

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</p>	<p>W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu inwestycji znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>na północ - droga wewnętrzna, następnie tereny usługowo - magazynowe - siedziba TVP (magazyny, parkingi, studia radiowe, budynki biurowe);</li> <li>na wschód - ul. Z. Modzelewskiego, następnie teren Instytutu Techniki Budowlanej;</li> <li>na zachód - poprzednie etapy inwestycji „Holm House”;</li> <li>na południe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami (budynki o ok. 9 kondygnacjach); zabudowa usługowa (m.in. biura, szkoła tańca, sklepy spożywcze).</li> </ul> <p>W dalszym sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>na północny wschód - zabudowa mieszkaniowa;</li> <li>na południe - droga klasy zbiorczej - ul. Domaniewska (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu);</li> <li>na wschód - Niepubliczna Szkoła Podstawowa nr 97; plac zabaw; XLIII Liceum Ogólnokształcące im. Kazimierza Wielkiego z kompleksem sportowym (boiska).</li> </ul> <p>Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>około 280 m na południowy zachód - Szkoła Podstawowa nr 146 im. Janusza Korczaka z boiskiem sportowym;</li> <li>około 350 m na południowy wschód - Kościół pw. NMP Matki Kościoła;</li> <li>około 380 m na wschód – al. Niepodległości;</li> <li>około 400 m na północ - ul. Woronicza z torowiskiem tramwajowym;</li> <li>około 550 m na północny wschód - stacja metra „Wierzbno”;</li> <li>około 600 m na zachód - Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej i Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza nr 9;</li> <li>około 650 m na południowy zachód - stacja elektroenergetyczna 110/115 kV „Południowa”.</li> <li>około 660 m na południowy zachód - centrum handlowe wielkopowierzchniowe „Westfield Mokotów” z parkingiem wielopoziomowym;</li> <li>około 700 m na wschód - ul. Puławska z torowiskiem tramwajowym;</li> <li>około 750 m na zachód - ul. Wołoska z torowiskiem tramwajowym;</li> <li>około 800 m na zachód - zajezdnia tramwajowa R3 „Mokotów”;</li> <li>około 850 m na południowy wschód - stacja metra „Wilanowska”;</li> <li>około 1750 m na zachód - linia kolejowa;</li> <li>około 3 km na południowy zachód - lotnisko im. F. Chopina.</li> </ul> <p>W sąsiedztwie dominuje zabudowa biurowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.</p> <p>Z informacji dostępnych na stronie: <a href="https://www.ztm.waw.pl/informacje-prasowe/2025/11/28/jaka-linia-metra-m4-najdluzsza-najbardziej-now...">https://www.ztm.waw.pl/informacje-prasowe/2025/11/28/jaka-linia-metra-m4-najdluzsza-najbardziej-now...</a> wynika, iż podpisana została umowa na wykonanie prac przedprojektowych dotyczących budowy IV linii metra, która przebiegać będzie w promieniu 1km od inwestycji. Zaplanowano stację metra „Rondo Unii Europejskiej” w rejonie tego ronda oraz stację metra „Smoluchowskiego” w rejonie skrzyżowania Al. Wilanowskiej z ul. Z. Modzelewskiego.</p> <p>Dodatkowo, zgodnie ze Strategiczną mapę hałasu m.st. Warszawy z 2022 r. (dostęp: <a href="https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna">https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna</a>) wyznaczono następujące wskaźniki:</p> <p>hałasu drogowego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla ulicy Domaniewskiej: LDWN w przedziale: 60-75 dB; LN: w przedziale 50-60 dB;</li> <li>na terenie inwestycji: LDWN w przedziale 45-55 dB; LN – brak;</li> </ul> <p>hałasu tramwajowego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla ulicy Woronicza: LDWN w przedziale: 60-70 dB; LN - w przedziale 50-55 dB.</li> </ul>
---	--

<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p> <p><b>Na terenie inwestycji nie obowiązuje plan ogólny gminy,</b></p> <p><b>Rada m.st. Warszawy przyjęła uchwałę nr VII/123/2024 z dnia 4 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego m.st. Warszawy.</b></p> <p>Uchwała:</p> <p><a href="https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04">https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04</a></p> <p>Z projektem planu ogólnego można zapoznać się na stronie:</p>
---	---

