Hubnera 5 - my będziemy patrzeć prosto w okna bloku na przeciwko. Czuję się bardzo oszukana, bo jak już wielokrotnie padło, sprzedając nam mieszkania obiecywaliście Państwo dokładnie coś odwrotnego.	Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, budynki A1 i B1 zostały zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasieńskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie aż o 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasieńskiego 59A o ok. 24 m. Budynek B2 będzie odsunięty od sąsiedniego budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m, a od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków). Są to odległości charakterystyczne dla zabudowy okolicznych osiedli, zgodne z przepisami budowlanymi, spełniające obowiązujące Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
online 5.03	Czy MPZP przewidujący różne usługi dostępne dla mieszkańców, ale bez wielokubatorowych bloków nie wydaje się Państwu lepszym rozwiązaniem, skoro działka jest otoczona z 4 stron przez osiedla bloków? Gęstość zabudowy mieszkalnej w tej części dzielnicy jest już bardzo wysoka. Planowana inwestycja to wysokie bloki zasłaniające światło mieszkańcom, zwiększenie natężenia ruchu na pobliskich ulicach, osłabienie największych starych drzew, które w wyniku naruszenia systemu korzeniowego mogą uschnąć.	Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Natężenie ruchu kołowego nie ulegnie istotnemu zwiększeniu, łączna liczba miejsc parkingowych w inwestycji (tj. miejsca dla mieszkańców, dla lokali usługowych i ogólnodostępne) wyniesie 202, przy czym dla usprawnienia ruchu kołowego w obszarze zostanie zrealizowana ulica 11.KD-D, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązania drogowe zostały zaakceptowane przez jednostki miejskie w ramach tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Zabudowa została zaprojektowana tak, aby możliwe było bezpieczne przeprowadzenie prac budowlanych, a po ich zakończeniu, aby zachowane drzewa stały się wizytówką nowej przestrzeni.

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów.
online 5.03	szacunkowo kiedy wbcie 1 łopaty	W obecnym stanie procedury jest to trudne do doprecyzowania, jednak do prac budowlanych przystąpimy nie wcześniej niż w połowie 2028 roku.
online 5.03	W jaki sposób planujecie Państwo zmniejszyć niedogodności dla mieszkańców wynikające z wysokiego wskaźnika miejskiej wyspy ciepła? Taka wysoka zabudowa i ilość betonu wpływa negatywnie na komfort mieszkańców całej dzielnicy z powodu braku dużej ilości terenu biologicznie czynnego który jest dostępny w chwili obecnej. Dodatkowo jakimi technikami zamierzacie Państwo zadbać aby chroniony starodrzew nie został uszkodzony w trakcie budowy?	Obecnie teren planowanej inwestycji jest w większości pozbawiony jakościowej zieleni. Planowane zagospodarowanie terenu przewiduje przeznaczenie pod zieleń ponad 5.350 m ² terenu, co oznacza, że tak zwana powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok. 35,9% powierzchni terenu. Przewidziane jest również zachowanie i ochrona istniejących drzew na terenie. Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów.
online 5.03	Jak będzie wyglądać gospodarka odpadami? osiedle jest wkomponowane w 4 bloki - w jaki sposób zamierzacie Państwo zaplanować wywóz śmieci bez zwiększania dyskomfortu mieszkańców?	Na terenie nieruchomości zaprojektowano miejsce postoju pojazdów odbierających odpady. Jednocześnie w dwóch centralnych budynkach A1 i B1 zaprojektowano pomieszczenia na odpady, skąd będą odbierane przez odpowiednie służby.
online 5.03	Dobry wieczór, wyprowadzenie całego ruchu ruchu na Hubnera zamiast chociaż częściowo na Powązkowską to duży błąd. Na Hubnera nie ma obecnie miejsca nawet na zastrzymanie się taksówki/samochodu dostawczego. Wystarczy kilku kurierów i nie można swobodnie przejechać.. Utrudnienia dla mieszkańców i korki gwarantowane. Czy zamierzacie Państwo jeszcze dopracować tą kwestię? Uspokojenie ulicy jednokierunkowej kosztem ul.Hubnera? Wyjazd z osiedla jest jednoznacznie kierowany ddo Hubnera? Ponawiam pytanie: Czy wyjazd z osiedla jest palnowany wyłącznie do Hubnera?	Wyjazd z projektowanej ulicy 11.KD-D będzie możliwy w dwie strony - na południowy-wschód przez ul. Hubnera do Rydygiera i na południowy-zachód do ulicy Krasińskiego. Jednokierunkowa organizacja ruchu jest wymogiem tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych.
online 5.03	Czy mogą Państwo udostępnić analizę natężenia ruchu dla tej inwestycji i drogi, którą Państwo planują zbudować?	W związku ze stosunkowo niedużą skalą inwestycji oraz ograniczonym wpływem inwestycji na układ drogowy i realizowaną zgodnie z obowiązującym planem miejscowym drogą 11.KD-D, która istotnie wpłynie na poprawę lokalnego układu drogowego, Zarząd Dróg Miejskich nie wymagał na tym etapie przeprowadzenia pomiarów ruchu oraz opracowania analiz i prognoz ruchu.
online 5.03	Ulice Powązkowska, Krasińskiego w stronę placu Wilsona są już znacząco zakorkowane w godzinach szczytu. Rydygiera wyjazd w Powązkowska także się korkuje. Dodatkowo natężenie ruchu samochodowego będzie negatywnie wpływać na już trudną sytuację. Bardzo potrzebna jest dokładna analiza natężenia ruchu z uwzględnieniem nowego planowanego budynku na Przasnyskiej i przy Anny German	W związku ze stosunkowo niedużą skalą inwestycji oraz ograniczonym wpływem inwestycji na układ drogowy i realizowaną zgodnie z obowiązującym planem miejscowym drogą 11.KD-D, która istotnie wpłynie na poprawę lokalnego układu drogowego, Zarząd Dróg Miejskich nie wymagał na tym etapie przeprowadzenia pomiarów ruchu oraz opracowania analiz i prognoz ruchu.
online 5.03	Wchodzicie Państwo z dogeszczaniem, bo na tym terenie miało nie być mieszkań, a usługi, więc każde mieszkanie jest dogeszczeniem.	Wprowadzenie zmian w planowanej inwestycji na skutek przeprowadzonego Dialogu spowodowało obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5.
online 5.03	czy wiaty smietnikowe są umieszczone na poziomie) czy -1?	Pomieszczenia do gromadzenia odpadów zostały zaprojektowane w parterach budynków A1 i B1, blisko miejsca postoju pojazdu odbierającego odpady.
online 5.03	czy odległości szkół od inwestycji zostały potwierdzone przez Biuro Edukacji?	Zgodnie z pismem od Biura Edukacji: "W odległości do 800 m od planowanej inwestycji, zgodnie z zapisami uchwały, znajdują się dwie szkoły podstawowe: Szkoła Podstawowa nr 396 przy ul. Anny German 5a oraz Szkoła Podstawowa nr 92 im. Jana Brzechwy przy ul. Przasnyskiej 18a"
online 5.03	Pomiędzy budynkiem E i planowanym B2 jest duże drzewo. Z planów widać, że jest do wycięcia (nie jest oznaczone czarną kropką). Proszę rozważyć jego pozostawienie. Drzewo sięga prawie 3p bud. E. Tak to jest akacja :)	Dziękujemy za ten komentarz. W toku dalszych prac projektowych zweryfikujemy możliwość jego bezpiecznego zachowania oraz aktualny stan zdrowotny drzewa.
online 5.03	I Biuro Edukacji uznało odległości za zgodne?	Zgodnie z pismem od Biura Edukacji: "W odległości do 800 m od planowanej inwestycji, zgodnie z zapisami uchwały, znajdują się dwie szkoły podstawowe: Szkoła Podstawowa nr 396 przy ul. Anny German 5a oraz Szkoła Podstawowa nr 92 im. Jana Brzechwy przy ul. Przasnyskiej 18a"
online 5.03	Na etapie uzgadniania MPZP Dom Development zabiegało o zmiany tego terenu na mieszkaniowy i zmianę wysokości, więc już te kilka temu mieliście Państwo koncepcje budowania tu mieszkaniówki (która wtedy została odrzucona przez miasto), więc nie wydaje się prawdziwe, że pierwsze koncepcje zaczęły powstawać w 2025 roku...	Przedstawione podczas procesu dialogu koncepcje inwestycji uzyskały pozytywne opinie jednostek miejskich w okresie od 2025/2026 roku.
online 5.03	Skąd podobieństwo projektu osiedla do projektu opublikowanego w 2021 przez Miasto Jest Nasze? Czy wynika to z tego, że Dom Development już wtedy planował zabudowę wbrew MPZP? Wciąż nie padła odpowiedź na kilkakrotnie zadawane pytanie o to kiedy powstał projekt osiedla i czy było to w tym samym czasie kiedy DD używał MPZP jako argumentu podczas sprzedaży poprzedniego etapu. czyli zbieżność z tą wersją z 2021 jest przypadkowa?	Przedstawione podczas procesu dialogu koncepcje inwestycji uzyskały pozytywne opinie jednostek miejskich w okresie od 2025/2026 roku. Proces opiniowania dotyczył koncepcji, która powstała zgodnie z wytycznymi jednostek miejskich w 2025 r.
online 5.03	To nie był projekt Miasto Jest Nasze tylko firmy Greenfields.	Dziękujemy za komentarz.
online 5.03	Pytanie nr 1: kto uważa, że warto ten teren włączyć do miasta? Cemu jest jeszcze tak wciskany budynek B2? czy ktoś widział tutaj na żywo ilość miejsca między istniejącymi budynkami ?	Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, budynki A1 i B1 zostały zmniejszone i zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasieńskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie aż o 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasieńskiego 59A o ok. 24 m. Budynek B2 będzie odsunięty od sąsiedniego budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m, a od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków). Są to odległości charakterystyczne dla zabudowy okolicznych osiedli, zgodne z przepisami budowlanymi, spełniające

