

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</p>	<p>W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ na wschód – ul. Generała L. Rayskiego (droga klasy lokalnej), teren budowy planowanej stacji metra, następnie budynki wielorodzinne z lokalami usługowymi w parterach (w tym punkty gastronomiczne); ▪ na północ – niezabudowany, ogrodzony teren (przeznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną/zielenią urządzoną); ▪ na zachód – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami w parterach od ul. Szeligowskiej; ▪ na południe – budynek mieszkalno-usługowy, następnie ulica Szeligowska (droga klasy zbiorczej) z przystankami autobusowymi. <p>W dalszym sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ na wschód – ul. Człuchowska; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną; ▪ na północ – tereny usługowe w tym m.in. warsztat samochodowy; ▪ na południe – ogólnodostępny plac zabaw, prywatny parking; skup metali kolorowych. <p>W sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ około 50 m na zachód – Żłobek Niepubliczny Gadu-Gadu (ul. Szeligowska 32); ▪ około 150 m na południowy zachód - Przedszkole Publiczne Edulica (ul. Szeligowska 53); ▪ około 300 m na północny wschód – centrum handlowe City Park Lazurowa ze sklepami wielkopowierzchniowymi jak Kaufland czy Biedronka; stacja paliw Shell; myjnia bezdotykowa; Centrum Medyczne Damiana Lazurowa; Niepubliczna Szkoła Podstawowa Gaudeamus Bemowo; ▪ około 350 m na północ – Centrum Zdrowia Psychicznego przy ul. Gen. Coopera 5; ▪ około 400 m na południowy zachód – Szkoła Podstawowa nr 407; ▪ około 670 m na zachód – droga ekspresowa - Trasa S8. <p>Dodatkowo rozpoczęto pracę nad zachodnim odcinkiem drugiej linii metra. W rejonie skrzyżowania ul. Szeligowskiej z gen. Ludomiła Rayskiego planowana jest stacja Chrzanów. Ukończenie linii metra planowane jest na 2026 rok.</p> <p>Teren przedsięwzięcia znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, co może wiązać się ze zwiększonym natężeniem hałasu wywołanym ruchem lotniczym.</p> <p>Na terenie inwestycji oraz na nieruchomościach sąsiednich znajduje się istniejąca oraz projektowana infrastruktura techniczna, w tym między innymi urządzenia elektroenergetyczne (takie jak stacje transformatorowe, linie kablowe, szafki złączowe), gazowe, ciepłownicze, wodociągowe, kanalizacyjne i telekomunikacyjne, które zapewniają obsługę przedmiotowej nieruchomości oraz terenów sąsiednich i mogą oddziaływać na inwestycję z uwagi na swoje przeznaczenie.</p> <p>Dodatkowo, zgodnie ze Strategiczną mapą hałasu m.st. Warszawy z 2022 r. (dostęp: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna) wyznaczono następujące wskaźniki hałasu drogowego:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dla ulicy Szeligowskiej LDWN w przedziale: 60-65 dB; LN do 55 dB; ▪ dla ulicy gen. L. Rayskiego: LDWN w przedziale: 45-65 dB; LN w przedziale: 45-55 dB; ▪ na terenie przedsięwzięcia: LDWN do 60 dB; LN do 50 dB.
---	---

<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p> <p>Na terenie zadania inwestycyjnego nie obowiązuje plan ogólny gminy.</p> <p>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.</p> <p>Uchwała:</p> <p>https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04</p> <p>Projekt planu ogólnego:</p> <p>https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-do-uzgodnien-i-opiniowania-1</p>
---	--

		<p>Obecnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy - uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmieniona uchwałami nr: L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. i LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz uzupełniona uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r.</p> <p>Miejsce publikacji: https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006</p> <p>Geoportal: #</p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>Miejsce publikacji: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 7.10.2020 poz. 10092 https://architektura.um.warszawa.pl/bemowo</p> <p>Geoportal: #</p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>Na terenie przedsięwzięcia nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.</p>
	<p>Inne</p>	<p>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA:</p> <p>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.</p> <p>Miejsce publikacji: https://mazovia.pl/pl/bip/sejmik/uchwaly-sejmiku/rejestr-uchwal-sejmiku/nr-7611-z-dn-2011-06-20.html http://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2011/128/4086/</p> <p>Geoportal: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna&L=pl&X=7504418.385&Y=5788299.525&S=6&O=0&T=0&komunikat=off</p> <p>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.</p> <p>Miejsce publikacji: https://mazovia.pl/pl/bip/sejmik/uchwaly-sejmiku/rejestr-uchwal-sejmiku/nr-15311-z-dn-2011-10-24.html http://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2011/206/6173/</p> <p>Geoportal: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna&L=pl&X=7504418.385&Y=5788299.525&S=6&O=0&T=0&komunikat=off</p>