		<a href="https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-do-uzgodnien-i-opiniowania-1">https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-do-uzgodnien-i-opiniowania-1</a> Obecnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy - uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmieniona uchwałami nr: L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. i LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz uzupełniona uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r. Treść dostępna pod poniższym linkiem: <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006">https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006</a> Link do geoportalu: <a href="https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania#">https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania#</a>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej - uchwała nr XLVII/1271/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r.</b> Miejsce publikacji: <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/mokotow">https://architektura.um.warszawa.pl/mokotow</a> Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 22.12.2012 poz. 8628 Geoportal: <a href="https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania#">https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania#</a>
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy.
	Inne	Brak

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej - uchwała nr XLVII/1271/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>F3 MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.</li> </ul>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>F3 MW/U - plan nie ustala.</li> </ul>
	Maksymalna i minimalna intensywność nadziemna zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>F3 MW/U - max.: 2,5, min.: plan nie ustala.</li> </ul> <i>Według planu wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej to największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki budowlanej.</i>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>F3 MW/U - max.: 50%.</li> </ul>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>F3 MW/U: <ul style="list-style-type: none"> <li>30 m, 9 kondygnacji;</li> <li>wg § 11 ust. 2 pkt. 1 ustala się wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; ze względu na prawidłowość funkcjonowania ruchu lotniczego na obszarze objętym planem obowiązuje bezwzględne ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 150 m nad poziomem morza; powyższe ograniczenie wysokości dotyczy również wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków.</li> </ul> </li> </ul>

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>▪ F3 MW/U - 40%.</p> <p><i>Plan określa udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej.</i></p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>wg § 14 ust. 2 Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów:</p> <p>1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu biur i administracji - nie mniej niż 18 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków;</p> <p>2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu handlu - nie mniej niż 30 i nie więcej niż 40 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków;</p> <p>3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, zdrowia - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;</p> <p>4) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu oświaty - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;</p> <p>5) dla budynków i lokali usługowych z zakresu rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności lub innych nie wymienionych w pkt. 1, 2, 3 i 4 - nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub lokali;</p> <p>6) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 60 m2 powierzchni użytkowej mieszkania;</p> <p>7) dla budynków mieszkaniowych i pomieszczeń mieszkalnych budownictwa społecznego oraz budownictwa komunalnego - nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny;</p> <p>8) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub usług turystyki) z zakresu hoteli, hosteli, pensjonatów, burs szkolnych, domów studenckich, hoteli pracowniczych, domów opieki społecznej - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;</p> <p>9) należy zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 10 miejsc na 100 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.</p>
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>▪ F3 MW/U:</p> <p>wg § 8 ust. 3 Dla terenów działek budowlanych ustala się:</p> <p>1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, w szczególności istniejących pojedynczych drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazanych na rysunku planu; przy czym dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów nie wskazanych na rysunku planu kolidujących z zabudową; w przypadku usunięcia drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej; projekty nowych przedsięwzięć (ich kształt) należy uzależnić od wartościowej zieleni wysokiej, w celu zminimalizowania kolizji z wartościowymi przyrodniczo i krajobrazowo drzewami; przy czym dopuszcza się wymianę drzew zagrażających życiu lub mieniu oraz chorých i zamierających na nowe;</p> <p>2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; zakazuje się lokalizowania: myjni (przy czym dopuszcza się lokalizację myjni w garażach budynków na potrzeby zabudowy zlokalizowanej na poszczególnych terenach), stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;</p>

		<p>3) nakaz stosowania urządzeń grzewczych zasilanych z miejskich sieci: ciepłowniczej, gazowej, elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii lub pomp ciepła z wykorzystaniem kogeneracji rozproszonej, z uwzględnieniem §15 ust. 4;</p> <p>4) nakaz wyposażenia obiektów usługowych w odpowiednie urządzenia podczyszczające ścieki technologiczne zapobiegające przekroczeniu dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń;</p> <p>5) zachowanie istniejących powierzchniowych zbiorników wodnych na terenach zabudowy, w szczególności na terenie C9.U-HB w miejscu wskazanym na rysunku planu.</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnie zagrożenia powodzią	Plan nie ustala.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>F3 MW/U - plan nie ustala.</li> </ul>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Plan nie ustala.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>F3 MW/U: <ul style="list-style-type: none"> <li>obsługa komunikacyjna od strony ul. Modzelewskiego 6KDL, ul. Abramowskiego 2KDD i drogi wewnętrznej 9KDW;</li> <li>wg § 14 Ust. 1. Ustala się zasady lokalizowania parkingów, garaży i miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów: <ol style="list-style-type: none"> <li>ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje) w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2;</li> <li>na terenach zabudowy dopuszcza się realizację garaży podziemnych (bez ograniczania powierzchni jaką zajmują one na działce budowlanej), 1-kondygnacyjnych garaży naziemnych, z uwzględnieniem pkt. 4 i miejsc parkingowych terenowych dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na poszczególnych terenach;</li> <li>zakazuje się wliczania do bilansu miejsc parkingowych dla poszczególnych inwestycji miejsc postojowych wyznaczonych w ulicach publicznych; (...)</li> </ol> </li> </ul> </li> </ul>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>§ 15. 1. Określa się następujące zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ustala się pełną obsługę obszaru objętego planem w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;</li> <li>dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę; dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną</li> </ol>