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		obowiązujące Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
online 5.03	Od jak dawna deweloper planuje tę inwestycję? Pytanie jest nie kiedy Państwo dostali opinie tylko od jak dawna planują inwestycję	Przedstawione podczas procesu dialogu koncepcje inwestycji uzyskały pozytywne opinie jednostek miejskich w okresie od 2025/2026 roku. Proces opiniowania dotyczył koncepcji, która powstała zgodnie z wytycznymi jednostek miejskich w 2025 r. zgodnie z decyzją wewnętrzną Spółki o przystąpieniu do prac.
online 5.03	Kiedy projekt osiedla został opracowany (w którym roku)?	Przedstawione podczas procesu dialogu koncepcje inwestycji uzyskały pozytywne opinie jednostek miejskich w okresie od 2025/2026 roku. Proces opiniowania dotyczył koncepcji, która powstała zgodnie z wytycznymi jednostek miejskich w 2025 r.
online 5.03	Czemu ma służyć to dziwne połączenie między budynkami?	Zadaszenie łączące w parterze projektowane budynki B1 i B2 zostało usunięte na skutek zmian wprowadzonych po przeprowadzeniu Dialogu o inwestycji.
online 5.03	Jakie są elementy spowalniające ruch na tej drodze?	Poziom projektowanych przejść dla pieszych i skrzyżowań w ciągu ulicy 11.KD-D będzie wyniesiony z poziomu jezdni do poziomu chodnika i wykonany w innym niż jezdnia materiale posadzkowym oraz odpowiednio oznakowany. Szerokość jezdni wynosi 4,0 m, ruch jednokierunkowy oraz wprowadzenie na jezdni kontraruchu rowerowego wraz z ograniczeniem prędkości będą również sprzyjać spowolnieniu i uspokojeniu ruchu.
online 5.03	Skoro ulica jest taka szeroka, dlaczego ma być jednokierunkowa?	Jednokierunkowa organizacja ruchu jest wymogiem tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocyjacyjnego ds. drogowych. Pozytywnie wpłynie to na uspokojenie ruchu, jego upłynnienie oraz bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów. W związku ze stosunkowo niedużą skalą inwestycji oraz ograniczonym wpływem inwestycji na układ drogowy i realizowaną zgodnie z obowiązującym planem miejscowym drogą 11.KD-D, która istotnie wpłynie na poprawę lokalnego układu drogowego, Zarząd Dróg Miejskich nie wymagał na tym etapie przeprowadzenia pomiarów ruchu oraz opracowania analiz i prognoz ruchu.
online 5.03	wizualizacje pokazują jakąś absurdalnie szeroką przestrzeń, a w ogóle nie ma widoków od strony budynków przy Krasińskiego 59A. coś jak zawsze na projektach deweloperskich skala się nie zgadza Ok, ale to mamy rozumieć, że projekt jest łaskawy? A czemu nie zrobić tak jak jest teraz - odsunięte, zielone itd - ale zwyczajnie niższe?	Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasińskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie aż o 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasieńskiego 59A o ok. 24 m. Budynek B2 będzie odsunięty od sąsiedniego budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m, a od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków). Są to odległości charakterystyczne dla zabudowy okolicznych osiedli, zgodne z przepisami budowlanymi, spełniające obowiązujące Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
online 5.03	jako mieszkańcy sąsiednich nieruchomości nie zgadzamy się na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego!	Dziękujemy za tę uwagę. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta.
online 5.03	kto jest właścicielem gruntu?	Obecnie użytkownikiem wieczystym gruntu jest prywatny podmiot.
online 5.03	Czy wykonali Państwo analizę natężenia ruchu - ulica planowana (11 KDD) jest jednokierunkowa a teren już teraz ma duże problemy związane z korkami. Gdzie można zapoznać się z analizą.	Jednokierunkowa organizacja ruchu jest wymogiem tzw. Zespołu Koordynacyjno-Negocjacyjnego ds. drogowych. Pozytywnie wpłynie to na uspokojenie ruchu, jego upłynnienie oraz bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów. W związku ze stosunkowo niedużą skalą inwestycji oraz ograniczonym wpływem inwestycji na układ drogowy i realizowaną zgodnie z obowiązującym planem miejscowym drogą 11.KD-D, która istotnie wpłynie na poprawę lokalnego układu drogowego, Zarząd Dróg Miejskich nie wymagał na tym etapie przeprowadzenia pomiarów ruchu oraz opracowania analiz i prognoz ruchu.
online 5.03	Czyli zgodnie z prawem moglibyśmy mieć muzeum tutaj, a będą żabki i mieszkania?	Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem. Na terenie zgodnie z obowiązującymi przepisami nie ma możliwości realizacji publicznego muzeum.
online 5.03	Czy wykonali Państwo analizę przystaniania i nasłonecznienia dla sąsiedztwa? Gdzie można się z nią zapoznać?	W ramach przygotowywania kompletu dokumentacji projektowej do zaopiniowania przez jednostki miejskie zostały wykonane stosowne analizy nasłonecznienia i przestaniania. Zarówno budynki w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej, jak i istniejąca zabudowa w sąsiedztwie spełniają

Załącznik 2 – Zestawienie uwag wraz z odpowiedziami

		warunki nasłonecznienia, co zostało także zweryfikowane na etapie opiniowania przez jednostki miejskie. Analizy te będą szczegółowo weryfikowane ponownie na etapie projektu budowlanego.
online 5.03	To jest nielogiczny argument - bo będzie 200 miejsc - ale teraz nie ma zapotrzebowania na te miejsca - bo nie ma dodatkowych mieszkań	W inwestycji planowanych jest łącznie 202 miejsca parkingowe w garażu podziemnym, w tym 168 dla mieszkań, 9 dla lokali usługowych oraz 23 ogólnodostępne, z których będą też mogli korzystać mieszkańcy okolicznych osiedli. Realizacja programu usługowego zgodnego z obowiązującym planem miejscowym wymagałaby na tym terenie zapewnienia ok. 336 miejsc parkingowych.
online 5.03	Myślę, że dla osób mieszkających w sąsiedztwie to takie tłumaczenie "mogą się Państwo cieszyć, bo byłoby bliżej" to marne tłumaczenie	Projektowane budynki A1 i B1 zostały - na skutek przeprowadzonego Dialogu o inwestycji - zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą).
online 5.03	Analiza ruchu wydaje się bardzo potrzebna Aktualne korki tj wjazd na ulicę okopowa z ulicy Powązkowskiej oraz skręt w lewo z ulicy Okopowej w godzinach szczytu jest utrudniony. Czy uzgodnienia z miastem odnośnie braku konieczności realizowania analizy natężenia ruchu uwzględniała nowe osiedle przy ul. Przasnyskiej i Anny German?	W związku ze stosunkowo niedużą skalą inwestycji oraz ograniczonym wpływem inwestycji na układ drogowy i realizowaną zgodnie z obowiązującym planem miejscowym drogą 11.KD-D, która istotnie wpłynie na poprawę lokalnego układu drogowego, Zarząd Dróg Miejskich nie wymagał na tym etapie przeprowadzenia pomiarów ruchu oraz opracowania analiz i prognoz ruchu.
online 5.03	jeśli chodzi o Hubnera 5 do dolne piętra chyba nie będą miały jednak tego oświetlenia, obecnie mam bardzo jasne mieszkanie a niestety przez tą inwestycję tak już nie będzie	Sąsiednie istniejące budynki będą miały zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Każde istniejące mieszkanie w istniejących budynkach sąsiednich będzie miało zapewnione nasłonecznienie zgodne z obowiązującymi przepisami.
online 5.03	Czy będzie później udostępniona notatka z odnotowanych komentarzy? Żebyśmy mieli pewność, że to dotrze w odpowiednie miejsce	Wszystkie pytania, komentarze i opinie, które pojawiły podczas spotkań w procesie dialogu znalazły się w przedmiotowym zestawieniu.
online 5.03	38 dzieci na 200 mieszkań? Skąd takie wyliczenie?	Zgodnie z przepisami ustawowymi liczbę mieszkańców wylicza się z podzielenia PUM (powierzchni użytkowej mieszkań) przez 28m ² . Po zmniejszeniu inwestycji mieszkaniowej na skutek zmian wprowadzonych po Dialogu o inwestycji PUM wyniesie ok. 9054 m ² / 28m ² = ok. 324 mieszkańców. Zgodnie z miejskimi Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi (LSU) liczbę dzieci w wieku szkolnym - podstawowym wylicza się jako 10% liczby mieszkańców, a więc ok. 33 dzieci.
online 5.03	czy Hubnera w stronę Krasińskiego też miałyby być jednokierunkowe?	Planowana inwestycja nie obejmuje zmian organizacji ruchu na ulicy Hubnera.
online 5.03	może pomyśleć przy okazji o Placu Niemena i zabrać popurą fontannę i posadzić drzewa. To by pomogło Wam wizerunkowo. jeszcze moglibyście Państwo dosadzić drzewa na betobnozie przy fonrannie na skwerze Wajdy. To też Państwa dzieło a jest betonoza.	Dziękujemy za komentarz i propozycje dodatkowych inwestycji w sąsiedztwie.
online 5.03	czy w skwerze A.Pilsudskiej planowane są wycinki drzew?	Na terenie skweru nie planujemy żadnych wycinek istniejących drzew. W uzgodnieniu z jednostkami miejskimi wykonamy badania stanu zdrowotnego i