<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	Przeznaczenie terenu	<p>Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r., który wyznacza następujące przeznaczenia terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B16MW, B18MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (usługi, podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra, w tym w szczególności czerpnio-wyrzutnie); ▪ 7KDL - droga publiczna klasy lokalnej, tunele oraz podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra w zasięgu wyznaczonego korytarza II linii metra; ▪ B17ZP - zieleń urządzona (dopuszczalne – usługi sportu (niekubaturowe), podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra, w tym w szczególności czerpnio-wyrzutnie); ▪ 4KD-D, 5KD-D - droga publiczna klasy dojazdowej (dopuszczalne – podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra); ▪ 1K-P/KD-Z - teren placu miejskiego w ciągu drogi publicznej klasy zbiorczej, tunele oraz podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra, parkingi podziemne (dopuszczalne: funkcje usługowe z zakresu handlu (w tym handlu sezonowego), gastronomii, kultury i wystawiennictwa, niekolidujące z funkcją komunikacji, w formie obiektów tymczasowych, ogródki gastronomiczne, zieleń urządzona).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Plan nie ustala.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>B16MW, B18MW – max. 2,1; min. 0,01; 7KDL, 4KD-D, B17ZP, 1K-P/KD-Z, 5KD-D – nie dotyczy.</p>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>B16MW, B18MW – max. 40% (w stosunku do powierzchni działki); 7KDL, 4KD-D, B17ZP, 1K-P/KD-Z, 5KD-D – nie dotyczy;</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>B16MW, B18MW – max. 24 m; max. 7 kondygnacji nadziemnych; 7KDL, 4KD-D, B17ZP, 1K-P/KD-Z, 5KD-D – nie dotyczy;</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>B16MW, B18MW – min. 25% (w stosunku do powierzchni działki); 7KDL, 4KD-D, B17ZP, 5KD-D – nie dotyczy; 1K-P/KD-Z – min. 10% (w stosunku do powierzchni działki); B17ZP – min. 70% (w stosunku do powierzchni działki).</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>B16MW, B18MW - odpowiednio zgodnie z § 15 pkt 8 zasady lokalizacji i realizacji parkingów, miejsc postojowych i parkingowych:</p> <p>a) realizacja miejsc parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, na których jest realizowana dana inwestycja,</p>

		<p>b) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości wyliczonej według następujących minimalnych wskaźników:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe / 60 m2 powierzchni użytkowej mieszkania, - dla usług – minimum 30 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, <p>c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązują przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych,</p> <p>d) ustala się na całym obszarze planu obowiązek realizacji na działce budowlanej miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie wliczając miejsca w stojakach dla rowerów i schowkach, - dla usług handlu – 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni sprzedaży (nie mniej jednak niż 2); <p>7KDL, 4KD-D, 1K-P/KD-Z, 5KD-D – nie dotyczy;</p> <p>B17ZP - zakaz lokalizowania parkingów.</p>
	<p>Warunki ochrony środowiska i ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>B16MW, B18MW, 7KDL, 4KD-D, B17 ZP, 1K-P/KD-Z, 5KD-D - zgodnie z § 9</p> <p>§ 9. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla poszczególnych terenów ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów; 2) dla cennych drzew – do zachowania, wskazanych na rysunku planu, ustala się: <ol style="list-style-type: none"> a) uwzględnienie ich w docelowym zagospodarowaniu terenu, b) zakaz wycinki drzew lub przesadzania drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, z dopuszczeniem ich usunięcia w celu eliminacji zagrożeń bezpieczeństwa osób lub mienia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, c) nasadzenie nowego drzewa w przypadku usunięcia starego drzewa; 3) dla szpalerów drzew projektowanych (do nasadzeń), ustala się: <ol style="list-style-type: none"> a) uwzględnienie lokalizacji w zagospodarowaniu terenu, o ile nie kolidują z nadziemnymi lub podziemnymi budowlami i urządzeniami technicznymi II linii metra, b) ochronę i uzupełnienie w przypadku usunięcia drzewa istniejącego lub nie przyjęcia się drzewa dosadzonego; 4) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska (w tym w zakresie emisji substancji do powietrza, pól elektromagnetycznych, hałasu) poza terenem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku działalności usługowej w budynkach mieszkalno-usługowych poza lokalem, w którym są prowadzone; 5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego; 6) w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów ustala się, że w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług MN(U) należy traktować jako tereny „mieszkaniowo-usługowe”,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MW należy traktować jako tereny „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,
- d) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczone na rysunku planu symbolami MW/U, należy traktować jako tereny „mieszkaniowo- usługowe”,
- e) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U(MN) należy traktować jako tereny „mieszkaniowo-usługowe”, w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,
- f) tereny oznaczone symbolami U, U(MN), MW i MW/U, w obrębie których lokalizuje się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe lub domy opieki społecznej należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- g) tereny oznaczone symbolami U, U(MN), MW i MW/U, w obrębie których lokalizuje się placówki opiekuńczo-wychowawcze należy traktować jako tereny domów opieki społecznej,
- h) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami Up należy traktować jako tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, i) tereny usług sportu i zieleni urządzonej US/ZP, tereny zieleni urządzonej, usług sportu ZP/US, tereny zieleni urządzonej ZP oraz US(U) należy traktować jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
- j) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych niwelujących hałas, takich jak elewacje tłumiące hałas, szczelne przegrody, okna dźwiękoszczelne dla budynków sytuowanych w obszarze, o którym mowa w § 14 pkt 4;
- 7) ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów:
- a) zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną,
- b) kanalizacji bytowo-komunalnej,
- c) wywozu odpadów stałych;
- 8) w celu ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami, ustala się nakaz realizacji nawierzchni ulic i parkingów z materiałów ograniczających emisję pyłu;
- 9) ustala się ochronę wód podziemnych przez:
- a) nakaz wprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni biologicznie czynnych do ziemi w granicach poszczególnych terenów,
- b) nakaz zastosowania nawierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacyjnych realizowanych w granicach terenów: ZP, ZP/US, US/ZP (za wyjątkiem dróg dla rowerów),
- c) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi,
- d) nakaz, aby wody opadowe lub roztopowe wprowadzane do ziemi spełniały warunki określone w przepisach odrębnych;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 11) ustala się, że usytuowanie oraz parametry czepnio-wyrzutni obsługujących linię metra należy przewidzieć w taki sposób, aby ich eksploatacja nie powodowała ponadnormatywnej uciążliwości na terenach, na których plan przewiduje ich lokalizację;

