| | |
|---|---|
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia | W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu inwestycji znajdują się:<br>▪ na północ – ul. Rakowska; teren zieleni ze zbiornikiem wodnym;<br>▪ na południe – usługi logistyczne „General Logistics Systems";<br>▪ na wschód – ul. Fajansowa; teren przeznaczony w obowiązującym miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniowa wielorodzinną z maksymalnie 6 lokalami mieszkalnymi; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; klub/restauracja „Ona";<br>▪ na zachód – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budynki o czterech kondygnacjach).<br><br>W dalszym sąsiedztwie:<br>▪ na północ i na zachód – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;<br>▪ na północ – prywatny parking naziemny przy ul. Rakowskiej 1;<br>▪ na południe – tereny zabudowy usługowo-handlowej w tym m.in. centrum handlowe „Łopuszańska 22" z parkingiem naziemnym, serwis samochodowy, skład materiałów budowlanych;<br>▪ na wschód – palarnia kawy „Caffe Grano";<br>▪ na południowy wschód – targowisko Bakalarska z lokalami gastronomicznymi.<br><br>Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia:<br>▪ około 350 m na północ – tory kolejowe (linia kolejowa nr 8 w relacji Warszawa – Kraków);<br>▪ około 350 m na północny zachód – tereny zabudowy usługowej, przemysłowej i handlowej;<br>▪ około 400 m na południe – stacja paliw Orlen;<br>▪ około 500 m na południe – droga główna ruchu przyspieszonego - ul. Łopuszańska (na wschód ul. F. Hynka);<br>▪ około 600 m na wschód – droga główna - al. Krakowska (na północ ul. Grójecka) z linią tramwajową (jedna jezdnia po trzy pasy ruchu w każdą stronę);<br>▪ około 750 m na zachód – linia kolejowa nr 447 - WKD w relacji Warszawa - Grodzisk Mazowiecki;<br>▪ około 2,5 km na południowy wschód – Port Lotniczy im. Fryderyka Chopina (*została wydana decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie na rozbudowę i przebudowę infrastruktury lotniskowej na terenie Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie)*.<br><br>Teren inwestycji położony jest na obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, a nad samym terenem przebiegają drogi lotnicze, które mogą emitować uciążliwości hałasowe. Teren inwestycji położony w strefie miejskiej i charakteryzuje się zróżnicowanym sposobem zagospodarowania. W sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usług oraz obecnie funkcjonujące tereny usługowo produkcyjne, a także tereny poprzemysłowe w trakcie przekształceń (na tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej). Znajdziemy tu również magazyny oraz tereny niezagospodarowane.<br><br>Dodatkowo, zgodnie ze Strategiczną mapą hałasu m.st. Warszawy z 2022 r. (dostęp: https://mapa.um.warszawa.pl/mapa/3b60e43a-47e9-401c-affe-958705c1b992) wyznaczono następujące wskaźniki:<br>▪ hałasu drogowego:<br>– dla ulicy Fajansowej: LDWN w przedziale: 45-55 dB; LN wynosi <45 dB;<br>– dla ulicy Rakowskiej: LDWN w przedziale: 45-55 dB; LN wynosi <45 dB;<br>– na terenie inwestycji: LDWN w przedziale 45-55 dB; LN wynosi <45 dB;<br>▪ hałasu lotniczego:<br>– na terenie inwestycji: LDWN w przedziale 45-55 dB. |

| | | |
|---|---|---|
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy | **Na terenie inwestycji nie obowiązuje plan ogólny gminy.**<br>**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.**<br>Uchwała:<br>https://bip.um.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04<br>Projekt planu ogólnego:<br>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 obszaru Rakowa – uchwała nr XI/349/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 października 2024 r.**<br>Miejsce publikacji:<br>https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xi/349/2024-z-2024-10-17<br>Geoportal:<br>https://mapa.um.warszawa.pl/mapa/5f6be1e0-022a-477d-bcce-07fb72293af8?zoom=3&srodekX=7503599&srodekY=5788259&lang=pl |
| | Miejscowy plan odbudowy | Brak miejscowego planu odbudowy na obszarze zadania inwestycyjnego. |
| | Inne | **OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA:**<br>Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.<br>Miejsce publikacji:<br>https://mazovia.pl/pl/bip/sejmik/uchwaly-sejmiku/rejestr-uchwal-sejmiku/nr-7611-z-dn-2011-06-20.html<br>http://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2011/128/4086/<br>Geoportal:<br>https://mapa.um.warszawa.pl/mapa/857c7726-e660-4679-82a0-861b0b808ec5?zoom=3&srodekX=7503599&srodekY=5788259&lang=pl<br>Uchwała nr 153/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.<br>Miejsce publikacji:<br>https://mazovia.pl/pl/bip/sejmik/uchwaly-sejmiku/rejestr-uchwal-sejmiku/nr-15311-z-dn-2011-10-24.html<br>http://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2011/206/6173/<br>Geoportal:<br>https://mapa.um.warszawa.pl/mapa/857c7726-e660-4679-82a0-861b0b808ec5?zoom=3&srodekX=7503599&srodekY=5788259&lang=pl |