		jeżeli wyniknie z nich konieczność wycinki jakiegokolwiek drzewa, ze względu na zagrożenie zawaleniem, wykonamy nasadzenia zastępcze, poza dotychczas planowanymi nasadzenia wielopiętrowymi.
online 5.03	<p>Dzień dobry, Radosław Tartas. Ja jestem członkiem Zarządu Stowarzyszenia Nowy Żoliborz działającego już od ponad 10 lat tutaj w naszej okolicy. Jestem też członkiem Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Przesnyska 7, która jest tuż obok i należę do Rady Rodziców Szkoły Podstawowej, którą Państwo wspominali, więc chciałbym wyrazić naszą opinię i trochę przypomnieć, jak to historycznie było. Ten miejscowy plan, na którym Państwo się opierają, wszyscy się tu opieramy, on był procedowany 14 lat i my jako stowarzyszenie byliśmy jednym z inicjatorów wznowienia tych prac, bo ten miejscowy plan leżał odłogiem, mówiąc kolokwialnie, więc byliśmy jedną ze stron, która chodziła za tym, żeby ten plan został uzgodniony i przegłosowany. Oczywiście nie byliśmy jedyni i bardzo nam zależało na tym, żeby to, co tutaj nam wybudowali deweloperzy w całej okolicy, czyli taką monokulturę mieszkaniową, jednak w jakiś sposób urozmaicić o inne potrzebne usługi dla mieszkańców.</p> <p>Dlatego też chodziliśmy za tym, żeby powstało przedszkole na Rydygiera, chodziliśmy za tym, żeby powstała szkoła podstawowa właśnie, która też miała być zabudowana mieszkaniówką, za tym, żeby były wyremontowane ulice Rydygiera i Przesnyska, co się udało zrobić. I też zależało nam na tym, żeby te tereny, które jeszcze się zachowały zostały wykorzystane pod usługi. Powiem Państwu, że ta propozycja Państwa tak naprawdę wywołuje przerażenie w oczach, to, co Państwo zaproponowali, ponieważ zagospodarowanie tej działki w ten sposób, w maksymalny sposób, jaki to można zrobić. Zabudowując to budynkami w sumie 200 mieszkań, prawie ponad 200 miejsc parkingowych, z bardzo małym placem zabaw, ogólnodostępnym placem, który jest przewidziany dla przyszłego przedszkola, a tak naprawdę nie będzie dostępny, bo się nikt na to nie zgodzi, żeby korzystały z tego wszystkie osoby, jeśli urząd dzielnicy miałby odpowiadać za konserwację tego, bo tak to by się skończyło, powoduje, że to rozwiązanie, które Państwo zaproponowali, jest ciężkie do zaakceptowania.</p> <p>Oczywiście mieszkańcy liczyli na to, że ten teren zostanie zagospodarowany, ponieważ to jest teren, który woła o pomstę do nieba i liczyliśmy oczywiście na to, że powstanie coś tutaj, co będzie służyć mieszkańcom, co jest zgodne z przeznaczeniem tego terenu. Tak jak tutaj jeden z Panów zacytował w miejscowym planie, w opisie jest napisane, że ten teren jako podstawowe ma mieć cele usługi z zakresu handlu, wystawiennictwa, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji, a dopuszczalne to są usługi z zakresu administracji, biur, turystyki, kultury. Tu zdecydowanie przydałoby się coś wymienione z tej listy, a nie kolejne mieszkania, które bardzo zabudują ten teren i spowodują jeszcze większe zagęszczenie tego terenu, jeszcze więcej mieszkańców. Jako członek Rady Rodziców mogę podkreślić, że obecnie w szkole jest 900 dzieci,</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Natomiast liczba projektowanych mieszkań została zmniejszona do 168. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne, nie ma podstaw do jego zagospodarowania w formie inwestycji celu publicznego przez Dzielnicę bądź Miasto. Funkcje, jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego, budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem itp. W ramach tzw. inwestycji towarzyszącej oświatowej na terenie przewidziana jest realizacja lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależeć od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie, kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego.</p>

	<p>szkoła była zaprojektowana na 800 dzieci, w przyszłym roku pewnie będzie jeszcze więcej. Powstają kolejne w okolicy budynki, które są zgodnie z miejscowym planem budowane i powstanie tych budynków spowoduje, że ta szkoła się całkowicie zapełni i tak jak już teraz wiele klas pracuje na dwie zmiany, to już niedługo wszystkie będą pracować na dwie zmiany. Także ja wiem, że w Państwa interesie jest zbudowanie osiedla, sprzedaż tych mieszkań, zarobienie, ale nikt z Państwa tutaj nie będzie mieszkał, a my będziemy tu dalej mieszkać. Także bardzo bym prosił, żeby jednak rozważyć przemodelowanie tego, żeby ta zabudowa nie była taka gęsta, jeśli Państwo chcą zdobyć tutaj poparcie mieszkańców, bo pod tym, co tutaj widzimy, poparcia mieszkańców Państwo nie zdobędą.</p>	
online 5.03	<p>Ja mam kilka pytań. Pierwsze pytanie dotyczy celu specustawy mieszkaniowej. Projektodawca specustawy w uzasadnieniu do projektu wskazał między innymi cel, który ma prowadzić do ograniczenia barier administracyjno-prawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach. I po to jest specustawa i po to tak jakby zadajemy gwałt planowi miejscowemu. I chciałabym zapytać, czy w związku z tym zgodnie z intencjami ustawodawcy Państwo będziecie budować mieszkania dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach, czy to będą mieszkania komunalne, czy to będą TBS-y? To jest pierwsze pytanie. A jeśli nie, to dlaczego państwo nie funkcjonujecie w trybie celu ustawy?</p> <p>Drugie pytanie dotyczy pomiaru odległości pomiędzy szkołami. Czy macie Państwo opracowany pomiar odległości i moglibyście Państwo nam to udostępnić? Czy to jest osiemset metrów, czy to jest siedemset osiemdziesiąt dziewięć, czy może to jest osiemset piętnaście? Tak konkretnie.</p> <p>I trzecia sprawa. Mówicie Państwo o lokalu oświatowym i ja wnioskuję, że to będzie przedszkole, ale to nie padło właściwie, bo była mowa tylko o czterech salach, o sali gimnastycznej i tak dalej i tak dalej w zapleczu sanitarnym, bo jeśli to ma być przedszkole, no to rozumiem, że Państwo budujecie to przedszkole dla swoich mieszkańców, tak? To nie jest nic w gratisie dla Żoliborza, tylko po prostu zbudujecie Państwo tyle mieszkań, że w tym przedszkolu znajdą miejsce dzieci z tego osiedla. A przecież dzielnica deklaruje, że rozpoczyna budowę przedszkola przy Ficowskiego, więc nie wiem, czy to dla nas jest taka straszna atrakcja, to co Państwo proponujecie dla mieszkańców Żoliborza, że tam będzie przedszkole. Ale najpierw zobaczymy, czy to ma być przedszkole.</p> <p>I kolejna kolejna kwestia dotyczy wysokości budynku. Wspomniał któryś z panów, przepraszam, że najwyższy budynek będzie miał sześć pięter. Ja bym się chciała dopytać, ile to jest metrów. Bo też wspominaliście Państwo, że to jest uśredniona wysokość, że ona będzie przepisowa. To ja nie do końca jestem przekonana, że tak będzie, dlatego że tak się w dowcipach mówi, że średnio to ja mam z moim kotem trzy</p>	<p>W ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez prywatnego inwestora powstaną mieszkania przeznaczone na sprzedaż. Nie ma możliwości w tej procedurze realizacji mieszkań na wynajem wnoszonych do zasobu m.st. Warszawy, w tym do Towarzystw Budownictwa Społecznego bądź zasobu komunalnego. Stosowanie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie zostało ograniczone do inwestycji sektora publicznego, ani nie zostały w niej ustalone żadne kryteria dochodowe nabywców bądź najemców mieszkań. Dokładna długość dojścia od granicy terenu planowanej inwestycji do szkoły przy ul. Anny German wynosi 611m, do szkoły przy ul. Przasnyskiej - 774m. W ramach tzw. inwestycji towarzyszącej oświatowej na terenie przewidziana jest realizacja lokalu oświatowego o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależec od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie, kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Projektowane budynki będą miały wysokości zróżnicowane - od 4,3m, poprzez 10,4m, 13,4m, 16,5m, 19,5m do max. 22,6m wysokości.</p>