		12) w obszarze ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji kołowej nie należy lokalizować obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>§ 2. 2. W planie nie określa się ze względu na brak występowania:</p> <p>2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.</p>
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>§ 10. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</p> <p>1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – KZ-E, w obszarze której:</p> <p>a) nakazuje się zapewnienie widokowej ekspozycji, ochronę perspektyw widokowych Fortu Chrzanów,</p> <p>b) wyznacza się ulice 13KD-D i 14KD-D stanowiące kontynuację ulic z otoczenia Fortu i zapewniające powiązania widokowe;</p> <p>2) ustala się ochronę oznaczonych się na rysunku planu, w terenach: B1 U – ul. Szeligowska 42, E1 MW/U – ul. Szeligowska 28 i H9 U(MN) – ul. Połczyńska 94, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dla których:</p> <p>a) nakazuje się zachowanie bryły i geometrii dachu,</p> <p>b) nakazuje się zachowanie układu otworów okiennych i drzwiowych,</p> <p>c) zakazuje się nadbudowy,</p> <p>d) dopuszcza się prace dostosowujące obiekty do potrzeb osób niepełnosprawnych, o ile nie naruszają one charakteru zabytku,</p> <p>e) nakaz stosowania systemów termoizolacji ścian elewacyjnych zapewniających odtworzenie i zachowanie kompozycji elewacji oraz wartościowych elementów jej wykończenia,</p> <p>f) dopuszcza się rozbudowę budynków przy ul. Szeligowskiej 28 i 42 w głąb działki zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni historycznego budynku;</p> <p>2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.</p>
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>§ 2. 2. W planie nie określa się ze względu na brak występowania:</p> <p>2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B16MW - obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej odpowiednio 7KD-L i 5KD-D, ▪ B18MW - obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej odpowiednio: 7KD-L, 4KD-D oraz drogi wewnętrznej 2KDW; ▪ 7KDL, 4KD-D, 5KD-D - zgodnie z § 15; ▪ B17 ZP - obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej 7KD-L oraz z drogi

		<p>dojazdowej 2KDW;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1K-P/KD-Z – brak informacji.
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>B16MW, B18MW, 7KDL, 4KD-D, B17 ZP, 1K-P/KD-Z, 5KD-D - zgodnie z § 16 § 16. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się obsługę terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia z: <ol style="list-style-type: none"> a) sieci wodociągowej, b) sieci kanalizacji, c) sieci gazowej z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych, d) sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, e) sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi, f) sieci telekomunikacyjnych lub telefonicznych; 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej: <ol style="list-style-type: none"> a) ustala się prowadzenie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i placów miejskich, w tym placów miejskich w ciągach dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi, z zastrzeżeniem pkt 11 lit. a, b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i sieci infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy oraz w terenach ZP/US oraz ZP w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych, c) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, modernizacji, remontów i przebudowy, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, d) dopuszcza się likwidację istniejących obiektów i sieci infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji, e) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej; 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasileniu zabudowy, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) warunkiem sytuowania obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, przepompownie ścieków komunalno-bytowych oraz deszczowych jest ograniczenie oddziaływania do granic działki budowlanej; 5) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności; 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę: <ol style="list-style-type: none"> a) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, z magistral wodociągowych zlokalizowanych w obszarze planu i poza obszarem planu, przewodami wodociągowymi o średnicy nie mniejszej niż 75 mm; w szczególności zasilanie z magistrali wodociągowych w ulicy Człuchowskiej o średnicy nie mniejszej niż 300 mm, w ul. Lazurowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm oraz w ul. Połczyńskiej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących indywidualnych ujęć wody

