Informacje sporządzone zostały przez Jones Lang LaSalle Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dla celów wykorzystania w prospekcie informacyjnym zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 880) dla inwestycji realizowanej w Warszawie przy ul. Precyzyjnej na działkach ewidencyjnych o numerach 48/6, 57 z obrębu 3-05-24.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu inwestycji znajdują się: ▪ na północ i wschód – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna budynki o 5 kondygnacjach z usługami w parterach; ▪ na zachód - parking samochodowy (na jego terenie został złożony wniosek o decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami w parterze), teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; ▪ na południe – ul. Precyzyjna (ulica klasy dojazdowej). W dalszym sąsiedztwie: ▪ na południe – teren parkingu samochodowego, następnie: ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego z przystankami autobusowymi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ na zachód – centrum handlowe „Atrium Promenada” (aktualnie trwa rozbudowa centrum handlowego, pierwszy etap inwestycji obejmuje około 6 tys. metrów kwadratowych nowej powierzchni handlowej); zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i biurowa, teren rodzinnych ogródków działkowych „Perkuna”; ▪ na północ – ul. Ostrobramska - droga wojewódzka nr 628 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu) z przystankami autobusowymi, następnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ na wschód – ul. Optyków, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, R.O.D. „Wilga”. Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia: ▪ ok. 280 m na południe – Przedszkole nr 425 przy ul. Rechniewskiego 11; ▪ ok. 310 m na północny wschód – sklep Leroy Merlin z parkingiem przy ul. Ostrobramskiej 73B; teren niezagospodarowany przeznaczonym w MPZP na teren zabudowy usługowej, centrum handlowe oraz drogę wewnętrzną; ▪ ok. 410 m na południe – Parafia pw. Świętego Patryka przy ul. Rechniewskiego 14; ▪ ok. 480 m na południowy wschód – trasa Siekierkowska; ▪ ok. 480 m na północ – Przedszkole nr 177 przy ul. Tarnowieckiej 4; ▪ ok. 480 m na południe – Przedszkole nr 218 „Iskra” przy ul. Rechniewskiego 5B; ▪ ok. 490 m na północ – Szkoła Podstawowa nr 401 przy ul. Tarnowieckiej 4; ▪ ok. 500 m na północny wschód – Zajezdnia autobusowa Ostrobramska; ▪ ok. 530 m na południowy zachód – Szkoła Podstawowa nr 312 przy ul. Umińskiego 12; ▪ ok. 580 m na północ – Kościół pw. Matki Bożej Ostrobramskiej przy ul. M. Rodziewiczówny; ▪ ok. 580 m na północ – Społeczna Szkoła Podstawowa nr 10 przy ul. Ostrobramskiej 72; ▪ ok. 700 m na zachód – Szkoła Podstawowa nr 402 przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 22; ▪ ok. 700 m na północny zachód – LuxMed Onkologia Szpital Fieldorfa przy ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 40; ▪ ok. 720 m na zachód – Przedszkole nr 444 przy ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 38; ▪ ok. 780 m na północny zachód – Przedszkole nr 397 „Ziarenko” przy ul. Komorskiej 6; ▪ ok. 900 m na północny wschód – Centrum Handlowe „King Cross Praga”. Dodatkowo, zgodnie ze Strategiczną mapę hałasu m.st. Warszawy z 2022 r. (dostęp: https://mapa.um.warszawa.pl/mapa/3b60e43a-47e9-401c-affe-958705c1b992) wyznaczono następujące wskaźniki hałasu drogowego: ○ dla ulicy Precyzyjna: LDWN w przedziale: 50-55 dB; LN - brak danych; ○ dla ulicy Optyków: LDWN w przedziale: 40-70 dB; LN w przedziale: 45-60 dB; ○ na terenie przedsięwzięcia: LDWN w przedziale 50-55 dB; LN w przedziale: 0-50 dB..