| | | |
|---|---|---|
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | **Deweloper informuje, że pozwolenie na budowę zostało uzyskane przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie:**<br>▪ decyzji Prezydenta m.st. Warszawy o warunkach zabudowy nr 97/16 z dnia 31 maja 2016 r. na rzecz Greenfields Investment Sp. z o.o., która została przeniesiona na rzecz ACG 5 Sp. z o.o. decyzją nr 13/17 z dnia 15 lutego 2017 r. oraz decyzją przenoszącą na rzecz Skanska Residential Development Poland Sp. z o.o. nr 26/20 z dnia 5 lutego 2020 r.<br>▪ decyzji Prezydenta m.st. Warszawy o warunkach zabudowy nr 102/16 z dnia 31 maja 2016 r. na rzecz Greenfields Investment Sp. z o.o., która została przeniesiona na rzecz ACG 5 Sp. z o.o. decyzją nr 12/17 z dnia 15 lutego 2017 r. oraz decyzją przenoszącą na rzecz Skanska Residential Development Poland Sp. z o.o. nr 27/20 z dnia 5 lutego 2020 r.<br>**W związku z powyższym ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy (opisanych poniżej) i udzielonego pozwolenia na budowę mogą różnić się od ustaleń obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.** | |
| | Przeznaczenie terenu | **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa – uchwała nr XI/349/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 października 2024 r.**<br>▪ B.9.MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (uzupełniająco: usługi, wyłącznie w formie lokali użytkowych w parterach budynków o funkcji |

| | | |
|---|---|---|
| | | podstawowej). |
| | Maksymalna intensywność zabudowy | max. 3,0 |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | max. 2,7; min. plan nie ustala |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | max. 40% powierzchni działki budowlanej |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | max. 16,0 m, przy czym dla budynku przy ul. Fajansowej 5 – 25,0 m |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | min. 30% powierzchni działki budowlanej |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | § 12.4. W zakresie parkowania:<br>1) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;<br>2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:<br>a) dla samochodów osobowych:<br>- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m2 – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m2 – 1 miejsce na 60 m2 łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań, (...)<br>- dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 18 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,<br>- dla usług oświaty – szkół podstawowych – 10 miejsc na placówkę,<br>- dla usług oświaty – szkół średnich – 15 miejsc na placówkę,<br>- dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 4 miejsca na placówkę, (...)<br>- dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – 25 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej, (...)<br>b) dla rowerów:<br>- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,<br>- dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 5 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,<br>- dla usług oświaty – szkół podstawowych i szkół średnich – 20 miejsc na placówkę,<br>- dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 10 miejsc na placówkę,<br>- dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – 6 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej, (...)<br>3) ustala się realizację ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy |

| | | |
|---|---|---|
| | | mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MN/MW, terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem U/MN/MW, terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 lub usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem UC/U/MW oraz dla terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem U/MW, przy czym:<br>a) miejsca te nakazuje się realizować jako dodatkowe w stosunku do miejsc wynikających ze wskaźników parkingowych dla danego terenu,<br>b) liczba tych miejsc nie może być mniejsza niż 10% liczby miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników parkingowych dla danego terenu, określonych w pkt 2 lit. a;<br>4) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych; |
| | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | § 6.6) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:<br>a) dla terenów oznaczonych symbolem MW i MN/MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, (...)<br>7) wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;<br>8) zakazuje się dla całego obszaru planu:<br>a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,<br>b) składowania, przetwarzania, utylizowania odpadów lub ich magazynowania;<br>9) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu – na całym obszarze planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych oraz innych rozwiązań terenowych służących retencji i infiltracji wód opadowych takich jak np.: niecki bioretencyjne, place wodne, ogrody deszczowe, muldy chłonne; (...)<br>11) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:<br>a) inwestycji celu publicznego, w tym usług publicznych, dróg publicznych, linii kolejowych, linii tramwajowych i związanych z nimi urządzeń,<br>b) instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych,<br>c) zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,<br>d) centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,<br>e) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,<br>f) pozostałych dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;<br>12) dopuszcza się stosowanie rozwiązań minimalizujących kolizje ptaków ze szklanymi elewacjami budynków;<br>13) dopuszcza się stosowanie zieleni na elewacjach lub dachach budynków. |

| | | |
|---|---|---|
| | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | § 1.5. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. |
| | 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 | § 1.5. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.<br>§ 6.6) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:<br>a) dla terenów oznaczonych symbolem MW i MN/MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, (...)<br>7) wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;<br>§ 11.6) wskazuje się na rysunku planu rejony występowania gruntów słabonośnych, w których przy realizacji nowej zabudowy obowiązują przepisy odrębne; |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | § 42.5. 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:<br>1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:<br>a) od drogi 21.2.KD-D lub,<br>b) poprzez teren B.7.KDW od drogi 20.KD-D; |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | § 13.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:<br>1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;<br>2) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oraz placów publicznych;<br>3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej;<br>4) w przypadku braku możliwości prowadzenia przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających pozostałych niewymienionych w pkt 2 terenów, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;<br>5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnym.<br>2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:<br>1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; |