<p>wyłącznie obiektów w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej,</p> <p>c) dopuszcza się budowę nowego indywidualnego lub lokalnego ujęcia wód podziemnych dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej, na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpanych, obiektów służby zdrowia lub prowadzenia działalności gospodarczej,</p> <p>d) należy uwzględnić warunki określone dla studni dostarczających wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowo-komunalnych:</p> <p>a) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub sanitarnej poprzez istniejące i projektowane przewody o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, z odprowadzaniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej z wykorzystaniem kolektorów istniejących: w ul. Połczyńskiej o średnicy 1,00 m, w ul. Lazurowej o średnicy 0,80 m i w ul. Batalionów Chłopskich kolektora o średnicy 0,60 m,</p> <p>b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej;</p> <p>8) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:</p> <p>a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub zgromadzenie w zbiorniku retencyjnym,</p> <p>b) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń lit. a, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,</p> <p>c) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi;</p> <p>9) w zakresie sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz:</p> <p>a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci przewodami o średnicy co najmniej 32 mm zasilanej z istniejącej poza obszarem planu stacji redukcyjnej gazu I^o w Morach,</p> <p>b) przyjmuje się jako źródło zasilania istniejące gazociągi średniego ciśnienia Ø 350 mm i Ø 400 mm w ulicy Połczyńskiej, gazociąg Ø 200 mm w ulicy Lazurowej i Ø 65 mm w ulicy Szeligowskiej,</p> <p>c) dla zabudowy jednorodzinnej, w przypadku braku miejskiej sieci gazowej, dopuszcza się stosowanie zbiorników na paliwo gazowe,</p> <p>d) dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej urządzeń wytwarzających ciepło oraz urządzeń kogeneracyjnych;</p> <p>10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:</p> <p>a) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z miejskiej sieci ciepłowniczej o średnicy co najmniej 20 mm,</p> <p>b) na potrzeby wytwarzania ciepła dopuszcza się wykorzystanie energii odnawialnej z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub innymi paliwami w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony środowiska,</p> <p>c) na potrzeby ogrzewania i chłodzenia pomieszczeń, przygotowywania ciepłej wody lub przygotowywania posiłków ustala się instalowanie urządzeń zasilanych z sieci ciepłowniczej, gazowej oraz dopuszcza z sieci elektroenergetycznej,</p>
--

- d) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych urządzeniach wykorzystujących energię elektryczną i gaz płynny,
- e) dopuszcza się wytwarzanie ciepła dla celów technologicznych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV, dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV pod warunkiem zachowania obecnej szerokości wyznaczonego w planie pasa technologicznego zgodnie z § 14 pkt 1,
- b) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej za pośrednictwem stacji 110/15 kV „Wola, Koło” i stacji projektowanych – usytuowanych poza obszarem planu,
- c) ustala się zmiany wskazanych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV na linie kablowe prowadzone w ziemi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz ustala się ich przebieg w terenach 12KD-L, 19KD-D, 3KD-Z, 15KD-D, 9KD-L, 13KD-L, 1KP/KD-L, 14KD-L, 15KD-L, 12KD-D, 16KD-L, 1KD-G, 4KD-Z oraz zgodnie z treścią § 16 pkt 2 lit. b,
- d) za wyjątkiem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV nakazuje się przebudowę i budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych,
- e) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się produkcję energii elektrycznej i ciepła w odnawialnych źródłach energii i urządzeniach kogeneracyjnych z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru – oraz urządzeń zasilanych wodorem z wykorzystaniem ogniw paliwowych,
- f) dla terenów parkingów dopuszcza się produkcję lub dostawę energii elektrycznej z pojazdów czasowo przyłączonych do sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wyłącznie jako wewnętrznych wolnostojących oraz wbudowanych lub podziemnych;
- 12) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) z sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów,
- b) z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 13) w zakresie lokalizacji urządzeń i obiektów telefonii komórkowej:
- a) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem;
- 14) w zakresie magazynowania i zbiórki odpadów stałych ustala się:
- a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez wytwórcę