	<p>łapy. I rozumiem, że jeśli budynek, lokal oświatowy będzie miał, nie wiem, sześć metrów wysokości, czy siedem, to inne mogą mieć nawet trzydzieści, a średnia wyjdzie Państwu w normie. Ja nie zakładam tego, ale chciałabym, żebyście Państwo to określili. Czy kosztem tego, że lokal, który będzie miał osiemset metrów, ten lokal oświatowy i który może być maksymalnie niski, bo na przykład będzie parterowy, wyciągniecie Państwo w górę inne budynki.</p>	
online 5.03	<p>Państwo mówią o intensywności zabudowy posługując się różnymi współczynnikami. 1,55, 2,5, 2. Słyszałem trzy różne współczynniki intensywności zabudowy. To pytanie, o jaki współczynnik Państwo występują?</p> <p>Następne pytanie, to patrząc na bilans miejsc parkingowych przy 195 mieszkaniach i około, tak liczę na oko, tysiącu metrów kwadratowych powierzchni usługowych, to mamy 212 miejsc parkingowych, czyli na usługi zostaje nam około 17 miejsc parkingowych. To jaki współczynnik Państwo zakładają miejsc parkingowych do mieszkania, czy to jest 1 do 1?</p> <p>I następne pytanie, jaki Państwo zakładają współczynnik powierzchni biologicznie czynnej?</p> <p>I Państwo tutaj mówią o 22 metrach, jednocześnie jeden z panów wspomniał, że studium jest do siedmiu kondygnacji, chyba, że po sąsiedzku jest wyżej. Po sąsiedzku mamy budynek osiem kondygnacji, tam gdzie jest chyba Żabka, także naprzeciwko tej drogi.</p>	<p>Zmiany wprowadzone w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej spowodowały obniżenie intensywności zabudowy z początkowo projektowanej 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Natomiast liczba projektowanych mieszkań została zmniejszona z 195 do 168. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Projektowane budynki będą miały wysokości zróżnicowane - od 4,3m, poprzez 10,4m, 13,4m, 16,5m, 19,5m do max. 22,6m wysokości. W garażu podziemnym na terenie inwestycji przewidziano 9 miejsc parkingowych dla usług, 23 miejsca parkingowe ogólnodostępne oraz 23 miejsca parkingowe dla mieszkań. Wskaźnik liczby miejsc parkingowych dla mieszkań to 1 miejsce na 1 mieszkanie, zgodnie z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi (LSU) przyjętym uchwałą Rady m. st. Warszawy.</p>
online 5.03	<p>Według tego, co Państwo mówią, to nikt nam nie zagwarantuje, że nie pojawi się jakaś dominanta wysokości ośmiu pięter. Bo to jest jednak tylko i wyłącznie koncepcja. Tu też mnie przeraża ta ilość miejsc parkingowych dla usług, bo macie Państwo bardzo dużo usług, a mało miejsc parkingowych.</p> <p>I następne pytanie może bardziej już nie do architektów czy projektantów, tylko do przedstawicieli Dom Development. Co Państwo chcecie nam zaproponować - mieszkańcom budynku F i E, bo Państwo nam sprzedawali te mieszkania z innym planem, z inną koncepcją, Państwo się chwalili tym, żebyśmy my na przykład nie protestowali odnośnie tego planu zagospodarowania, uchwalania tego planu i późniejszej procedury powiedzmy u wojewody. Czy Dom Development coś nam, jak gdyby, daje jakąś, powiedzmy, marchewkę mieszkańcom budynku F i E? Ponieważ my będziemy mieli, no po prostu, inny standard życia.</p> <p>Jeżeli Dom Development przy sprzedaży mieszkań pokazywał nam plan zagospodarowania i mówił, mamy 15 metrów, to ja kupując mieszkanie, wiedziałem,</p>	<p>Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Projektowane budynki będą miały wysokości zróżnicowane - od 4,3m, poprzez 10,4m, 13,4m, 16,5m, 19,5m do max. 22,6m wysokości. Nie będzie możliwości realizacji budynków wyższych, w tym 8-piętrowych. Budynki A1 i B1 zostały ponadto zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24-25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą) Liczba miejsc parkingowych dla usług przewidziana w garażu podziemnym na terenie inwestycji to 202. Jest ona zgodna z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi (LSU) przyjętymi uchwałą przez Radę Warszawy. Dotychczas</p>

	<p>że jeżeli jestem na 16 i 20 metrze, będę miał lepszy widok. A obecnie będę miał blok. I Dom Development chcąc budować te budynki powinien ustosunkować się do byłych mieszkańców.</p>	<p>uzgodniona została z jednostkami miejskimi kwota 22 mln zł na realizację inwestycji na rzecz m. st. Warszawy. Podczas procesu dialogu pojawiały się nowe pomysły dot. innych inwestycji towarzyszących, jakie mogłyby zostać zrealizowane i które byłyby bardziej atrakcyjne oraz potrzebne lokalnej społeczności.</p>
stacjonarne	<p>Dzień dobry. Radosław Tartas. Ja jestem członkiem Stowarzyszenia Nowy Żoiborz, członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej, która jest po sąsiedztwie i członkiem Rady Rodziców Szkoły, w której siedzimy. Więc myślę, że znam dosyć dobrze realia okolicy. I wyrażę opinię Stowarzyszenia, bo za mieszkańców innych budynków i za wszystkich innych nie mogę wyrazić, że ta inwestycja jest zbyt duża i nie pasuje w ogóle w tym miejscu. To jest teren przeznaczony w miejscowym planie pod usługi. I miejscowy plan, który był procedowany 14 lat, tak naprawdę, a mógł nie być jeszcze wypracowany, tylko my, jako Stowarzyszenie, byliśmy jednym z inicjatorów, żeby wznowić plan dla tego terenu, który leżał obłogiem. I też chodziliśmy za tym, żeby ten plan został w końcu uchwalony. Walczyliśmy też o to, żeby na tym wielkim terenie, który kiedyś był przemysłowy, a teraz jest mieszkaniowy, żeby jednak zachować jakieś fragmenty, które będą służyły innym celom, a nie tylko mieszkaniom. I ta właśnie działka, między innymi, była przeznaczona pod to, żeby powstały tam usługi dla mieszkańców, których tu bardzo brakuje. No i niestety Państwo chcą to zabudować, do tego chcą to zabudować maksymalnie jak się da, w sposób niepasujący do okolicznych budynków. Te kształty, które Państwo zaproponowali, kompletnie nie pasują do innych. Wielkość tego jest po prostu gigantyczna, naprawdę. Informacja o tym, że tam może być nawet 350 miejsc parkingowych, gdyby były usługi, jest nierealna, ponieważ tam się tyle nie zmieści. Musiałoby być chyba dwu- albo trzypoziomowe parkingi, co się w ogóle nie zwróci potencjalnemu inwestorowi. My tak naprawdę wnioskujemy o to, żeby w ogóle pozostawić tą działkę w ten sposób, jaki jest, i przeznaczyć to na usługi. A jeśli w ogóle miałyby się tam coś zmienić, to zmienić się tak, żeby mogli z tego korzystać sąsiedzi, którzy tam będą mieszkać, mieszkają już tak naprawdę, żeby to pasowało w jakiś sposób do tego, co jest w okolicy. Patrząc na to, co Państwo pokazali, niektóre budynki są bardzo blisko sąsiednich, patrząc na budynek, jak dobrze pamiętam, najbliżej Powązkowskiej, to jest chyba 10 metrów od sąsiedniego budynku, czyli tyle, co ja mam do ekranu. To będzie mniej więcej taka odległość jednego budynku od drugiego. Budynki sąsiednie nie były przewidziane do tego, żeby będą miały widok jeden na drugi obok siebie. Już teraz są bardzo zagęszczone. Ja bym chciał prosić, żeby jednak Państwo zastanowili się nad tym. Wiem, że to nie jest w Państwa interesie, bo Państwo chcą to zbudować, sprzedać to i Państwo nie będą tu mieszkać. Zarobią Państwo na tym, jak dobrze liczę, z grubsza</p>	<p>Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, budynki A1 i B1 zostały zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasińskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie aż o 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasińskiego 59A o ok. 24 m. Budynek B2 będzie odsunięty od sąsiedniego budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m, a od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków). Są to odległości charakterystyczne dla zabudowy okolicznych osiedli, zgodne z przepisami budowlanymi, spełniające obowiązujące Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Najmniejsza jest odległość krótkiej ściany szczytowej projektowanego budynku A1 od sąsiedniego budynku komunalnego Powązkowska 44B, która wynosi 8,4m, ze względu na to, że jest to odległość od ślepej ściany (tj. ściany bez okien) istniejącego budynku. Najwyższe zaprojektowane budynki mieszkaniowe mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Natomiast liczba projektowanych mieszkań została zmniejszona do 168. W przypadku realizacji na terenie programu zgodnego z obowiązującym planem miejscowym wymagana liczba miejsc parkingowych, która musiałaby zostać zrealizowana na tym terenie to ok. 336 miejsc postojowych - zgodnie ze wskaźnikami parkingowymi ustalonymi w planie. Nie mamy w chwili obecnej wpływu na zagospodarowanie lokali usługowych już sprzedanych, którymi dysponują podmioty prywatne. Jednocześnie w zakresie zabezpieczenia drzew Spółka dysponuje pomocą specjalistów w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia</p>