| | | |
|---|---|---|
| | | 2) ustala się minimalne parametry sieci wodociągowych – DN 80;<br>3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;<br>4) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych.<br>3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:<br>1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;<br>2) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 200, a dla kanałów tłocznych – DN 50.<br>4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:<br>1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg publicznych do rowów odwadniających lub kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;<br>2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni parkingów, w przypadku samochodów osobowych powyżej 10 miejsc parkingowych, a w przypadku innych samochodów powyżej 4 miejsc parkingowych, do rowów odwadniających lub do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;<br>3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;<br>4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, dołach chłonnych, a także innych urządzeniach retencyjnych, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;<br>5) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określony w punktach 3 i 4 dopuszcza się ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;<br>6) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe – DN 200;<br>7) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne;<br>8) dopuszcza się rozwiązania sprzyjające infiltracji lub retencji wód opadowych zgodnie z § 6 pkt 9.<br>5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:<br>1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;<br>2) ustala się minimalne parametry gazociągów – DN 20;<br>3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.<br>6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:<br>1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii;<br>2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;<br>3) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;<br>4) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, wiatrową lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących;<br>5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych jako wnętrzowych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych.<br>7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: |

| | | |
|---|---|---|
| | | 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła;<br>2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią<br>elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;<br>3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach;<br>4) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;<br>5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;<br>6) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wodorowych.<br>8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:<br>1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;<br>2) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych;<br>3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z radiowej sieci za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej.<br>9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad ich segregacji. |

| | | |
|---|---|---|
| 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 | **Deweloper informuje, że pozwolenie na budowę zostało uzyskane przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie:**<br>▪ decyzji Prezydenta m.st Warszawy o warunkach zabudowy nr 97/16 z dnia 31 maja 2016 r. na rzecz Greenfields Investment Sp. z o.o., która została przeniesiona na rzecz ACG 5 Sp. z o.o. decyzją nr 13/17 z dnia 15 lutego 2017 r. oraz decyzją przenoszącą na rzecz Skanska Residential Development Poland Sp. z o.o. nr 26/20 z dnia 5 lutego 2020 r.<br>▪ decyzji Prezydenta m.st Warszawy o warunkach zabudowy nr 102/16 z dnia 31 maja 2016 r. na rzecz Greenfields Investment Sp. z o.o., która została przeniesiona na rzecz ACG 5 Sp. z o.o. decyzją nr 12/17 z dnia 15 lutego 2017 r. oraz decyzją przenoszącą na rzecz Skanska Residential Development Poland Sp. z o.o. nr 27/20 z dnia 5 lutego 2020 r.<br>**W związku z powyższym ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy (opisanych poniżej) i udzielonego pozwolenia na budowę mogą różnić się od ustaleń obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.** | |
| | Przeznaczenie terenu | **Dla działek w bezpośrednim sąsiedztwie od inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa – uchwała nr XI/349/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 października 2024 r., który wyznacza następujące przeznaczenia:**<br>▪ B.7.KDW – droga wewnętrzna;<br>▪ B.9.MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (uzupełniająco: usługi, wyłącznie w formie lokali użytkowych w parterach budynków o funkcji podstawowej);<br>▪ B.9.1.U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.<br>Dla działek w dalszym sąsiedztwie:<br>▪ B.5.MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (uzupełniająco: usługi, wyłącznie w formie lokali użytkowych w parterach budynków o funkcji podstawowej);<br>▪ B.6.ZPp – zieleń urządzona – park;<br>▪ B.8.MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (uzupełniająco: usługi, wyłącznie w formie lokali użytkowych w parterach budynków o funkcji |