<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	Przeznaczenie terenu	<p>Dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie na od inwestycji obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r., który wyznacza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B15 MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (dopuszczalne: usługi); ▪ B18MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (usługi, podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra, w tym w szczególności czerpnie-wyrzutnie); ▪ B17 ZP - zieleń urządzona (dopuszczalne – usługi sportu (niekubaturowe), podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra, w tym w szczególności czerpnie-wyrzutnie); ▪ 5KD-D, 4KD-D - - droga publiczna klasy dojazdowej (dopuszczalne – podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra); ▪ 7 KD-L - droga publiczna klasy lokalnej, tunele oraz podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra w zasięgu wyznaczonego korytarza II linii metra; ▪ 1KD-P/KZ-Z - teren placu miejskiego w ciągu drogi publicznej klasy zbiorczej, tunele oraz podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra, parkingi podziemne (dopuszczalne: funkcje usługowe z zakresu handlu (w tym handlu sezonowego), gastronomii, kultury i wystawiennictwa, niekolidujące z funkcją komunikacji, w formie obiektów tymczasowych, ogródki gastronomiczne, zieleń urządzona). <p>Dla działek w bliskim sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ C1 MW, B14 MW, C2 MW, B13MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (dopuszcza się: usługi, podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra, w tym w szczególności czerpnie-wyrzutnie); ▪ C3ZP - zieleń urządzona (dopuszczalne – usługi sportu (niekubaturowe), podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra, w tym w szczególności czerpnie-wyrzutnie); ▪ C4Up - usługi publiczne z zakresu: oświaty – szkoły, przedszkola, żłobki, sportu i rekreacji, kultury i ochrony zdrowia; ▪ C5MW/U, B20MW/U, B19MW/U, D15 MW/U, D16 MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi (dopuszcza się: podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra, w tym w szczególności czerpnie-wyrzutnie); ▪ 13KD-L - droga publiczna klasy lokalnej, tunele oraz podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra w zasięgu wyznaczonego korytarza II linii metra; ▪ 2KD-Z - droga publiczna klasy zbiorczej (podziemne i nadziemne urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem metra).
	Maksymalna intensywność zabudowy	Plan nie ustala.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>Dla działek w bezpośrednim sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B15 MW – max. 1,8; min.0,01; ▪ B18 MW - max. 2,1; min.0,01; ▪ 7KDL, 4KD-D, B17ZP, 1K-P/KD-Z, 5KD-D – nie dotyczy. <p>Dla działek w bliskim sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B14 MW – max. 1,8; min.0,01;

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ C1 MW, B13MW – max. 1,5; min.0,01; ▪ C2 MW, C5 MW/U, B19 MW/U, D15 MW/U – max. 2,1; min.0,01; ▪ C3 ZP, 13 KD-L, 2 KD-Z – nie dotyczy; ▪ C4 Up – max. 1,2; min.0,01; ▪ B20 MW/U, D16 MW/U – max. 3,0; min.0,01.
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>Dla działek w bezpośrednim sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B15 MW – max. 20 m; max. 6 kondygnacji nadziemnych; ▪ B18 MW - max. 24 m; max. 7 kondygnacji nadziemnych; ▪ 7KDL, 4KD-D, B17 ZP, 1K-P/KD-Z, 5KD-D – nie dotyczy. <p>Dla działek w bliskim sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B14 MW - max. 20 m; max. 6 kondygnacji nadziemnych; ▪ C1 MW, B13 MW - max. 17 m; max. 5 kondygnacji nadziemnych; ▪ C2 MW - max. 23 m; max. 7 kondygnacji nadziemnych; ▪ C3 ZP; 13 KD-L, 2 KD-Z – nie dotyczy; ▪ C4 Up - max. 17 m; max. 4 kondygnacje nadziemne; ▪ C5 MW/U, B19 MW/U, D15 MW/U - max. 24 m; max. 7 kondygnacji nadziemnych; ▪ B20 MW/U, D16 MW/U - max. 30 m; max. 9 kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się dominantę wysokościową do 40 m oraz określa się na rysunku planu strefę jej dopuszczalnej lokalizacji; max. 12 kondygnacji nadziemnych).
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>Dla działek w bezpośrednim sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B15 MW – max. 40% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ B18 MW – max. 40% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ 7KDL, 4KD-D, B17 ZP, 1K-P/KD-Z, 5KD-D – nie dotyczy. <p>Dla działek w bliskim sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B14 MW – max. 40% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ C1 MW, B13 MW – 40% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ C2 MW – max. 40% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ C3 ZP, 13 KD-L, 2 KD-Z – nie dotyczy; ▪ C4 Up – max. 60% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ C5 MW/U, B19 MW/U, D15 MW/U – max. 40% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ B20 MW/U, D16 MW/U - max. 40% (w stosunku do powierzchni działki).
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>Dla działek w bezpośrednim sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B15 MW, B18 MW – min. 25% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ 7 KDL, 4 KD-D, B17 ZP, 5KD-D – nie dotyczy; ▪ 1 K-P/KD-Z – min. 10% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ B17 ZP – min. 70% (w stosunku do powierzchni działki). <p>Dla działek w bliskim sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B14 MW, C1 MW, C2 MW, C5 MW/U, B20 MW/U, B19 MW/U, B13MW, D15 MW/U, D16 MW/U - min. 25% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ C3ZP - min. 70% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ C4Up - min. 10% (w stosunku do powierzchni działki); ▪ 13KD-L, 2 KD-Z – nie dotyczy.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa - uchwała nr XXXVII/1146/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.</p> <p>B15 MW, B18MW, B14 MW, C1 MW, C2 MW, C4Up, C5MW/U, B20MW/U, B19 MW/U, B13MW, D15 MW/U, D16 MW/U - odpowiednio zgodnie z § 15 pkt 8 zasady lokalizacji i realizacji parkingów, miejsc postojowych i parkingowych:</p> <p>a) realizacja miejsc parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, na których jest realizowana dana inwestycja,</p> <p>b) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości wyliczonej według następujących minimalnych wskaźników:</p> <ul style="list-style-type: none">- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe / 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania,- dla usług – minimum 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,- dla usług handlu detalicznego – minimum 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży,- dla biur i urzędów – minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,- dla szkół, przedszkoli i żłobków – minimum 4 miejsc postojowe na 100 dzieci na zmianę plus 3 miejsca postojowe na obiekt, <p>c) dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową obowiązują przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych,</p> <p>d) ustala się na całym obszarze planu obowiązek realizacji na działce budowlanej miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum:</p> <ul style="list-style-type: none">- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie wliczając miejsca w stojakach dla rowerów i schowkach,- dla hoteli wysokiej i średniej klasy (co najmniej dwugwiazdkowych) oraz pensjonatów – 1 miejsce postojowe na 10 łóżek,- dla hoteli jednogwiazdkowych, hoteli turystycznych oraz domów wycieczkowych – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek (nie mniej jednak niż 5),- dla akademików – 5 miejsc postojowych na 10 łóżek,- dla domów rencisty i domów pomocy społecznej – 1 miejsce postojowe na 10 łóżek,- dla biur i obiektów administracji publicznej – 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej (nie mniej jednak niż 5),- dla usług handlu – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży (nie mniej jednak niż 2),- dla restauracji, barów, kawiarni i klubów – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych (nie mniej jednak niż 5),- dla kin, multipleksów, teatrów, sal widowiskowych, wielofunkcyjnych sal w obiektach hotelowych – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących (nie mniej jednak niż 10),- dla banków, instytucji finansowych, poczt, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, biur podróży, agencji nieruchomości – 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej (nie mniej jednak niż 2),- dla pozostałych usług – 6 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej (nie mniej jednak niż 2),- dla szkół ponad maturalnych i szkół wyższych – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc dydaktycznych,- dla szkół podstawowych, gimnazjów i liceów – 20 miejsc postojowych na 100 uczniów na zmianę,- dla przedszkoli i żłobków – 5 miejsc postojowych na 100 dzieci,- dla szpitali – 10 miejsc postojowych na 100 łóżek,- dla przychodni publicznych i niepublicznych – 3 miejsca postojowe na 10 gabinetów
--	---------------------------------------	--