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	**Na terenie zadania inwestycyjnego nie obowiązuje plan ogólny gminy.** **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.** Uchwała: https://bip.um.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04 Projekt planu ogólnego: https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-do-uzgodnien-i-opiniowania-1
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** Miejsce publikacji: https://architektura.um.warszawa.pl/praga-poludnie https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-lxxiii-2063-2018-z-2018-08-30-479118-8547709-5213722-8722183-2264459 Geoportal: https://mapa.um.warszawa.pl/mapa/5f6be1e0-022a-477d-bcce-07fb72293af8?zoom=3&srodekX=7503406&srodekY=5784841&lang=pl
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ C1.2KDw – droga wewnętrzna.
	Maksymalna intensywność zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW: max. 2,5; ▪ C1.2KDw – nie dotyczy. *Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.*
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW: plan nie ustala*;* ▪ C1.2KDw – nie dotyczy. *Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.*
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW: max. 45%; ▪ C1.2KDw – nie dotyczy. *Podane wartości oznaczają stosunek sumy powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki.*
	Maksymalna wysokość zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW: max. 28 m;

		▪ C1.2KDw – nie dotyczy.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW: min. 25%; ▪ C1.2KDw – min. 10%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** § 14. 1. Ustala się zasady sytuowania parkingów i miejsc parkingowych: 1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych 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; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących, jeżeli nadbudowa lub zmiana funkcji dotyczy nie więcej niż 4 lokali lub nie więcej niż 300 m powierzchni użytkowej; 2) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg publicznych i dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje) lub na terenie przestrzeni publicznych, w ilości wynikającej ze wskaźnika ustalonego w ust. 3; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących; 3) dopuszcza się zachowanie i realizację miejsc parkingowych na terenach ulic: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), terenach dróg wewnętrznych (KDw) oraz na jezdniach zbiorczych ulic głównych ruchu przyspieszonego (KDGP); 4) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych na działkach budowlanych oraz w liniach rozgraniczających ulic: ulic (dróg publicznych) (KD), placów miejskich (KDPM) i dróg wewnętrznych (KDw); 5) dopuszcza się realizację publicznych miejsc parkingowych np. parkingów przyulicznych, w tym miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych; 6) ustala się realizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych. 2. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych: 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji publicznej – nie mniej niż 18 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: obsługi finansowej, poczty i łączności – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 3) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: obiektów handlowych – nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni sprzedażowej, centrów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni sprzedażowej oraz galerii handlowo-usługowych z usługami handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni sprzedażowej; 5) dla obiektów usługowych z zakresu oświaty – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 dzieci; 6) dla obiektów usługowych z zakresu zdrowia – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 7) dla obiektów usługowych z zakresu kultury – nie mniej niż 18 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących; 8) dla budynków usługowych wielofunkcyjnych oraz dla budynków i lokali usługowych niewymienionych w pkt. 1 - 7 – nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 9) dla hoteli – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek;

		10) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych; 11) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa społecznego – nie mniej niż 0,7 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny; 12) dla budynków i pomieszczeń zamieszkania zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: domów studenckich – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 łóżek, domów opieki społecznej i innych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 łóżek. 3. Ustala się następujące wskaźnik parkingowy dla rowerów: 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji publicznej oraz handlu – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 2) dla budynków usługowych wielofunkcyjnych oraz dla budynków i lokali usługowych niewymienionych w pkt. 1 – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 3) dla hoteli – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 łóżek; 4) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny; 5) dla budynków i pomieszczeń zamieszkania zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: domów studenckich – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 10 łóżek, domów opieki społecznej i innych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 łóżek.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego § 8.2. Dla terenów ulic (dróg publicznych), dróg wewnętrznych i placów miejskich ustala się: 1) ochronę, pielęgnację i zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew określonych na rysunku planu oraz nasadzenia szpalerów drzew z uwzględnieniem pkt. 3 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) na rysunku planu wyznaczono rejony sytuowania szpalerów drzew w przekroju ulicy, w przypadku wystąpienia kolizji z infrastrukturą techniczną dopuszcza się dostosowanie nowych nasadzeń do istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, przebudowę sieci lub wprowadzenie zabezpieczeń antykorzeniowych; 4) wydzielenie w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 2 m dla szpaleru drzew albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5 m x 1,5 m wokół każdego drzewa; dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nieprzekraczającej 40 cm od poziomu chodnika; 5) zakaz sytuowania innych obiektów, w szczególności miejsc parkingowych, elementów reklamowych i elementów MSI, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt. 3; 6) odprowadzanie ścieków opadowych lub roztopowych z jezdni i parkingów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 4; ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów zieleni ulicznej do ziemi. 3. Dla działek budowlanych ustala się: 1) ochronę, pielęgnację i zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) dopuszcza się zachowanie, uzupełnienie i nasadzenia szpalerów drzew, w szczególności w miejscach wyznaczonych na rysunku planu; 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych wg ustaleń § 15 ust. 4; 4) zakaz sytuowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz poza lokalem w którym są sytuowane (dotyczy to lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych); zakazuje się sytuowania: stacji

		paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów pogrzebowych; 5) stosowanie urządzeń grzewczych wg ustaleń § 15 ust. 5. 4. Ustala się, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować zanieczyszczenia środowiska – przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itp. Poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub przekształcania istniejących zakładów w zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi § 17. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego; obszar planu jest położony poza zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej § 9. 1. Wyznacza się granice stref ochrony zabytków archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu; na terenach objętych strefą prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. 2. Na terenie ulic (dróg publicznych) oraz placów miejskich na obszarze planu zakazuje się stosowania na chodnikach kostki betonowej; dopuszcza się stosowanie np. płyt betonowych, płyt i kostek kamiennych, cegły klinkierowej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** § 5. 1. Obszar planu zalicza się do terenów zabudowy śródmiejskiej w obrębie centrum lokalnego, w rozumieniu przepisów odrębnych. § 9. 1. Wyznacza się granice stref ochrony zabytków archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu; na terenach objętych strefą prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. § 11. 8. Ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów oraz ograniczenia wysokości stałych elementów zagospodarowania terenu oraz drzew i krzewów lokalizowanych pomiędzy drogą pożarową a obiektem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW – obsługa komunikacyjna od strony ulicy 12KDD oraz poprzez drogi wewnętrzne: C1.2KDw i C1.4KDw; ▪ C1.2KDw – dojazd od strony ulicy 12KDD oraz poprzez drogi wewnętrzne: C1.4KDw i C1.6KDw
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej § 15. 1. Określa się następujące zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę lub rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu; dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, z uwzględnieniem pkt. 2, 3 i 4; parametry sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla sieci wodociągowych przekroje sieci nie mniejsze niż 80 mm, dla sieci kanalizacyjnych przekroje kanałów grawitacyjnych nie mniejsze niż 200 mm, dla sieci cieplnej przekroje sieci nie mniejsze niż 2 x 20 mm, dla sieci gazowych - sieci niskiego lub średniego ciśnienia, dla sieci elektroenergetycznych - linie o napięciu do 110 kV;

2) ustala się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych), dróg wewnętrznych, placów miejskich;

3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej służącej obsłudze budynków na pozostałych terenach położonych poza liniami rozgraniczającymi ulic (dróg publicznych) dróg wewnętrznych, placów miejskich, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach zieleni, pod przejściami pieszymi oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych a liniami zabudowy;

4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz wykonywanie przewiertów lub przecisków na potrzeby infrastruktury technicznej;

5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, należy urządzenia te przebudować przy zachowaniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych na terenie objętym planem oraz zaopatrzenie przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej;

2) ustala się zakaz realizacji indywidualnych i lokalnych ujęć wody, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;

3) dopuszcza się realizację publicznych ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich i plejstoceńskich;

4) dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych i lokalnych ujęć wody w sposób dotychczasowy, wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie ogólnospławnym do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem pkt. 2;

2) dopuszcza się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze objętym planem;

3) zakazuje się budowy indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków; istniejące bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe dopuszcza się użytkować wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych, do czasu ich podłączenia do sieci kanalizacyjnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z nowo realizowanej zabudowy lub nowo zagospodarowanego terenu będą odprowadzane do ziemi i w granicach własnej działki inwestycyjnej, z uwzględnieniem wielkości terenu biologicznie czynnego i na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni Z odprowadzane będą do ziemi;

4) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i systemu ciepłowniczego:

1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w ciepło z urządzeń zasilanych z sieci

ciepłowniczej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych na terenie planu z urządzeń zasilanych z sieci gazowej, z sieci elektroenergetycznej, z odnawialnych źródeł energii np. kolektorów słonecznych lub pomp ciepła, urządzeń kogeneracyjnych albo z indywidualnych urządzeń wykorzystujących mieszaninę propan-butan – w przypadkach braku warunków dostarczania ciepła z sieci ciepłowniczej, wynikających z przepisów odrębnych;

3) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi oraz dopuszcza się użytkowanie istniejących źródeł ciepła opalanych węglem lub produktami ropopochodnymi do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej;

4) dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejących urządzeń ciepłowniczych usytuowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej;

5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła dla celów badawczych i technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się lokalizowanie gruntowych pomp ciepła lub akumulatorów ciepła pod powierzchniami przykrytymi nawierzchniami sztucznymi;

7) zakazuje się instalowania konwekcyjnych wymienników ciepła na elewacjach frontonów budynków; zakaz nie dotyczy urządzeń istniejących;

8) dopuszcza się budowę rekuperatorów na dachach budynków.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczna i systemu elektroenergetycznego:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się budowę nowych stacji wnętrzowych wbudowanych i wolnostojących, jak też podziemnych;

4) ustala się budowę linii elektroenergetycznych jako kablowych; ustalenie nie dotyczy linii zasilających place budowy;

5) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach lub dachach budynków lub na budowlach słonecznych paneli energetycznych służących do produkcji ciepła lub energii elektrycznej wyłącznie w miejscach niewidocznych z miejsc i przestrzeni publicznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowego:

1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracji rozproszonej;

3) dopuszcza się przebudowę sieci niskiego ciśnienia na sieci średniego ciśnienia.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z sieci teletechnicznych;

2) zakazuje się sytuowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

9. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy sytuowaniu instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;

3) dopuszcza się sytuowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej.

10. W zakresie gospodarowania odpadami:

1) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz wywożenia systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń do zbierania odpadów lub selektywnej zbiórki

		odpadów (kosze, pojemniki) na terenach publicznych, w tym: na terenach ulic (dróg publicznych) – ulic KD, placów miejskich KD-PM, dróg wewnętrznych KDw oraz na terenach zieleni Z.
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	Przeznaczenie terenu	**Dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie na od inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r. który wyznacza następujące przeznaczenia:** ▪ C1.5MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ C1.2KDw – droga wewnętrzna; ▪ 12KDD – droga dojazdowa; ▪ C1.1U-C – zabudowa wielofunkcyjna z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2; ▪ 5KD-PM – plac miejski. **Dla działek w bliskim sąsiedztwie:** ▪ C1.5MW; C3.1MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ▪ C1.2KDw – droga wewnętrzna; ▪ 12KDD; 13KDD – droga dojazdowa; ▪ C1.1U-C; C2.4U-C – zabudowa wielofunkcyjna z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2; ▪ 5KD-PM – plac miejski; ▪ 6KDZ – ulica zbiorcza; ▪ C4.1MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa; ▪ 3Z – zieleń.
	Maksymalna intensywność zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW – max. 2,5; ▪ C3.1MW – max. 3,1; ▪ C1.2KDw – nie dotyczy; ▪ 12KDD; 13KDD – nie dotyczy; ▪ C1.1U-C – max. 3,5; dla dominanty wysokościowej - max. 8,0; ▪ C2.4U-C – 3,0; ▪ 5KD-PM – nie ▪ 6KDZ – nie dotyczy; ▪ C4.1MW/U – max. 2,5; ▪ 3Z – nie dotyczy. *Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.*
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW – plan nie ustala; ▪ C3.1MW – plan nie ustala; ▪ C1.2KDw – nie dotyczy; ▪ 12KDD; 13KDD – nie dotyczy; ▪ C1.1U-C– plan nie ustala; ▪ C2.4U-C – plan nie ustala; ▪ 5KD-PM – nie dotyczy; ▪ 6KDZ – nie dotyczy; ▪ C4.1MW/U – plan nie ustala; ▪ 3Z – nie dotyczy *Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.*