| | | |
|---|---|---|
| | | podstawowej);<br>▪ B.10.ZPp – zieleń urządzona – park;<br>▪ B.11.MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (uzupełniająco: usługi, wyłącznie w formie lokali użytkowych w parterach budynków o funkcji podstawowej);<br>▪ B.11.1.MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (uzupełniająco: usługi, wyłącznie w formie lokali użytkowych w parterach budynków o funkcji podstawowej);<br>▪ C.1.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;<br>▪ C.1.1.MN/MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z maksymalnie 6 lokalami mieszkalnymi;<br>▪ C.3.KDW – droga wewnętrzna;<br>▪ C.4.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;<br>▪ C.4.2.MN/MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z maksymalnie 8 lokalami mieszkalnymi;<br>▪ 4.KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej – ul. Bakalarska;<br>▪ 21.2.KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Rakowska-Fajansowa;<br>▪ 21.3.KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Fajansowa. |
| | Maksymalna intensywność zabudowy | ▪ B.5.MW – max. 2,0;<br>▪ B.6.ZPp – plan nie ustala;<br>▪ B.7.KDW – nie dotyczy;<br>▪ B.8.MW – max. 2,0;<br>▪ B.9.MW - max. 3,0;<br>▪ B.9.1.U/MW – max. 2,0;<br>▪ B.10.ZPp – plan nie ustala;<br>▪ B.11.MW - max. 3,0;<br>▪ B.11.1.MW – max. 2,5;<br>▪ C.1.MN – max. 0,8;<br>▪ C.1.1.MN/MW – max. 1,2;<br>▪ C.3.KDW – nie dotyczy;<br>▪ C.4.MN – max. 0,8;<br>▪ C.4.2.MN/MW – max. 1,2;<br>▪ 4.KD-Z, 21.2.KD-D, 21.3.KD-D – nie dotyczy. |
| | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | ▪ B.5.MW – max. 1,5; min. plan nie ustala;<br>▪ B.6.ZPp – plan nie ustala;<br>▪ B.7.KDW – nie dotyczy;<br>▪ B.8.MW – max. 1,5; min. plan nie ustala;<br>▪ B.9.MW - max. 2,7; min. plan nie ustala;<br>▪ B.9.1.U/MW – max. 1,5; min. plan nie ustala;<br>▪ B.10.ZPp – plan nie ustala;<br>▪ B.11.MW – max. 2,6; min. plan nie ustala;<br>▪ B.11.1.MW – max. 1,8; min. plan nie ustala;<br>▪ C.1.MN – max. 0,6; min. plan nie ustala;<br>▪ C.1.1.MN/MW – max. 1,0; min. plan nie ustala;<br>▪ C.3.KDW – nie dotyczy;<br>▪ C.4.MN – max. 0,6; min. plan nie ustala;<br>▪ C.4.2.MN/MW – max. 1,0; min. plan nie ustala;<br>▪ 4.KD-Z, 21.2.KD-D, 21.3.KD-D – nie dotyczy. |
| | Maksymalna powierzchnia zabudowy | ▪ B.5.MW – max. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.6.ZPp – plan nie ustala;<br>▪ B.7.KDW – nie dotyczy;<br>▪ B.8.MW – max. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.9.MW – max. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.9.1.U/MW – max. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.10.ZPp – plan nie ustala;<br>▪ B.11.MW – max. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.11.1.MW – max. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ C.1.MN – max. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ C.1.1.MN/MW – max. 40% powierzchni działki budowlanej; |

| | | |
|---|---|---|
| | | ▪ C.3.KDW – nie dotyczy;<br>▪ C.4.MN – max. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ C.4.2.MN/MW – max. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ 4.KD-Z, 21.2.KD-D, 21.3.KD-D – nie dotyczy. |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | ▪ B.5.MW – max. 20,0 m;<br>▪ B.6.ZPp – plan nie ustala;<br>▪ B.7.KDW – nie dotyczy;<br>▪ B.8.MW - max. 16,0 m;<br>▪ B.9.MW – max. 16,0 m, przy czym dla budynku przy ul. Fajansowej 5 – 25,0 m;<br>▪ B.9.1.U/MW - max. 16,0 m;<br>▪ B.10.ZPp – plan nie ustala;<br>▪ B.11.MW – max. 29,0 m;<br>▪ B.11.1.MW – max. 22,0 m;<br>▪ C.1.MN – max. 10,0 m;<br>▪ C.1.1.MN/MW – max. 13,0 m;<br>▪ C.3.KDW – nie dotyczy;<br>▪ C.4.MN – max. 10,0 m;<br>▪ C.4.2.MN/MW – max. 11,0 m;<br>▪ 4.KD-Z, 21.2.KD-D, 21.3.KD-D – nie dotyczy. |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | ▪ B.5.MW – min. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.6.ZPp – min. 70% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.7.KDW – min. 10% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.8.MW – min. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.9.MW – min. 30% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.9.1.U/MW – min. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.10.ZPp – min. 70% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.11.MW – min. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ B.11.1.MW – min. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ C.1.MN – max. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ C.1.1.MN/MW – min. 30% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ C.3.KDW – min. 10% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ C.4.MN – max. 40% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ C.4.2.MN/MW – min. 30% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ 4.KD-Z – min. 20% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ 21.2.KD-D – min. 10% powierzchni działki budowlanej;<br>▪ 21.3.KD-D – min. 10% powierzchni działki budowlanej. |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | § 12.4. W zakresie parkowania:<br>1) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;<br>2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:<br>a) dla samochodów osobowych:<br>- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m2 – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m2 – 1 miejsce na 60 m2 łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,<br>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie,<br>- dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 18 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,<br>- dla usług oświaty – szkół podstawowych – 10 miejsc na placówkę,<br>- dla usług oświaty – szkół średnich – 15 miejsc na placówkę,<br>- dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 4 miejsca na placówkę, |