	(nie mniej jednak niż 6). 7KD-L, 4KD-D, 1K-P/KD-Z, 5KD-D, 13 KD-L, 2KD-Z – nie dotyczy; B17ZP, C3ZP - zakaz lokalizowania parkingów.
--	--

<p>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</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 134/2017 z dnia 14 września 2017 roku dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną, ulicami osiedlowymi, małą architekturą (etap E) na częściach działek nr ew.: 13 i 14 z obrębu 6-13-02, w zakresie wjazdu i infrastruktury technicznej na częściach działek nr ew.: 13 i 16/3 z obrębu 6-13-02 i na części działki ew. nr 14/6 z obrębu 6-13-04 położonych w rejonie ul. Szeligowskiej w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy.</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Szerokość elewacji frontowej od strony ulicy L. Rayskiego może wynosić maks. 45,00 m; ▪ Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i całkowita wysokość budynku: 23,0 m; ▪ Powierzchnia terenu inwestycji oznaczonego w załączniku decyzji ABCDEFGHA: 3185,21 m²; ▪ Powierzchnia projektowanej zabudowy: 953,55 m²; ▪ Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 7; ▪ Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1.
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną, ulicami osiedlowymi, małą architekturą; Geometria dachu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Układ połaci dachowych: dach płaski (maksymalny kąt nachylenia połaci dachu: 12°)
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami ABCDEFGHA a w zakresie wjazdu i infrastruktury technicznej linią przerywaną i literami GB'C'D'A'HG na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2b do decyzji. Wyznaczona linia jest linią łamaną, która została wyznaczona:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dla południowej części terenu Inwestycji w odległości 2,64m od granicy terenu inwestycji oznacz. FE oraz w odległości 3,6m od granicy terenu inwestycji oznacz. HG i DC, ▪ dla zachodniej części terenu inwestycji w odległość 7,70 m od granicy terenu Inwestycji oznacz. HA. <p>Ustala się obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2b do decyzji. Wyznaczona linia jest linią prostą, która została wyznaczona dla wschodniej części terenu inwestycji w odległości 3,56 m od granicy terenu inwestycji oznacz. BC.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wyznaczone linie zabudowy od strony wschodniej (tj. ul. L. Rayskiego) oraz południowej dotyczą także podziemnych części planowanej zabudowy. ▪ Dopuszcza się przekroczenie ustalonych linii zabudowy (obowiązującej i nieprzekraczalnej) dla sytuowania balkonów, loggii i wykuszy, od wysokości drugiej kondygnacji, o nie więcej niż 1,7 m ale pod warunkiem, że będą one nadwieszane poza projektowanymi liniami rozgraniczającymi planowanych dróg publicznych. Schody, podesty, pochylne, ogródki mogą być usytuowane wyłącznie poza planowanymi pasami drogowymi.
<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Brak ustaleń. ▪ Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wynosi maksymalnie 0,30 (do powierzchni zabudowy nie wlicza się terenów utwardzonych, 	