	<p>ponad 300 milionów złotych, natomiast my tutaj będziemy dalej mieszkać. Lokale usługowe w tym miejscu się nie sprawdzają, jak Państwo wiedzą, w okolicy, w Państwa budynkach jest wiele lokali usługowych, które stoją puste już od kilku lat. Dodatkowe lokale usługowe też będą stały puste, ponieważ tam nie ma miejsc do zaparkowania, żeby mogli przyjechać ludzie z zewnątrz, a ci, którzy mieszkają, mają wystarczająco usług, które są już teraz. I to się nie sprawdzi.</p> <p>Drzewa, które Państwo chcą zachować, też się nie zachowają, bo mamy dokładnie takie same przykłady sąsiednich inwestycji. Nawet przy moim budynku były też drzewa, które w wyniku budowy po prostu się zawałyły i teraz rosną nowe. Tak więc pomyśl na to, żeby zachować te drzewa jest dobry, ale praktyka pokaże takie realia, że one się nie zachowują i posadzą Państwo drzewa kilkumetrowe, które oczywiście za 26 lat będą duże, ale z tego, co tutaj jest, nic nie zostanie.</p> <p>Także bym proponował, żeby przemyśleć to, co Państwo tu zrobili, jak Państwo chcą przekonać mieszkańców do tego, żeby tu coś powstało, mieszkaniowego, to nie w takiej skali.</p>	<p>drzew i w tym przypadku wykona stosowne zabezpieczenia, zgodne z wytycznymi specjalistów.</p>
stacjonarne	<p>Ja chciałem bardzo krótko Panu podziękować, bo bałem się, że nikt tego nie powie, a tak możemy iść się kąpać, ale ten plan miejscowy jest po coś i chciałbym, żeby Państwo wiedzieli, że ten temat będzie podnoszony na Radzie Dzielnicy. Dziś ma być chyba komisja nadzwyczajna w tym temacie, więc to jest oczywiście bardzo ciekawe i możemy rozmawiać o tym, czy będą ławki żółte, czy zielone i jakie drzewa. I ja mam nadzieję, że ten ciekawy projekt wejdzie w życie. Więc ja proszę Państwa, żeby zwracać się do swoich radnych, bo jeszcze można w tym temacie działać i Panu jeszcze raz dziękuję</p>	<p>Dziękujemy za ten głos.</p>
stacjonarne	<p>Mogę prosić, żeby pokazać ten slajd z odległościami, które Państwo pokazywali? Teraz tak, jak Państwo sami pokazują, tutaj mamy odległość 8,4 metra, tak? Dobrze czytam? Tak. Mamy odległość 10,6, co w praktyce oznacza, że tutaj pewnie też jest 8 czy 7 metrów, więc ten sąsiad tutaj ma spokojnie będzie mógł się porozumiewać z tamtym sąsiadem. Ja teraz mieszkam przy Państwa inwestycji Hubnera 2 i mam teraz odległość do Państwa inwestycji właśnie 25 metrów, więc to bardzo blisko. Państwo jeszcze bardziej zbliżą to tak, jak tutaj, 17 metrów czy 21 metrów. To spowoduje, że naprawdę będzie można spokojnie patrzeć, co sąsiad ogląda w telewizorze i nie będzie trzeba włączać u siebie telewizora.</p> <p>Teraz jakby można było pokazać większy rzut całej inwestycji z okolicą, z tymi okolicznymi budynkami, bardzo proszę. Ja nie jestem architektem, ja tylko wyrażam moją opinię, ale te budynki mają jakiś, powiedzmy, w miarę jednolity kształt, chociaż oczywiście tu też było wciśnięte. Te budynki też jakoś Państwo próbowali. A tutaj Państwo próbują wcisnąć maksymalnie coś takiego, tu wciśnijmy jeszcze może literkę S, zmieści się. Ja i tak tutaj nie będę mieszkał, więc spokojnie możemy to zbudować. I</p>	<p>Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, budynki A1 i B1 zostały zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasieńskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie aż o 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasieńskiego 59A o ok. 24 m. Budynek B2 będzie odsunięty od sąsiedniego budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m, a od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków). Są to odległości charakterystyczne dla zabudowy okolicznych osiedli, zgodne z przepisami budowlanymi, spełniające obowiązujące Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Najmniejsza jest odległość krótkiej ściany szczytowej projektowanego budynku A1 od sąsiedniego budynku komunalnego Powązkowska 44B, która wynosi 8,4m, ze względu na to, że jest</p>

	<p>ja myślę, że większość tutaj osób zgadza się z tym, że ten teren trzeba zagospodarować. Prawda? Jakbym poprosił o głosowanie, to ktoś by powiedział: tak, tam jest teraz coś, co o pomstę do nieba i chcielibyśmy to zmienić, chcielibyśmy mieć tam jakieś usługi i pewnie wielu z tych osób nawet mogłyby się zgodzić na jakąś funkcję mieszkaniową. Ale gdyby to było zaprojektowane z głową, gdyby to było zaprojektowane w taki sposób, żeby pasowało do reszty, żeby nie było tak zagęszczone, żeby ten teren mógł rzeczywiście spełniać swoją funkcję dla mieszkańców okolicznych i te lokale usługowe, które tu Państwo planują, też są wciśnięte na siłę tak naprawdę, bo Państwo muszą coś tam zrobić.</p> <p>Tak samo jest z tą ta inwestycja przy Skwerze Kraśińskiego, też jest zrobiona na siłę, bo Państwo muszą coś tam zrobić. Tak samo ta droga, którą Państwo tu budują, też jest robiona na siłę, bo Państwo muszą coś tam zrobić. Tak samo jak Państwo zbudowali Hubnera, Brandysa i wyremontowali Rydegiera, bo to Państwo też musieli zrobić i to było w umowach.</p> <p>W takim przypadku ja bym bardzo prosił, żeby Państwo jeszcze raz się na tym skupili, bo ja wiem, że Państwo dostali zadanie od swoich przełożonych z Dom Development, żeby maksymalnie wycisnąć, ile się z tego da, zarobimy te 300 milionów i my tu i tak nie będziemy mieszkać. Wiemy, że muszą Państwo kupić tę działkę, bo ta działka nie doleży do Państwa. Muszą ją Państwo najpierw kupić, pewnie wydać parędziesiąt milionów, wydać kolejne miliony na wybudowanie tego i jak każda firma chcecie na tym zarobić. I Państwa firma też chce zarobić i myślę, że wszyscy to rozumieją. Ale spróbujcie zrobić to z głową, tak żeby to pasowało do reszty i żeby coś z tego wyszło normalnego, porządnego. Kształtem, żeby to pasowało, jeśli już w ogóle. Ja generalnie jestem przeciw w ogóle budowaniu w tym miejscu. My jako Stowarzyszenie jesteśmy przeciw budowaniu w tym miejscu mieszkaniówki, bo to jest pod usługi, tak? Ale rozumiemy, że trudno będzie znaleźć inwestora, który zbuduje tu usługi, tak? Więc jak już Państwo to procedują i chcą przekonać mieszkańców, żeby tam powstały mieszkania, to zróbcie to z głową, a nie na siłę wciskając wszędzie, gdzie się da.</p>	<p>to odległość od ślepej ściany (tj. ściany bez okien) istniejącego budynku. Najwyższe zaprojektowane budynki mieszkaniowe mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Natomiast liczba projektowanych mieszkań została zmniejszona do 168. Przewidziana realizacja drogi 11KD-D jest zgodna z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Jej realizacja jest wymagana przez jednostki miejskie (tzw. Zespół Koordynacyjno-Negocjacyjny ds. inwestycji drogowych) jako przewidziane w planie miejscowym połączenie ulicy Powązkowskiej i Hubnera, które poprawi obsługę komunikacyjną sąsiednich osiedli.</p>
stacjonarne	<p>Ja chciałabym skupić się na tym, że Państwa projekt, mimo, że on ma fajne części, chcą Państwo zachować drzewa i nawiązać do otoczenia. Ja chciałabym skupić się na tym, że ten projekt nie przestrzega miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Po pierwsze, miejscowy plan przewiduje na tym terenie zabudowę usługową. Państwo proponujecie zabudowę przede wszystkim mieszkaniową, z jakimiś tam dodatkami, lokalami usługowymi. Bo inaczej nikt by Państwu na to nie pozwolił oczywiście. Więc to jest jeden sposób, w jaki tutaj nie przestrzegacie Państwo tego miejscowego planu.</p> <p>I drugi aspekt to jest wysokość zabudowy. Już ktoś tutaj wspomniał, że miejscowy</p>	<p>Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. Specustawa mieszkaniowa) oraz inwestycji towarzyszących pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej pomimo braku jej ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawowych oraz Lokalnych Standardów Urbanistycznych (LSU) stanowiących uchwałę Rady Miasta. Najwyższe zaprojektowane budynki mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo w odpowiedzi na postulaty mieszkańców zgłoszone w dialogu proponujemy ich obniżenie i taką propozycję przedstawimy we wniosku o ULIM. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra)</p>

	<p>plan przewiduje zabudowę do 15 metrów, a Państwo proponujecie zabudowę wyższą. Więc ja chciałabym zapytać wprost, jakie jest uzasadnienie dla nieprzezwyciężania miejscowego planu. Ten plan jest po coś, on został wypracowany przez wiele lat. Więc jakie jest, poza interesem komercyjnym spółki, jakie jest tutaj uzasadnienie? Bo na pewno nie jest to korzyść dla mieszkańców tej okolicy.</p> <p>Pan bardzo lubi powracać do tych pozytywnych aspektów i kreować tę pozytywną narrację, ale tak jak pan sam powiedział, bez tych pozytywnych aspektów to nie miałyby szans w ogóle się wpisać w ten tryb specustawy. Więc chciałabym Was poprosić, żeby tutaj nie manipulować tą narracją, bo to są elementy właśnie wymagane, a to nie jest żadna Państwa dobra wola.</p> <p>Czy tamten lokal oświatowy jest potrzebny? To ja może tylko dodam, że w tych przedszkolach żoliborskich są już wolne miejsca, więc stąd moje pytanie.</p>	<p>do 6 kondygnacji (5 pięter). Projektowane budynki będą miały wysokości zróżnicowane - od 4,3m, poprzez 10,4m, 13,4m, 16,5m, 19,5m do max. 22,6m wysokości, a więc zarówno niższe, jak i nieco wyższe niż 15m. W ramach inwestycji zostanie zrealizowany lokal oświatowy o powierzchni ok. 775 m². Jego dokładne przeznaczenie będzie zależeć od bieżących potrzeb Dzielnicy w czasie, kiedy będzie on oddawany do użytkowania (prawdopodobnie ok. 2029 - 2030 r.). Jeżeli lokal zostałby przeznaczony na 4-oddziałowe przedszkole dla ok. 80 - 100 dzieci, to będzie on mógł przejąć obecne grupy przedszkolne z sąsiednich szkół - przy ul. Anny German, uwalniając w niej dodatkowe miejsce dla edukacji początkowej (klas I - III). Zapotrzebowanie planowanej inwestycji na miejsca w szkołach podstawowych - zgodnie ze wskaźnikami ustawowymi oraz miejskimi - to 33 dzieci, czyli znacznie mniej niż pojemność planowanego lokalu oświatowego.</p>
stacjonarne	<p>Jestem mieszkańcem sąsiadującym i wyrażam sprzeciw wobec tej inwestycji. Podobnie, jak Pan, mogę mówić w swoim wyłącznie imieniu, wielu innych mieszkańców, którzy chociażby podpisali petycję, w pełni się zgadzam z tym, że rozplanowanie tych budynków, zagęszczenie, intensywność, Państwo pozwolicie na taką bezpośredniość, ale używając tych ogólnych sformułowań, że branżyci się wypowiedzieli. My jesteśmy mieszkańcami. I co mieszkańcy na ten temat sądzą? Opinie mieszkańców są negatywne.</p> <p>I to, co jest dla mnie bardzo ważne, ja liczę, żeby ten dialog był takim rzeczywistym dialogiem, a dzisiejsze spotkanie, gdzie na każdy głos z sali każdy z Państwa wypowiada określone formułki, to jest już aż nużące, jest tego za dużo. My już to, co usłyszeliśmy, to usłyszeliśmy. Liczymy na konkrety. Zamieszczenie gdzieś w jakimś jednym fragmencie raportu uwag mieszkańców, takimi konsultacjami nie jest.</p> <p>Przykładowo, niezrozumiałym zupełnie dla mnie jest ta kwestia odległości. Przykładowo, dlaczego budynki B1 i B2 są tak zbliżone do zabudowań i proszę się tymi drzewami, które się ostaną nie zasłaniać. To jest niezrozumiałe, poza oczywistym komercyjnym zyskiem i celem tej inwestycji. Niezrozumiałe dla mnie, dlaczego ta linia zabudowy jest tak zróżnicowana i pod oknami sąsiadów i kolejne bloki są budowane. Gdybyśmy, być może, odnosili się do tego przy jakimś oderwaniu od otoczenia szeroko rozumianego w tamtej okolicy, być może te głosy nie byłyby takie negatywne, ale biorąc pod uwagę inwestycje, które już powstały, to wielu mieszkańców, z którymi ja rozmawiam, odbiera to po prostu jako próbę jeszcze dogęszczenia tego jednego skrawka, na który uważam, że mógłby być inny pomysł, a przede wszystkim ten inny pomysł jest wyrażony już w planie miejscowym. I Państwo korzystacie tylko i wyłącznie z przepisów specjalnych, które Wam umożliwiają realizację, bo Państwo nie zmieniając planu miejscowego, nie prowadzicie tych całych konsultacji</p>	<p>Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, budynki A1 i B1 zostały zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasińskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie aż o 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasińskiego 59A o ok. 24 m. Budynek B2 będzie odsunięty od sąsiedniego budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m, a od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków). Są to odległości charakterystyczne dla zabudowy okolicznych osiedli, zgodne z przepisami budowlanymi, spełniające obowiązujące Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p>

	<p>przewidzianych ustawą z mieszkańcami, no więc tak jak mówię, ja wyrażam swój głos z rozczarowania i liczę na to, że jednak ta dyskusja będzie konstruktywna i że konstruktywne będą jej rezultaty, a nie ograniczycie się Państwo do zamieszczenia jakiejś wzmianki w raporcie, a kształt projektu zostanie taki sam, jak jest. Chociażby sam fakt, że ten kształt projektu jest tylko i wyłącznie jeden, nie ma przedstawionych żadnych alternatyw, to trudno mówić tutaj o konsultacjach, które tak naprawdę polegają w kółko po kolei na przekonywaniu, jak dobra to jest inwestycja.</p>	
stacjonarne	<p>Ja mam taką sugestię. Jest masę głosów za i masę głosów przeciw. I mam taki pomysł, bo rozmawiałam z wieloma osobami, żebyście Państwo przemyśleli może przy tej inwestycji, jak zdobyć przychylność mieszkańców, ponieważ wszystko co tutaj zbudowaliście, to jest Wasze dzieło. I po tej stronie i po tej. I teraz tyle mówicie na przykład na temat zieleni. Czy moglibyście przy tych pracach pomyśleć, żeby uzyskać jakąś właśnie przychylność mieszkańców, żeby plac, który tutaj nazywacie koło placu Wajdy, Plac Centralny - prospektach to był piękny zielony teren. To była naprawdę oaza zieleni. Natomiast powstała betonoza. Jakbyście na przykład tutaj coś zmienili i dołożyli zieleni, to by naprawdę mieszkańcy tych bloków bardzo się ucieszyli. A druga sprawa, osiedle, które też się tutaj zbudowało, to był charakterystyczny Plac Niemena. Wiecie co tutaj było? Piękna fontanna, która nie działa i teraz co? Mieszkańcy muszą się składać, żeby wykopać części tej fontanny i posadzić drzewa i krzewy. Wiem, że Państwo tutaj się dokładacie chyba 150 tysięcy tylko do tej inwestycji. Czy to nie jest okazja właśnie, żeby poprawić to, co żeście już stworzyli przy okazji? Jakie to by były naprawdę punkty dla Państwa? A nie ten skwer Piłsudskiej, tylko moglibyście w paru punktach polepszyć to, co już istnieje. Taki mam pomysł. A działka musi się zmienić, znaczy zabudować, no musi być coś tam, bo to, co jest teraz, to jest fatalne. Dziękuję bardzo.</p>	<p>Dziękujemy bardzo za ten komentarz oraz sugestię dot. inwestycji na terenach sąsiednich.</p>
stacjonarne	<p>Dzień dobry. Ja drugi raz się z Państwem spotykam, bo też uczestniczyłam w spacerze po parku i dziękuję też za tę możliwość w momencie tego spotkania w parku, gdzie mogliśmy podyskutować i o tamtej inwestycji towarzyszącej i mam nadzieję, że te nasze przemyślenia, może nie takiej dużej grupy, ale tych zainteresowanych też będą przez Państwa wzięte pod uwagę. I z takich konkretnych propozycji, które padły, to była właśnie propozycja zmiany lokalizacji hamaków, miejsc na hamaki. Tam myśmy też z jednym z chłopców, który był, negocjowali z Państwem ławkę - wystawkę, zadaszanie nad tą ławkę, stoliki do szachów. Więc rozumiem, że to się wszystko pojawi w raporcie i prosiłabym, żeby to też zostało uwzględnione. Ja chciałabym z Państwem popatrzeć na ten cały proces troszeczkę z innej strony, bo jak tak słuchałam wszystkich Państwa w parku i teraz słucham, to w ogóle mało mówimy o tym, co tu jest dobrego w sąsiedztwie i mało mówimy też o tym, co lubimy jako ci, którzy korzystają z tej przestrzeni, czyli co można by było po prostu kontynuować. I</p>	<p>Ulica 11.KD-D zostanie w ramach inwestycji zrealizowana w całości tj. od ul .Powązkowskiej oraz Hubnera. Poza tym planowany jest na terenie pieszy, zielony pasaż usługowy poprzeczny do ul. 11.KD-D, cały teren inwestycji mieszkaniowej, włącznie z placem zabaw, miejscem rekreacji i terenami zieleni będzie publicznie dostępny, w tym dla wszystkich mieszkańców okolicznych osiedli.</p>