| | | |
|---|---|---|
| | | - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,<br>- dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – 25 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,<br>- dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,<br>b) dla rowerów:<br>- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,<br>- dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 5 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,<br>- dla usług oświaty – szkół podstawowych i szkół średnich – 20 miejsc na placówkę,<br>- dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziedmi w wieku do lat 3 – 10 miejsc na placówkę,<br>- dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – 6 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,<br>- dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 4 miejsca na 1000 m2 powierzchni użytkowej,<br>3) ustala się realizację ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MN/MW, terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem U/MN/MW, terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 lub usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem UC/U/MW oraz dla terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem U/MW, przy czym:<br>a) miejsca te nakazuje się realizowad jako dodatkowe w stosunku do miejsc wynikających ze wskaźników parkingowych dla danego terenu,<br>b) liczba tych miejsc nie może byd mniejsza niż 10% liczby miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników parkingowych dla danego terenu, określonych w pkt 2 lit. a;<br>4) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych; |

| | | |
|---|---|---|
| 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 | **Decyzja nr 97/16 o warunkach zabudowy wydana w dniu 31 maja 2016 r. na rzecz Greenfields Investment Sp. z o. o. przeniesiona decyzją nr 13/17 wydaną w dniu 15 lutego 2017 r. na rzecz ACG 5 Sp. z o. o. oraz decyzją nr 26/20 wydaną w dniu 5 lutego 2020 r. na rzecz Skanska Residential Development Poland Sp. z o. o. ustalająca warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na:**<br>budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 62/4 obr. 2-05-01, położonej przy ul. Fajansowej 3.<br>**Decyzja nr 102/16 o warunkach zabudowy wydana w dniu 31 maja 2016 r. na rzecz Greenfields Investment Sp. z o. o. przeniesiona decyzją nr 12/17 wydaną w dniu 15 lutego 2017 r. na rzecz ACG 5 Sp. z o. o. oraz decyzją nr 27/20 wydaną w dniu 5 lutego 2020 r. na rzecz Skanska Residential Development Poland Sp. z o. o. ustalająca warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na:**<br>budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 255 obr. 2-05-01, położonej przy ul. Fajansowej 5. |
| | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | |
| | gabaryty | **Decyzja nr 97/16 o warunkach zabudowy:**<br>▪ Powierzchnia biologicznie czynna: min. 25%;<br>▪ Szerokość elewacji frontowej: max. 44m;<br>▪ Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, kalenicy głównej: max. 14m.<br>**Decyzja nr 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>▪ Powierzchnia biologicznie czynna: min. 25%;<br>▪ Szerokość elewacji frontowej: max. 53m;<br>▪ Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, kalenicy głównej: od max. 17,5 m w części południowej do max 25 – dominanta na końcu ul. Fajansowej. |
| | forma architektoniczna | **Decyzje nr 97/16 i 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>▪ Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym;<br>▪ Geometria dachu: zharmonizowana z geometrią dachów sąsiednich budynków - dach płaski o kącie nachylenia max. 12$^{o}$. |
| | usytuowanie linii zabudowy | **Decyzja nr 97/16 o warunkach zabudowy:**<br>Według załącznika graficznego nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy. Front elewacji najwyższej kondygnacji należy wycofać o min. 2m.<br>**Decyzja nr 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>Według załącznika graficznego nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy. |
| | intensywność wykorzystania terenu | **Decyzje nr 97/16 i 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>Wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej i projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: max. 37%. |
| | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | **Decyzje nr 97/16 i 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>**Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j.: Dz.U. z 2016 r. poz. 71).**<br>Obowiązują następujące warunki:<br>▪ Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, |

zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (wg art. 75 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska - t. j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.).

- Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art. 75 ust. 2 ww. ustawy Prawo ochrony środowiska).
- Inwestor zobowiązany jest utrzymywać czystość i porządek na terenie nieruchomości i zapewnić usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z ustawą o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (t. j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1399).
- Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom - zgodnie z art. 87a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2015 r. poz. 1651).
- W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu, przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzacje zieleni wraz z waloryzacja i uzyskać opinię Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Włochy w sprawie wycinki lub przesadzenia drzew i krzewów. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem burmistrza wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości, z tym że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami zgodnie z art. 83a ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2015 r. poz. 1651).
- Inwestor zobowiązany jest określić sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne oraz sposób zagospodarowania mas ziemnych powstałych w związku z realizacją inwestycji zgodnie z przepisami działu II ustawy o odpadach (t. j. Dz.U. z 2013r. poz. 21 ).
- Inwestor zobowiązany jest do wykonania w projekcie budowlanym analizy nasłonecznienia działek sąsiednich i określenia wysokości przysłaniania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (§13, §57, §60 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury).
- Realizacja inwestycji nie może spowodować zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkoda dla gruntów sąsiednich. Inwestor nie może odprowadzać wad oraz ściek na grunty sąsiednie - w myśl art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 469).
- Ze względu na usytuowanie planowanej inwestycji w obszarze ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz.U. Woj. Maz. z 2011r. nr 128, poz. 4086 ze z.), poza strefami ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów - Z1 i Z2, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczna ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą Prawo budowlane (tj.: Dz.U. z 2013 r. poz. 1409) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy oraz zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

**Decyzja nr 97/16 o warunkach zabudowy:**

Obowiązują następujące warunki:

- Działka nr. ew. 62/4 obr. 2-05-01 określona jest w ewidencji gruntów jako grunty orne i grunty orne zabudowane o symbolach RIIIa i B-RIIIa. Inwestor zobowiązany jest uzyskać decyzję o wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej i leśnej (Biuro Gospodarki Nieruchomościami, pl. Starynkiewicza 7/9 w Warszawie) - zgodnie z

| | | |
|---|---|---|
| | | art. 11 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.).<br>**Decyzja nr 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>Obowiązują następujące warunki:<br>▪ Część działki nr ew. 255 z obrębu 2-05-01 określona jest w ewidencji gruntów jako grunty orne o symbolu RIIIa. Inwestor zobowiązany jest uzyskać decyzję o wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej i leśnej (Biuro Gospodarki Nieruchomościami, pl. Starynkiewicza 7/9 w Warszawie) - zgodnie z art. 11 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.). |
| | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | **Decyzje nr 97/16 i 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>Nie dotyczy |
| | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | **Decyzje nr 97/16 i 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>Nie dotyczy |
| | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | **Decyzje nr 97/16 i 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>Nie dotyczy |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | **Decyzje nr 97/16 i 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>Obsługa komunikacyjna inwestycji od Fajansowej.<br>W ramach budowy obiektu należy przewidzieć przebudowę ulicy Fajansowej.<br>Zgodnie z artykułem 16 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2015 poz. 460) budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.<br>**Liczba miejsc postojowych:**<br>Przyjmuje się za racjonalne zastosowanie wskaźników zawartych w „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy" (Uchwala Rady m. st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. ze zm.) w zakresie miejsc parkingowych.<br>Z uwagi na rodzaj funkcji planowanej inwestycji należy zaprojektować liczbę miejsc parkingowych wg wskaźnika 1 miejsce na mieszkanie nie mniej niż 1 miejsce na 60m$^2$ powierzchni użytkowej liczba miejsc parkingowych wymaga uszczegółowienia w projekcie budowlanym z uwzględnieniem faktycznych potrzeb.<br>Usytuowanie i parametry miejsc postojowych powinny spełniać wymogi zawarte w Dziale II rozdział 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).<br>Miejsca parkingowe, w tym również dla osób niepełnosprawnych, inwestor obowiązany jest zapewnić na terenie objętym wnioskiem.<br>**Decyzja nr 97/16 o warunkach zabudowy:**<br>Zarządca drogi gminnej - ulicy Fajansowej - Burmistrz Dzielnicy Włochy z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy uzgodnił (opinią nr 65/2016) inwestycję cyt.: „w obszarze przyległym do pasa drogowego ulicy Fajansowej na następujących warunkach: |

| | | |
|---|---|---|
| | | 1. Obsługa komunikacyjna działki od ulicy Fajansowej.<br>2. Nie dopuszcza się możliwości parkowania pojazdów na rozpatrywanym odcinku drogi, ponieważ istniejący pas drogowy ul. Fajansowej nie posiada parametrów technicznych wymaganych dla dróg publicznych.<br>3. W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej rozpatrywanej inwestycji, przed oddaniem do użytkowania planowanego zamierzenia inwestycyjnego, należy doprowadzić pas drogowy ulicy Fajansowej do warunk6w zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 poz. 430 z późn.zm.)<br>4. Koncepcję obsługi komunikacyjnej należy uzgodnić z zarządcą dróg gminnych przed uzgodnieniem projektu zagospodarowania terenu. W/w koncepcja powinna uzyskać pozytywną opinię Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy oraz inne wymagane uzgodnienia.<br>5. Uwzględnienia, w uzgodnieniu z zarządcą dróg gminnych, w projekcie zagospodarowania terenu dla rozpatrywanego obszaru, elementów zagospodarowania pasa drogowego ulicy Fajansowej tak aby spełniał on warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.<br>6. Zgodnie z art. 16 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 460), budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.<br>7. Szczegółowe warunki budowy określi umowa zawarta pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem, ustalająca zakres i warunki wykonania ww. prac.<br>a) Usytuowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy w oparciu o przepisy:<br>b) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.)<br>c) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; (Dz.U. z 2O16r poz. 124), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422),<br>8. Zapewnienia miejsc parkingowych i garażowych, wynikających ze wskaźnika dla strefy, na terenie własnej posesji.<br>9. W związku z powyższym projekcie zagospodarowania działki należy uwzględnić, dla potrzeb planowanej inwestycji, lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych w ilości 10 - 20% ponad liczbę miejsc wynikającą ze wskaźnika dla strefy. Z obserwacji obszaru, na którym planowana jest inwestycja wynika, że do prawidłowej obsługi komunikacyjnej takich obiektów niezbędne jest zapewnienie nie tylko miejsc parkingowych wynikających z tzw. "wskaźnika parkingowego na terenie własnej posesji". Dodatkowe miejsca postojowe dla inwestycji odciążą parkowanie w przestrzeni ulic i tym samym wpłyną na poprawę przejezdności i bezpieczeństwa ruchu na tychże ulicach. Opinia taka znalazła uznanie w postanowieniu sygn. akt KDC5053/art.07 z dn. 10.03.2007 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie.<br>10. Dopuszcza się lokalizację ww. miejsc w garażu podziemnym. Powinny one jednak być usytuowane bezpośrednio przy wjeździe do garażu, wydzielone i oznakowane jako ogólnodostępne.<br>11. Wykonania zjazdu do garażu podziemnego zgodnie z §79 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.)<br>12. Uzyskania opinii Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy dla lokalizacji nowych zjazdów z ul. Fajansowej.<br>13. Uzgodnienia z zarządcą dróg gminnych projektu zagospodarowania działki w zakresie obsługi komunikacyjnej z załączeniem ww. opinii Inżyniera Ruchu.<br>14. Uzyskania dla lokalizacji nowego zjazdu zezwolenia zarządcy drogi, zgodnie z uprzednio uzgodnionym projektem zagospodarowania terenu. |