	Maksymalna wysokość zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW – max. 28 m; ▪ C3.1MW – max. 42 m; ▪ C1.2KDw – nie dotyczy; ▪ 12KDD; 13KDD – nie dotyczy; ▪ C1.1U-C – max. 25 m, przy czym dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejących budynków wyższych, jak również ich rozbudowę do wysokości określonej w planie; dla dominanty wysokościowej - max. 55 m; wysokość elewacji frontowej obiektów usługowych od strony ulicy C1.2KDw – max. 18 m; ▪ C2.4U-C – max. 30 m; ▪ 5KD-PM – nie dotyczy; ▪ 6KDZ – nie dotyczy; ▪ C4.1MW/U – max. 30 m, ▪ 3Z – nie dotyczy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW – max. 45%; ▪ C3.1MW – max. 40%; ▪ C1.2KDw – nie dotyczy; ▪ 12KDD; 13KDD – nie dotyczy; ▪ C1.1U-C – max. 100%; ▪ C2.4U-C – max. 80%; ▪ 5KD-PM – nie dotyczy; ▪ 6KDZ – nie dotyczy; ▪ C4.1MW/U – max. 80%; ▪ 3Z – nie dotyczy. *Podane wartości oznaczają stosunek sumy powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki.*
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** ▪ C1.5MW – min. 25%; ▪ C3.1MW – min. 25%; ▪ C1.2KDw – min. 10%; ▪ 12KDD; 13KDD – min. 10%; ▪ C1.1U-C – min. 0%; ▪ C2.4U-C – min. 5%; ▪ 5KD-PM – min. 10%; ▪ 6KDZ – nie dotyczy; ▪ C4.1MW/U – min. 10% ▪ 3Z – min. 60%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część III – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXIII/2063/2018 z 30 sierpnia 2018 r.** § 14. 1. Ustala się zasady sytuowania parkingów i miejsc parkingowych: 1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych 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; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących, jeżeli nadbudowa lub zmiana funkcji dotyczy nie więcej niż 4 lokali lub nie więcej niż 300 m powierzchni użytkowej;

		2) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg publicznych i dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje) lub na terenie przestrzeni publicznych, w ilości wynikającej ze wskaźnika ustalonego w ust. 3; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących; 3) dopuszcza się zachowanie i realizację miejsc parkingowych na terenach ulic: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), terenach dróg wewnętrznych (KDw) oraz na jezdniach zbiorczych ulic głównych ruchu przyspieszonego (KDGP); 4) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych na działkach budowlanych oraz w liniach rozgraniczających ulic: ulic (dróg publicznych) (KD), placów miejskich (KDPM) i dróg wewnętrznych (KDw); 5) dopuszcza się realizację publicznych miejsc parkingowych np. parkingów przyulicznych, w tym miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych; 6) ustala się realizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych. 2. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych: 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji publicznej – nie mniej niż 18 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: obsługi finansowej, poczty i łączności – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 3) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: obiektów handlowych – nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni sprzedażowej, centrów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni sprzedażowej oraz galerii handlowo-usługowych z usługami handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni sprzedażowej; 4) dla obiektów usługowych z zakresu sportu – nie mniej niż 18 miejsc parkingowych na 100 widzów lub użytkowników; 5) dla obiektów usługowych z zakresu oświaty – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 dzieci; 6) dla obiektów usługowych z zakresu zdrowia – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 7) dla obiektów usługowych z zakresu kultury – nie mniej niż 18 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących; 8) dla budynków usługowych wielofunkcyjnych oraz dla budynków i lokali usługowych niewymienionych w pkt. 1 - 7 – nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 9) dla hoteli – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek; 10) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych; 11) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa społecznego – nie mniej niż 0,7 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny; 12) dla budynków i pomieszczeń zamieszkania zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: domów studenckich – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 łóżek, domów opieki społecznej i innych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 łóżek. 3. Ustala się następujące wskaźnik parkingowy dla rowerów: 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji publicznej oraz handlu – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali; 2) dla budynków usługowych wielofunkcyjnych oraz dla budynków i lokali usługowych niewymienionych w pkt. 1 – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;

		3) dla hoteli – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 łóżek; 4) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny; 5) dla budynków i pomieszczeń zamieszkania zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: domów studenckich – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 10 łóżek, domów opieki społecznej i innych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 łóżek
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	Nie dotyczy.

	obsługi w zakresie komunikacji	
	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.