	<p>zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidywanymi w planie;</p> <p>3) ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych), dróg wewnętrznych, ulic (dróg publicznych) - alei pieszych oraz ulic (dróg publicznych) - placów miejskich dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych, modernizowanych i nowo realizowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w taki sposób, aby nie kolidowały one z zabudową i zagospodarowaniem terenu;</p> <p>4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:</p> <p>1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów na terenie objętym planem z miejskiej sieci wodociągowej;</p> <p>2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;</p> <p>3) nakazuje się realizację sieci wodociągowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;</p> <p>4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych i obiektów służby zdrowia przy jednoczesnej ochronie zasobów wodnych tego poziomu;</p> <p>5) ustala się rezerwy terenu dla sieci wodociągowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KD-PM) oraz na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych.</p> <p>3. W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:</p> <p>1) ustala się zachowanie i realizację systemu rozdzielczego kanalizacji - rozdzielnie kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, na obszarze objętym planem;</p> <p>2) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej;</p> <p>3) zakazuje się budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych; dopuszcza się eksploatację istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków tylko na potrzeby istniejących obiektów budowlanych do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacyjnej dającej możliwość odprowadzenia ścieków z obiektu budowlanego;</p> <p>4) ustala się zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <p>a) dla obiektów budowlanych ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstawania, z uwzględnieniem ppkt. b); wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń do retencji wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do powierzchniowych cieków i zbiorników wodnych oraz do innych zbiorników wodnych lub urządzeń do retencji wód zlokalizowanych na terenach zieleni urządzonej sąsiadujących z działką budowlaną, z uwzględnieniem § 8 ust. 1 pkt 4 i 5 i § 8 ust. 2 pkt 5,</p> <p>b) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy,</p> <p>c) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu działki lub obiektu budowlanego do ziemi za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,</p> <p>d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni i parkingów do miejskiej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą kanalizacji lub do</p>
--	---

	<p>powierzchniowych zbiorników wodnych (wg odrębnych przepisów), wskazanych na rysunku planu; ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni w linach rozgraniczających ulic, placów, alei pieszych i dróg wewnętrznych, szczególnie z terenów zieleni ulicznej, do ziemi,</p> <p>e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni i parkingów oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogących stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, do ziemi lub wód powierzchniowych pod warunkiem ich oczyszczenia przed odprowadzeniem przy zastosowaniu urządzeń służących oczyszczaniu wód opadowych i roztopowych,</p> <p>f) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych; 5) ustala się rezerwy terenu dla kanałów sanitarnych i deszczowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KDPM) oraz na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych.</p> <p>4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:</p> <p>1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło nowych budynków i obiektów realizowanych na terenie planu w oparciu o urządzenia zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej, z sieci gazowej lub z sieci elektroenergetycznej;</p> <p>2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii lub pomp ciepła z wykorzystaniem kogeneracji rozproszonej;</p> <p>3) dopuszcza się indywidualne urządzenia grzewcze np. kotły indywidualne, kotłownie lokalne, kominki;</p> <p>4) zakazuje się zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych kotłów i kominków opalanych paliwem stałym;</p> <p>5) dopuszcza się budowę miejskich sieci ciepłowniczych na terenach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych;</p> <p>6) po wybudowaniu i podłączeniu miejskiej sieci ciepłowniczej w obszarze objętym planem ustala się likwidację istniejących kotłowni obiektowych;</p> <p>7) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci ciepłowniczej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KD-PM) oraz na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych.</p> <p>5. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:</p> <p>1) ustala się zaopatrzenie w gaz zabudowy na terenie planu z miejskiej sieci gazowej;</p> <p>2) ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KD-PM) oraz na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;</p> <p>3) ustala się minimalną odległość 0,5 m linii nowych ogrodzeń od gazociągu;</p> <p>4) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.</p> <p>6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</p> <p>1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów na terenie objętym planem z miejskiej sieci elektroenergetycznej;</p>
--	---