	<p>tutaj chciałam Państwu wskazać też taki mój punkt widzenia. Co lubię? Tak jak w parku mówiłam Państwu, że lubię siedzieć na tej ławce i słuchać ptaków i fajnie, żeby tutaj było to poidło. Tak samo tutaj już mówiąc o Państwa inwestycji, chciałam wskazać, że nie lubię tego, że ten teren, który jak tu Pan powiedział jest paskudny, obecny i jest klepiskiem, jest przerwą i nie można przejść, ja widzę prawie w perspektywie ulicę, do której chciałybym dojść, ale nie mogę tam przejść. Więc z mojego punktu widzenia, jako użytkownika tej przestrzeni, to to, że ta 11 KDD powstanie jest bardzo dużo zaletą.</p> <p>To, że w ogóle mogliśmy podjąć dyskusję o parku i o tej ławce, wystawce i o tym wydzieleniu zielenią, która da możliwość tego, żeby psy mogły biegać i żeby dzieci nie wybiegły na ulicę, to jest wspólna wartość, do której chyba w tej dyskusji powinniśmy też pamiętać i to jest taki głos dla wszystkich, którzy słuchają. Natomiast z takich konkretnych i wskazań dla Państwa inwestycji, to myślę, że też dobrze by było jakoś się wyodrębnić i pokazać właśnie tę przestrzeń publiczną, czyli to przy tej 11 KDD. I jakbyśmy mogli wrócić jeszcze do tego lokalu światowego. Bo jak Państwo powiedzieliście, ta droga jest związana po prostu z realizacją ustaleń miejscowego planu, ale zrozumiałam, że Państwo wychodzą troszeczkę dalej, pokazując więcej przestrzeni publicznej, niż wynika tylko z miejscowego planu i chciałam prosić o komentarze w tym zakresie. Dziękuję bardzo.</p>	
stacjonarne	<p>Dzień dobry, To raczej rodzaj komentarza, a nie pytania do Państwa. Powiem szczerze, że nie oczekuję odpowiedzi. Chciałbym powiedzieć przede wszystkim, że używając tutaj Państwo określeń, cytuję z pamięci "uatrakcyjnimy ten teren". Chcą Państwo go "otworzyć dla mieszkańców, przywrócić go społeczności lokalnej". Mówią Państwo o tym, że ta "zła wyrwa zostanie zlikwidowana", a jednocześnie mówią Państwo o tym, jak wiele wniosą Państwo tą swoją inwestycją do okolicy, jak wiele to spowoduje dobrego dla okolicznych mieszkańców. Dowiadujemy się o tych inwestycjach towarzyszących, do których są Państwo zobowiązani. Czuję się niestety zobowiązany i zmuszony powiedzieć, że to, co Państwo nam prezentują ma taką popularne określenie "community washing". Państwo się sytuują tutaj w pozycji inwestora, który jest sprzymierzeńcem okolicznych mieszkańców, który chce zrobić to dla ich dobra, podczas gdy niestety tak naprawdę Państwa cel to jest zysk netto i taka jest oczywistość i trzeba o tym jasno mówić.</p> <p>Poza tym dopuszczają się Państwo pewnych drobnych, być może przypadkowych przemilczeń, dotyczących tego projektu. Na przykład mówią o tej otwieranej przez Państwa osi wschód-zachód, chyba tak trzeba ją nazwać, pomiędzy biletami, nie wspominając, że nie będzie ona otwarta, jeśli wspólnota mieszkaniowa sąsiednia nie zgodzi się na zdjęcie płotu, który ją zamyka, więc możliwości w ogóle nie będzie, o czym warto wspomnieć. Pokazują Państwo publiczny plac zabaw na terenie tej</p>	Cały teren inwestycji mieszkaniowej nie będzie ogrodzony, pozostanie dostępny dla wszystkich mieszkańców okolicznych osiedli. Planowana inwestycja nie ingeruje natomiast w ogrodzenia na terenach sąsiednich osiedli stanowiących odrębną własność.

	<p>inwestycji, ale nie wspominają o tym, że jest to mikroplac zabaw, co nawet na tych wizualizacjach było widać, że jest to wąska i krótka, proszę wybaczyć kiszka, na której placu zabaw za bardzo rozwinąć się nie da. I tak dalej. Najbardziej zdumiewające dla słuchacza jest to, że Państwo uzasadniają korzystanie z trybu specustawy, nie bez pozery, że mamy lepszy zarobek, dobrem okolicznych mieszkańców, albo w każdym razie wywodzą Państwo z tego dobro okolicznych mieszkańców. Muszą się Państwo spieszyć do połowy roku, to jest oczywiste. Wszyscy o tym wiemy. Podczas gdy tak naprawdę chcą Państwo skorzystać z tej ustawy po to, żeby zrobić to, co zostało już wypowiedziane. Nie to, co jest w planie miejscowym. Bo zabudowa dopuszczalna w planie miejscowym ma inny cel i tak dalej, i tak dalej. I trzeba to, myślę, jasno powiedzieć. Państwo o tym wiedzą, my o tym wiemy, nikt tego w ten sposób nie powiedział. Państwa interesy są fundamentalnie sprzeczne z interesami mieszkańców. Tak to niestety wygląda i to powinno paść na takim spotkaniu. Dziękuję bardzo. Mówi Pani, zaproponujcie Państwo coś. Ja proponuję, żeby Państwo zrezygnowali z tej inwestycji.</p>	
stacjonarne	<p>Dzień dobry, dzisiaj dopiero się zapoznałam z tym, co państwo planujecie zrobić na skwerku Piłsudskiej. No i korzystając z okazji, chciałam wyrazić swój sprzeciw, bo uważam, że no jest to, zresztą jak na niektórych schematach było widać, jest to jedyny zielony teren tutaj, taki troszeczkę większy w okolicy, gdzie odpoczywają starsze osoby, wychodzą ludzie z psami. Cały Żoliborz staje się po prostu zabetonowany. I ten sposób rewitalizacji, który Państwo tutaj zaproponowali, to jest dla mnie niedopuszczalny, bo chce się po prostu z tego parczku ewidentnie zrobić plac zabaw. I trudno mi sobie wyobrazić, jak można odpoczywać i poruszać się z psami pomiędzy biegającymi dziećmi i jak starsze osoby będą tam odpoczywać. Dziwię się, że miasto też na to się bezwstydnie, tak można powiedzieć, zgodziło. Tam jest też szpital, tam przecież leżą chore osoby, które potrzebują odpoczynku, a wiemy, jaki hałas potrafią generować bawiące się dzieci. W związku z tym, oczywiście można by było coś tam zrobić, zrewitalizować, no ale na litość boską nie róbmy z tego po prostu placu zabaw albo wesołego miasteczka.</p> <p>No na pewno problemem jest to, że tam jest dużo starych drzew i co chwilę widzimy, że drzewa są znakowane i wycinane i na pewno dobrze by było, żeby rzeczywiście zrobić tam nowe jakieś nasadzenia. Fajnie by było, żeby to w jakiś sposób właśnie pewno przy pomocy zieleni ogrodzić, żeby właśnie od ulicy Krasińskiego, tak jak chyba Państwo zresztą tutaj planujecie, czy od tej drugiej strony tej osiedlowej uliczki właśnie, która oddziela parczek od Wojskowego Instytutu Medycyny Lotniczej, żeby właśnie po prostu psy nie wylatywały, czy właśnie biegające dzieci. Żeby zrobić tam więcej zieleni. No siłownia, tak, jest rzeczywiście bardzo często użytkowana i to cały rok, nawet zimą widziałam intensywnie wiele osób z tej siłowni korzystało, a więc na</p>	<p>Dziękujemy za ten komentarz. Celem działań na terenie Skweru jest utrzymanie cennej zieleni i zwiększenie jej ilości wewnątrz terenu oraz od strony otaczających ulic. Teren Skweru w ramach planowanych działań nie zostanie zabetonowany.</p>

	<p> pewno te osoby się ucieszą, jeżeli coś jest tam zepsutego, to żeby to poprawić. No ale żeby znowu nie wstawiać tego całego mnóstwa rzeczy właśnie do zabawy dla dzieci, bo tam po prostu zrobi się naprawdę głośno. Tam już jest jeden wynajęty plac przez to przedszkole, a to jest bardzo mały skwerek.</p> <p> Ja mam tam akurat okna, po prostu nie idzie naprawdę, jak przedszkole wychodzi no na ten swój plac zabaw, to naprawdę nie idzie pracować tak, jak to ktoś pracuje hybrydowo, bo to są takie hałasy, takie krzyki, to się tak niesie. A jeszcze wstawienie dodatkowych elementów właśnie i ściągnięcie dodatkowych dzieci, to naprawdę utrudni to zwykłe funkcjonowanie mieszkańcom.</p>	
stacjonarne	<p> Jestem architektem i sąsiadem z Powązkowskiej 42. Mam dwa komentarze. Jeden dotyczy przestrzeni publicznej na tej działce, bo tak nie do końca wiadomo, która część będzie dostępna, która jest zamknięta. Ten lokal usługowy ma plac zabaw, tylko rozumiem dla dzieci z przedszkola albo z tego lokalu oświatowego.</p> <p> I mam też pytanie, taki komentarz dotyczący intensywności. Ja akurat wybierając mieszkanie zrobiłem sobie studium nasłonecznienia i mam w słońce cały rok w mieszkaniu, o tutaj. I wydaje mi się, że ta intensywność jest tutaj za duża. Jeżeli chodzi o odległość, przesłanianie słońca to wpływa na komfort życia mieszkańców, to jest od strony zachodniej, także kilka godzin tutaj zabiera.</p> <p> A pytanie o tę przestrzeń publiczną. Tutaj widzimy, że jest bardzo dużo tej przestrzeni publicznej, ale tak nie do końca wiadomo, gdzie będą ogrodzenia i która część jest dostępna dla wszystkich mieszkańców okolicy. Dziękuję bardzo.</p>	<p> Na skutek uwag złożonych w trakcie Dialogu o inwestycji, budynki A1 i B1 zostały zdecydowanie odsunięte od sąsiednich istniejących budynków Hubnera 5 i Powązkowska 42 na odległość ok. 24- 25m (co jest wielkością zbliżoną do odległości między budynkami w sąsiednich osiedlach lub większą). Z kolei od strony sąsiedniego budynku Krasińskiego 67B budynek A1 odsunięty będzie aż o 37 m, a budynki B1 i B2 o krótkich elewacjach od strony projektowanej ulicy 11.KD-D będą odsunięte od sąsiedniego budynku Krasińskiego 59A o ok. 24 m. Budynek B2 będzie odsunięty od sąsiedniego budynku Przasnyska 11A o ok. 36,5 m, a od budynku Hubnera 5 mierzone w linii prostej ok. 20 m (ok. 14m mierząc pomiędzy schodkowo ukształtowanymi narożnikami budynków). Są to odległości charakterystyczne dla zabudowy okolicznych osiedli, zgodne z przepisami budowlanymi, spełniające obowiązujące Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Najmniejsza jest odległość krótkiej ściany szczytowej projektowanego budynku A1 od sąsiedniego budynku komunalnego Powązkowska 44B, która wynosi 8,4m, ze względu na to, że jest to odległość od ślepej ściany (tj. ściany bez okien) istniejącego budynku.</p> <p> Najwyższe zaprojektowane budynki mieszkaniowe mają 6 pięter (tj. 7 kondygnacji) - są to części budynków A1 i B1. Pozostałe części tych budynków oraz budynki A2 i B2 są niższe, a dodatkowo zostały częściowo obniżone na skutek postulatów mieszkańców przedstawionych w trakcie Dialogu. Będą one miały od 3 kondygnacji (2 piętra) do 6 kondygnacji (5 pięter). Spowodowało to również obniżenie intensywności zabudowy na terenie z 1,55 do 1,38 (czyli poniżej intensywności ustalonej dla tego terenu w planie miejscowym na poziomie 1,5), co jest wartością znacznie niższą od terenów sąsiednich osiedli, na których intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 2,5. Zaplanowana w inwestycji mieszkaniowej strefa rekreacji, plac zabaw i zieleń osiedlowa będą ogólnodostępne, w tym dla mieszkańców okolicznych osiedli, nie będą ogrodzone (poza niskim ogrodzeniem placu zabaw ze względów bezpieczeństwa dzieci). Natomiast plac zabaw dedykowany do lokalu oświatowego, który będzie</p>

		przekazany Dzielnicy Żoliborz nie jest przewidziany jako ogólnodostępny. Jednak w okolicy widać, że placówki miejskie po godzinach pracy udostępniają swój teren mieszkańcom, w związku z tym nie jest to sprawa na dzisiaj do ostatecznego rozstrzygnięcia.
stacjonarne	Biurowce nie są podstawową funkcją, jak państwo nam to tutaj przedstawicie. Po prostu pani zwróciła uwagę, że wcześniej pan dopuścił się manipulacji, tak?	Funkcja biurowa ustalona jako jedna z funkcji usługowych w obowiązującym planie miejscowym jest dopuszczalna, nie podstawowa, tzn. powierzchnia użytkowa biurowa nie może stanowić więcej niż 40% łącznej powierzchni usługowej na terenie. Funkcje podstawowe terenu w planie miejscowym to: rozrywka i gastronomia (czyli przeznaczenie jakie obecnie jest realizowane na terenie w obiekcie Loft 44), handel, wystawiennictwo, sport i rekreacja.
stacjonarne	<p>Jeśli chodzi o to ogrodzenie, bo mówimy o tym ogrodzeniu, które tutaj istnieje. Niestety muszę Państwa zmartwić, ale wspólnota nie pozwoli na zdemontowanie tego ogrodzenia. A najlepszym przykładem jest to ogrodzenie, które jest między budynkami Zielonego Żoliborza i Rydygiera 13, a budynkami sąsiednimi Rydygiera15, gdzie stoi ogrodzenie od 15 lat i wielu mieszkańców walczyło o to, żeby to ogrodzenie zdjąć. Wspólnota się na to nie zgodziła, ponieważ otworzyłoby się bardzo ładne przejście pomiędzy budynkami.</p> <p>Wszyscy sąsiedzi ze wspólnoty, którzy przychodzą na zebranie wspólnoty, powiedzieli nie, nie chcą otworzyć. Kolejnym bardzo dobrym przykładem jest przejście między uliczka taką ślepa między S-Place a Modern Żoliborz przy Przasnyskiej, gdzie też jest przy samym budynku Modern Żoliborz ogrodzenie i też była prośba. Nawet my jako Rada Rodziców występowaliśmy o to, żeby dzieci mogły przechodzić zamiast środkiem ulicy chodnikiem. Nie zgodzili się, ponieważ nie chcą mieć tu mnóstwa ludzi, którzy będą na terenie przechodzić. Mogę się spodziewać, że ci tutaj sąsiedzi zrobią to samo i powiedzą, my nie chcemy mieć tej przestrzeni otwartej, bo nam to po prostu pasuje, nikt nam tutaj nie chodzi. Więc niestety tak się to skończy, ja tak się spodziewam, że tak się skończy, bo mamy dokładnie takie same przykłady w okolicy.</p> <p>I drugie. Dom Development działa dla zysku. Wszyscy to na pewno rozumiemy. Więc proponuję znaleźć sposób na zagospodarowanie tego terenu zgodnie z przeznaczeniem (w mpzp), tak żeby Państwo mogli na tym zarobić, a służyło to mieszkańcom.</p>	Cały teren inwestycji mieszkaniowej nie będzie ogrodzony, pozostanie dostępny dla wszystkich mieszkańców okolicznych osiedli. Planowana inwestycja nie ingeruje natomiast w ogrodzenia na terenach sąsiednich osiedli stanowiących odrębną własność. Teren planowanej inwestycji jest prywatny i jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym na usługi komercyjne. Funkcje, jakie mogłyby powstać na terenie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zapewniające racjonalność jego wykorzystania z punktu widzenia inwestycji prywatnej, to np. rozbudowa istniejącego programu rozrywkowo-eventowo-gastronomicznego, realizacja dużego dyskontu spożywczego lub budynku z jednostkami mieszkalnymi na krótkoterminowy wynajem.