15. Uzgodnienia z zarządcą drogi projektu konstrukcji zjazdu, wykonanego przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia przed zgłoszeniem budowy tego zjazdu.

16. Uzyskania od zarządcy drogi decyzji wyrażającej zgodę w szczególnie uzasadnionych przypadkach na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarzadzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

17. Uzyskania decyzji zezwalającej na zajecie pasa drogowego drogi gminnej w celu prowadzenia robót i poniesienia opłat za zajecie pasa drogowego - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1.06 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (Dz.U. Nr 140 poz. 1481), w wysokości określonej w uchwale Nr XXX1/666/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 27 maja 2004 r. z pózn. zm. w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych na obszarze m.st. Warszawy, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych

18. Uzyskania decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego drogi gminnej w celu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarzadzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego i ustalającej opłaty roczne za zajęcie pasa drogowego - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w wysokości określonej w uchwale Rady m.st. Warszawy wymienionej w pkt. 17.

19. Wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej posesji.

**Decyzja nr 102/16 o warunkach zabudowy:**

Zarządca drogi gminnej - ulicy Fajansowej - Burmistrz Dzielnicy Włochy z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy uzgodnił (opinią nr 66/2016) inwestycję cyt.: „w obszarze przyległym do pasa drogowego ulicy Fajansowej na następujących warunkach:

1. Obsługa komunikacyjna działki od ulicy Fajansowej.

2. Nie dopuszcza się możliwości parkowania pojazdów na rozpatrywanym odcinku drogi, ponieważ istniejący pas drogowy ul. Fajansowej nie posiada parametrów technicznych wymaganych dla dróg publicznych.

3. W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej rozpatrywanej inwestycji, przed oddaniem do użytkowania planowanego zamierzenia inwestycyjnego, należy doprowadzić pas drogowy ulicy Fajansowej do warunk6w zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 poz. 430 z późn.zm.)

4. Koncepcję obsługi komunikacyjnej należy uzgodnić z zarządcą dróg gminnych przed uzgodnieniem projektu zagospodarowania terenu. W/w koncepcja powinna uzyskać pozytywną opinię Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy oraz inne wymagane uzgodnienia.

5. Uwzględnienia, w uzgodnieniu z zarządcą dróg gminnych, w projekcie zagospodarowania terenu dla rozpatrywanego obszaru, elementów zagospodarowania pasa drogowego ulicy Fajansowej tak aby spełniał on warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

6. Zgodnie z art. 16 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 460), budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

7. Szczegółowe warunki budowy określi umowa zawarta pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem, ustalająca zakres i warunki wykonania ww. prac.

a) Usytuowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy w oparciu o przepisy:

b) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.)

c) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich

| | | |
|---|---|---|
| | | usytuowanie; (Dz.U. z 2O16r poz. 124), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422),<br>8. Zapewnienia miejsc parkingowych i garażowych, wynikających ze wskaźnika dla strefy, na terenie własnej posesji.<br>9. W związku z powyższym projekcie zagospodarowania działki należy uwzględnić, dla potrzeb planowanej inwestycji, lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych w ilości 10 - 20% ponad liczbę miejsc wynikającą ze wskaźnika dla strefy. Z obserwacji obszaru, na którym planowana jest inwestycja wynika, że do prawidłowej obsługi komunikacyjnej takich obiektów niezbędne jest zapewnienie nie tylko miejsc parkingowych wynikających z tzw. "wskaźnika parkingowego na terenie własnej posesji". Dodatkowe miejsca postojowe dla inwestycji odciążą parkowanie w przestrzeni ulic i tym samym wpłyną na poprawę przejezdności i bezpieczeństwa ruchu na tychże ulicach. Opinia taka znalazła uznanie w postanowieniu sygn. akt KDC5053/art.07 z dn. 10.03.2007 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie.<br>10. Dopuszcza się lokalizację ww. miejsc w garażu podziemnym. Powinny one jednak być usytuowane bezpośrednio przy wjeździe do garażu, wydzielone i oznakowane jako ogólnodostępne.<br>11. Wykonania zjazdu do garażu podziemnego zgodnie z §79 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.)<br>12. Uzyskania opinii Inżyniera Ruchu m.st. Warszawy dla lokalizacji nowych zjazdów z ul. Fajansowej.<br>13. Uzgodnienia z zarządcą dróg gminnych projektu zagospodarowania działki w zakresie obsługi komunikacyjnej z załączeniem ww. opinii Inżyniera Ruchu.<br>14. Uzyskania dla lokalizacji nowego zjazdu zezwolenia zarządcy drogi, zgodnie z uprzednio uzgodnionym projektem zagospodarowania terenu.<br>15. Uzgodnienia z zarządcą drogi projektu konstrukcji zjazdu, wykonanego przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia przed zgłoszeniem budowy tego zjazdu.<br>16. Uzyskania od zarządcy drogi decyzji wyrażającej zgodę w szczególnie uzasadnionych przypadkach na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarzadzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.<br>17. Uzyskania decyzji zezwalającej na zajecie pasa drogowego drogi gminnej w celu prowadzenia robót i poniesienia opłat za zajecie pasa drogowego - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1.06 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (Dz.U. Nr 140 poz. 1481), w wysokości określonej w uchwale Nr XXX1/666/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 27 maja 2004 r. z pózn. zm. w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych na obszarze m.st. Warszawy, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych<br>18. Uzyskania decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego drogi gminnej w celu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarzadzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego i ustalającej opłaty roczne za zajęcie pasa drogowego - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w wysokości określonej w uchwale Rady m.st. Warszawy wymienionej w pkt. 17.<br>19. Wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej posesji. |

| | | |
|---|---|---|
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | **Decyzje nr 97/16 i 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>Planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci inżynieryjnej poprzez istniejącą na terenie sieć wg umów i na warunkach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61 ust. 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).<br>**Decyzja nr 97/16 o warunkach zabudowy:**<br>**Zgodnie z pismem RWE Stoen Operator Sp. z o. o. nr ND/TN/22247/2015-ND-B/TN/00001/2015 cyt:** "istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu jw. mocą przyłączeniową ok. 600,0 kW".<br>**Zgodnie z pismem MPWiK SA nr PRO-DRZ-WSW-WSK/660/840/358564/15/8569 źródłem zaopatrzenia w wodę cyt:** "może być istniejący przewód wodociągowy DN 150 w ul. Fajansowej". Odbiornikiem „ścieków bytowych z ww. projektowanego budynku będzie istniejący kanał sanitarny Φ 0,20 m w ul. Fajansowej". „Odprowadzenie wód deszczowych z ww. nieruchomości należy rozwiązać we własnym zakresie w porozumieniu z Urzędem Dzielnicy Włochy."<br>**Zgodnie z pismem Veolia Energia Warszawa S. A. nr VWAW/TT/15/1533337/1 cyt**: „zasilenie w ciepło z sieci ciepłowniczej jest technicznie możliwe".<br>Pokrycie zapotrzebowania na media, jak również ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestorów sieci.<br>Zgodnie z §29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych, w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.<br>Sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w uzgodnieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Włochy.<br>**Decyzja nr 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>**Zgodnie z pismem RWE Stoen Operator Sp. z o. o. nr ND/TN/22253/2015-ND-B/TN/00001/2015 cyt:** "istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu jw. mocą przyłączeniową ok. 600,0 kW".<br>**Zgodnie z pismem MPWiK SA nr PRO-DRZ-WSW-WSK/660/840/358560/15/8567 źródłem zaopatrzenia w wodę cyt:** "może być istniejący przewód wodociągowy DN 150 w ul. Fajansowej". Odbiornikiem „ścieków bytowych z ww. projektowanego budynku będą istniejący kanał sanitarny Φ 0,30 m w drodze osiedlowej od ul. Instalatorów i projektowany kanał sanitarny Φ 0,30 w ul. Fajansowej". „Odprowadzenie wód deszczowych z ww. nieruchomości należy rozwiązać we własnym zakresie w porozumieniu z Urzędem Dzielnicy Włochy."<br>**Zgodnie z pismem Veolia Energia Warszawa S. A. nr VWAW/TT/15/1533336/1 cyt**: ,,zasilenie w ciepło z sieci ciepłowniczej jest technicznie możliwe".<br>Pokrycie zapotrzebowania na media, jak również ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestorów sieci.<br>Zgodnie z §29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych, w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.<br>Sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w uzgodnieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Włochy. |
| | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | **Decyzje nr 97/16 i 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>25% terenu działki |
| | nadziemna intensywność zabudowy | **Decyzje nr 97/16 i 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>Decyzja nie ustala |

| | | |
|---|---|---|
| | wysokość zabudowy | **Decyzja nr 97/16 o warunkach zabudowy:**<br>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, kalenicy głównej: max. 14m<br>**Decyzja nr 102/16 o warunkach zabudowy:**<br>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, kalenicy głównej: od max. 17,5 m w części południowej do max 25 – dominanta na końcu ul. Fajansowej |