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>dojść, dojazdów i miejsc postojowych).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. - art. 74. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.). ▪ W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a w szczególności ochronę, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75.1 Prawa ochrony środowiska). ▪ Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art. 75.2 Prawa ochrony środowiska). ▪ Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w pobliżu drzew i krzewów albo ich zespołów mogą być wykonywane wyłącznie w sposób im nieszkodzący. ▪ W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. ▪ W przypadku zaistnienia konieczności usunięcia drzew lub krzewów z terenu objętego planowaną inwestycją może być wymagane zezwolenie Burmistrza Dzielnicy Bemowo. ▪ Inwestor powinien określić wielkość mas ziemnych i sposób ich zagospodarowania przy wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowy w celu określenia warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji (art. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2016 r. poz. 1987 z późn.zm.). ▪ Zgodnie z danymi zawartymi we wniosku planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71). ▪ Jednak realizacja kolejnych etapów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powoduje że całe zamierzenie inwestycyjne zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestor załączył decyzję nr 256/OŚ/2016 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na: budowie ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową w parterze, garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi wraz z miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 12 i 13 obręb 6-13-02, w rejonie ul. Szeligowskiej w Dzielnicy Bemowo m.st Warszawy. ▪ Zgodnie z art. 96.1. ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) organ rozważy wpływ przedsięwzięcia na obszar NATURA 2000. Planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego wpływu na obszar NATURA 2000. ▪ Zgodnie z Uchwałą Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie teren inwestycji znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie. ▪ Zgodnie z § 6 ww. Uchwały Nr 76/11 określa się wymagania techniczne dotyczące
--	---	---

		<p>budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania, tj.: w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.</p> <ul style="list-style-type: none"> Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego dotyczy izolacyjności akustycznej.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak informacji w miejscowym planie.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak informacji w miejscowym planie.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.</p> <p>Ustala się, że w strefie obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra oznaczonych kolorem czerwonym na załączniku nr 1 do decyzji (strefa porodzona jest po wschodniej stronie czerwonej linii w odległościach opisanych na załączniku nr 1), nakazuje się realizację obiektów budowlanych w sposób minimalizujący wpływ drgań mechanicznych w sposób określony w przepisach odrębnych.</p> <p>W związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 87 ust 5 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze {Dz.U. z 2013 r., poz. 1393 z późn. zm.}, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo wystąpił do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz do Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji.</p> <p>Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego w piśmie z dnia 07.08.2017 r. oznacz. ULC-LOZ-2/5310- 0188/01/17. poinformował ze: „Przedmiotowa inwestycja znajduje się poza ograniczeniami zabudowy dla Portu Lotniczego Im. Fryderyka Chopina. Jednocześnie informuję, iż planowana inwestycja znajduje się w powierzchniach ograniczonej zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych - radarów dozoru. Ze względu na fakt, iż planowana wysokość nie przebiega dopuszczalnych wartości, przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na prawidłowe działanie lotniczych urządzeń naziemnych. Dodatkowo informuję, iż powierzchnię ograniczającą zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (powierzchnie BRA od LUN) oraz ich granice poziome i pionowe, które należy uwzględnić przy kształtowaniu ładu przestrzennego, dostępne są na stronie internetowej Urzędu Lotnictwa Cywilnego pod ikoną „Mapy Online” wybierając internetowy serwis mapowy powierzchni ograniczających zabudowę dla LUN.”</p> <p>Wojewódzki Sztab Wojskowy otrzymał projekt niniejszej decyzji do uzgodnienia w dniu 01.08.2017 r. i nie zajął stanowiska w wymaganym terminie. Zastosowanie instytucji prawnej milczenia organu współdziałającego w postępowaniu administracyjnym powoduje, że decyzja w sprawie będącej przedmiotem postępowania może zostać wydana.</p>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej - ul. Szeligowskiej za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej.</p> <p>Ustala się obsługę komunikacyjną przedmiotowej inwestycji ad strony ulicy Szeligowskiej za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej.</p>

Na podstawie art. 53 ust.4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) organ zwrócił się do Zarządu Dróg Miejskich o uzgodnienie właściwego zarządcy drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego ulicy Szeligowskiej oraz do Burmistrza Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy o uzgodnienie właściwego zarządcy drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego ul. L. Rayskiego.

Zarządca ul. Szeligowskiej - Zarząd Dróg Miejskich w piśmie znak: ZDM-UIE-OP.0202.573.2017.TBL z dnia 19.04.2017r. uzgodnił zamierzenie inwestycyjne i zgłosił następujące uwagi w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji:

- „z uwagi na zakres programowy inwestycji, konieczne jest wykonanie analizy funkcjonalno-ruchowej z określeniem zasad obsługi komunikacyjnej działki oraz skutków oddziaływania na istniejący układ dla całości inwestycji z uwzględnieniem wszystkich etapów budowy osiedla,
- obsługa komunikacyjna od ul. Szeligowskiej,
- zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych, na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Szeligowskiej,
- budowa i przebudowa drogi spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w umowie pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem,
- zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Szeligowskiej w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu w ZDM,
- budowa lub przebudowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizacji zjazdu.

Zarządca ul. Gen. L. Rayskiego - Burmistrz Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy, pismem z dnia 25.04.2017r. sygn. UD-I-WAB-B.6730.54.2017.LST poinformował ze:

- Przy planowaniu zagospodarowania terenu dla ww. inwestycji należy bezwzględnie przestrzegać zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chrzanów.
- Planowane obiekty ww. inwestycją nie mogą kolidować z pasem drogowym projektowanych dróg: 7 KD-L i 10 KD-D.

Zobowiązuje się inwestora do realizacji inwestycji zgodnie z ww. warunkami określonym przez zarządców dróg gminnych.

Zobowiązuje się inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla planowanej inwestycji na terenie oznaczonym ABCDEFGHA - wg wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: min.1 miejsce/1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce/60 m² powierzchni użytkowej mieszkania, w tym 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne,
- dla usług:
 - lokalne punkty usług bytowych (usługi rzemieślnicze, drobne naprawy itp.): min. 1mp/obiekt,
 - restauracje, bary, kwiaciarnie i kluby: min. 16 mp/100 miejsc konsumpcyjnych,
 - banki, usługi finansowa, poczta, pośrednictwo ubezpieczeniowe, biura podróży, agencje nieruchomości itp. min. 40mp/1000m² powierzchni użytkowej,
 - pozostałe usługi - min. 25mp/1000m² powierzchni użytkowej.

		<p>Należy także zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości minimum 20 miejsc/100 miejsc parkingowych dla samochodów.</p> <p>Na parkingach dla samochodów osobowych należy przeznaczyć i urządzić miejsca postojowe dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Przez miejsca postojowe ogólnodostępne należy rozumieć miejsca dostępne dla każdego, do których można się łatwo dostać, bez dodatkowych przeszkód, zlokalizowane na powierzchni terenu. Ze względu na charakter rejonu Chrzanowa, położonego w strefie przedmieść wyklucza się lokalizowanie miejsc ogólnodostępnych w garażach podziemnych.</p> <p>Omawiany teren znajduje się w obszarze projektowanej inwestycji celu publicznego tj. budowy II linii metra - odcinek zachodni od szlaku za stacji Rondo Daszyńskiego do stacji Polczyńska wraz ze stacją technicznopostojową Mory.</p> <p>Przebieg II linii metra na tym obszarze przewidywany jest w Studium wykonalności metra w Warszawie z sierpnia 2010 roku oraz w sporządzanym projekcie planu miejscowego zagospodarowania terenu Chrzanów. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu omawianej inwestycji budowy budynku mieszkalnego będzie zlokalizowany korpus stacji C2 Chrzanów - budowany metodą odkrywkową między ścianami szczelinowymi oraz realizowane będą dwa tunele na szlaku pomiędzy stacjami C1- C2 odwiertami podziemnymi za pomocą tarczy TBM.</p> <p>W związku z faktem, iż obszar inwestycji w trakcie budowy oraz po jej zakończeniu podczas eksploatacji II linii metra znajdzie się w zakresie oddziaływań dynamicznych metra na otaczającą zabudowę, Zarząd Transportu Miejskiego składa wniosek o nałożenie na Inwestora obowiązku uzgodnienia szczegółowych warunków lokalizacji oraz projektów budowlanych związanych z tą inwestycją z inwestorem Zastępczym budowy metra w Warszawie - Metrem Warszawskim Sp. z o.o.</p> <p>Ustala się, że inwestycja będzie realizowana zgodnie z w/w warunkami zawartymi w pismach Zarządu Transportu Miejskiego oraz Metro Warszawskie Sp. z o.o.</p> <p>Szczegółowe warunki lokalizacji oraz projekty budowlane związane z tą inwestycją należy uzgodnić: z Metro Warszawskie Sp. z o.o..</p>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zapotrzebowanie na media, ich podłączenie do istniejącej infrastruktury oraz ewentualne kolizje z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu należy uzgodnić z odpowiednimi jednostkami branżowymi.</p> <p>Inwestor powinien realizować inwestycje w oparciu o wstępne warunki podłączenia planowanej inwestycji do sieci. tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pismo MPWiK w m.st. Warszawie S.A z dnia 09.01.2017 r., oznacz. PRO/DGR/WSW/WSK/660/840/391964/16/10652; ▪ pismo Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. z dnia 07.11.2016 r., oznacz.: ND\CS\13705\2016: ▪ pismo Veolia Energia Warszawa S.A. z dnia 02.12.2016 r., oznacz.: WI/AW/8Nf/16/1633197/1. <p>Dopuszcza się inne rozwiązania niż w wymienionych wyżej wstępnych warunkach po dokonaniu odpowiednich uzgodnień.</p> <p>Sposób odprowadzania wód opadowych należy uzgodnić z Wydziałem Ochrony Środowiska w/m.</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym ABCDEFHA wynosi 25%.
	Nadziemna intensywność zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Brak ustaleń. ▪ Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wynosi maksymalnie 0,30 (do powierzchni zabudowy nie wlicza się terenów utwardzonych, dojazdów i miejsc postojowych).
	Wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i całkowita wysokość budynku wynosi max. 23,00 m.