	<p>2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych wewnątrzowych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych;</p> <p>3) ustala się zachowanie istniejącej wewnątrzowej stacji transformatorowej 15/110kV RPZ „Południowa”, zlokalizowanej na terenie B7.I-E;</p> <p>4) ustala się rezerwy terenu dla sieci elektroenergetycznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KD-PM) oraz na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;</p> <p>5) zakazuje się lokalizowania na terenie objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych;</p> <p>6) Ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia 110kV i realizację linii kablowych w liniach rozgraniczających ul. Wołoskiej i ul. Woronicza; dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia w zakresie niezbędnym dla jej skablowania na obszarze opracowania planu;</p> <p>7) ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia 110kV (zgodnie z rysunkiem planu); do czasu skablowania linii ustala się zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach położonych w strefie ochronnej;</p> <p>8) zakazuje się nasadzeń roślinności wysokiej pod liniami wysokiego napięcia i w strefie technicznej dla nadziemnej linii elektroenergetycznej;</p> <p>9) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, indywidualnych odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych; wytwarzanie energii elektrycznej przy użyciu agregatów prądotwórczych dopuszcza się wyłącznie na użytek zasilania awaryjnego.</p> <p>7. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych, radiowych i sieci teletechnicznych:</p> <p>1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;</p> <p>2) ustala się rezerwy terenu dla sieci teletechnicznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KD-PM) oraz na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych; 3) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.</p> <p>8. W zakresie usuwania odpadów:</p> <p>1) nakazuje się wyposażanie zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia i miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie;</p> <p>2) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących śmietników obsługujących kilka budynków, o ile administrowane są one przez jednego zarządcę;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki), na terenach ulic (dróg publicznych), ulic (dróg publicznych) - alei pieszych, ulic (dróg publicznych) - placów miejskich, dróg wewnętrznych oraz na terenach zieleni;</p> <p>4) masy ziemne, w szczególności pochodzące z wykopów fundamentowych, należy zagospodarować na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji lub poza obszarem opracowania planu.</p>
--	---

<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	Przeznaczenie terenu	<p><b>Dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie od inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej - uchwała nr XLVII/1271/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r., który wyznacza następujące przeznaczenia terenów:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>F3 MW/U, F5 MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;</li> <li>6KDL - tereny ulic (dróg publicznych) - droga klasy lokalnej;</li> <li>2KDD, 3KDD - tereny ulic (dróg publicznych) - drogi klasy dojazdowej;</li> <li>9KDW - tereny dróg wewnętrznych.</li> </ul> <p><b>W dalszym sąsiedztwie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>E6 U-B/U-M - tereny usług, biur i usług medialnych;</li> <li>E11 MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> <li>F2 MW/U, F6 MW/U, F7 MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;</li> <li>4 KDD, 16 KDD - tereny ulic (dróg publicznych) - drogi klasy dojazdowej;</li> <li>11 KDW - tereny dróg wewnętrznych.</li> </ul> <p><b>Dla terenów w dalszym sąsiedztwie od inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon Ksawerowa - uchwała nr XCIV/2818/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r., który wyznacza następujące przeznaczenia terenów:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A12.UN - tereny usług nauki (przeznaczenie uzupełniające: usługi, zabudowa zamieszkania zbiorowego);</li> <li>A17.MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe);</li> <li>7.KD-D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.</li> </ul>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej - uchwała nr XLVII/1271/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>F2 MW/U, F3 MW/U, E11 MW, F5 MW/U, F6 MW/U, F7 MW/U, E6 U-B/U-M, 6KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 16KDD, 9KDW, 11KDW - plan nie ustala.</li> </ul> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon Ksawerowa - uchwała nr XCIV/2818/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A12.UN, A17.MW, 7.KD-D - plan nie ustala.</li> </ul>
	Maksymalna i minimalna intensywność nadziemna zabudowy	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej - uchwała nr XLVII/1271/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>F2 MW/U, F3 MW/U, E11 MW - max.: 2,5, min.: plan nie ustala;</li> <li>F5 MW/U, F6 MW/U, F7 MW/U - max.: 3,0, min.: plan nie ustala;</li> <li>E6 U-B/U-M - max.: 1,5, min.: plan nie ustala;</li> <li>6KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 16KDD, 9KDW, 11KDW - plan nie ustala.</li> </ul> <p><i>Według planu wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej to największa nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki budowlanej.</i></p> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon Ksawerowa - uchwała nr XCIV/2818/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A12.UN – max.: 2,0, min.: plan nie ustala;</li> <li>A17.MW – max.: 4,8, min.: plan nie ustala;</li> <li>7.KD-D - plan nie ustala.</li> </ul> <p><i>Według planu maksymalny wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy to maksymalna wartość</i></p>



		liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej - uchwała nr XLVII/1271/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>F2 MW/U, F3 MW/U, E11 MW, F5 MW/U, F6 MW/U, F7 MW/U, E6 U-B/U-M - max.: 50%;</li> <li>6KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 16KDD, 9KDW, 11KDW - plan nie ustala.</li> </ul> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon Ksawerowa - uchwała nr XCIV/2818/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A12.UN – max.: 40%;</li> <li>A17.MW – max.: 80%;</li> <li>7.KD-D - plan nie ustala.</li> </ul>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej - uchwała nr XLVII/1271/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>F2MW/U, F3 MW/U, F5 MW/U, F6 MW/U, F7 MW/U, E11 MW: <ul style="list-style-type: none"> <li>30 m, 9 kondygnacji;</li> <li>wg § 11 ust. 2 pkt. 1 ustala się wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; ze względu na prawidłowość funkcjonowania ruchu lotniczego na obszarze objętym planem obowiązuje bezwzględne ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 150 m nad poziomem morza; powyższe ograniczenie wysokości dotyczy również wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków;</li> </ul> </li> <li>E6 U-B/U-M: <ul style="list-style-type: none"> <li>25 m, 8 kondygnacji;</li> <li>wg § 11 ust. 2 pkt. 1 ustala się wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; ze względu na prawidłowość funkcjonowania ruchu lotniczego na obszarze objętym planem obowiązuje bezwzględne ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 150 m nad poziomem morza; powyższe ograniczenie wysokości dotyczy również wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych na dachach budynków;</li> </ul> </li> <li>6KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 16KDD, 9KDW, 11KDW - plan nie ustala.</li> </ul> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon Ksawerowa - uchwała nr XCIV/2818/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A12.UN - 24,0 m;</li> <li>A17.MW - 24,0 m i jednocześnie maksymalnie 7 kondygnacji;</li> <li>7.KDD - plan nie ustala.</li> </ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej - uchwała nr XLVII/1271/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>F2 MW/U, F3 MW/U - 40%;</li> <li>F5 MW/U, F6 MW/U, F7 MW/U, E11 MW - 30%;</li> <li>E6 U-B/U-M - 25%;</li> <li>6KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 16KDD, 9KDW, 11KDW - plan nie ustala.</li> </ul> <p><i>Plan określa udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej.</i></p> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon Ksawerowa - uchwała nr XCIV/2818/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A12.UN, A17.MW - 10%;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>7.KD-D - plan nie ustala.</li> </ul>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Konstruktorskiej - uchwała nr XLVII/1271/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 listopada 2012 r.</b></p> <p>wg § 14 pkt. 2 Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu biur i administracji - nie mniej niż 18 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków;</li> <li>2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu handlu - nie mniej niż 30 i nie więcej niż 40 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków;</li> <li>3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, zdrowia - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;</li> <li>4) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu oświaty - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;</li> <li>5) dla budynków i lokali usługowych z zakresu rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności lub innych nie wymienionych w pkt. 1, 2, 3 i 4 - nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub lokali;</li> <li>6) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 60 m2 powierzchni użytkowej mieszkania;</li> <li>7) dla budynków mieszkaniowych i pomieszczeń mieszkalnych budownictwa społecznego oraz budownictwa komunalnego - nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny;</li> <li>8) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub usług turystyki) z zakresu hoteli, hosteli, pensjonatów, burs szkolnych, domów studenckich, hoteli pracowniczych, domów opieki społecznej - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;</li> <li>9) należy zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 10 miejsc na 100 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.</li> </ol> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon Ksawerowa - uchwała nr XCIV/2818/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A12.UN: <ul style="list-style-type: none"> <li>ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej usług;</li> <li>nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości minimum 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;</li> </ul> </li> <li>A17.MW: <ul style="list-style-type: none"> <li>ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 1 miejsce postojowe na każde 60m2 powierzchni użytkowej mieszkań;</li> <li>b) 3 miejsca postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej usług;</li> </ol> </li> <li>nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości minimum 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;</li> </ul> </li> </ul>

		▪ 7.KD-D - plan nie ustala.
--	--	-----------------------------

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy

	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy