



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 7 lipca 2025 r.

Poz. 6470

UCHWAŁA Nr XXII/868/2025 RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

z 26 czerwca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy skrzyżowaniu ul. K. Sołtyka i ul. J. Ostroroga w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy

Na podstawie art. 7 ust. 4, art. 8 oraz art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195, Dz.U. z 2025 r. poz. 527), a także na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) Rada Miasta Stołecznego Warszawy uchwala, co następuje

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, tj.:

- 1) inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową w parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu wraz z niezbędną infrastrukturą, na działkach ewid. nr 74/1, 74/2 z obrębu 6-03-08 położonych przy skrzyżowaniu ul. K. Sołtyka i ul. J. Ostroroga w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy;
- 2) inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie ul. K. Sołtyka i ul. J. Ostroroga wraz z niezbędną infrastrukturą na części działek ewid. nr 67, 69 i działce ewid. nr 66 z obrębu 6-03-08 położonych w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono odpowiednio:

- 1) inwestycję mieszkaniową wymienioną w ust. 1 pkt 1 literami: A-B-C-D-E-F-G-A;
- 2) inwestycję towarzyszącą wymienioną w ust. 1 pkt 2 literami: A'-B'-C'-D'-E'-F'-D-C-B-A-A'.

§ 2. Dla inwestycji mieszkaniowej wymienionej w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały:

1. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 1620,3 m²;
- 2) maksymalną – 1792,3 m².

2. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 27;
- 2) maksymalną – 33.

3. Określa się, że w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcjach usługowych lub handlowych:

- 1) o minimalnej powierzchni użytkowej łącznej 102,4 m² i maksymalnej powierzchni użytkowej łącznej 108,4 m²;
- 2) jako lokale usługowe lub handlowe nieuciążliwe o charakterze lokalnym zlokalizowane na parterze;

3) łączna powierzchnia użytkowa lokali o funkcjach usługowych i handlowych nie będzie mniejsza niż 5% i nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań;

4) inwestycja nie obejmuje lokalizacji obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

4. Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

1) w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane:

a) budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, a w nim:

- funkcja podstawowa mieszkaniowa częściowo na kondygnacji 1 oraz w całości na kondygnacjach 2-5,
- funkcja usługowa lub handlowa nieuciążliwa o charakterze lokalnym zlokalizowana w części kondygnacji 1,
- garaż wielostanowiskowy dla samochodów osobowych oraz pomieszczenia techniczne zlokalizowane na kondygnacji -1,
- pomieszczenia pomocnicze typu rowerownia, wózkownia, zlokalizowane w części kondygnacji 1,
- miejsce gromadzenia odpadów zlokalizowane w części kondygnacji 1,
- komunikacja wewnętrzna,

b) zagospodarowanie terenu obejmujące:

- ciągi piesze na działce, dojścia,
- wewnętrzne tereny zieleni urządzonej (trawniki, kwietniki, wysokie drzewa) i małą architekturę (ławki, elementy oświetlenia, kosze na śmieci),
- prywatne tarasy i ogródki przynależne do mieszkań na parterze, wydzielone ogrodzeniem,
- dojazd (wjazd i wyjazd) do garażu planowanego budynku,
- drogę dojazdową wewnętrzną i zlokalizowane przy niej miejsca parkingowe samochodowe,
- miejsce tymczasowego postoju dla dostaw dla usług,
- miejsce tymczasowego postoju dla odbioru odpadów komunalnych,
- drogę pożarową,
- miejsca parkingowe dla rowerów,
- powierzchnię zieleni na gruncie rodzimym i części stropodachu garażu podziemnego,
- infrastrukturę techniczną niezbędną do obsługi planowanej inwestycji,

c) wyklucza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych,

d) infrastruktura techniczna podziemna i nadziemna do obsługi planowanej inwestycji (w tym m.in. przyłącza, elementy gospodarki wodami opadowymi np. ogrody deszczowe, skrzynki rozsączające, itp.);

2) w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej zostaną zastosowane rozwiązania projektowe zapewniające dostęp i korzystanie dla osób niepełnosprawnych, starszych i dzieci.

5. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1) przyłączy do sieci wodociągowej;

2) przyłączy do sieci kanalizacyjnej;

3) przyłączy do sieci ciepłowniczej;

4) przyłączy do sieci elektroenergetycznej;

5) uporządkowanie istniejącej infrastruktury, likwidacja kolidujących i nieczynnych fragmentów oraz ewentualna realizacja nowych sieci i przyłączy zostanie zrealizowana na zasadach ogólnych w oparciu o art. 1 ust. 2 ustawy.

6. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

7. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na działkach ewid.:

- 1) nr 74/1 z obrębu 6-03-08, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00399748/3;
- 2) nr 74/2 z obrębu 6-03-08, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00399748/3.

8. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

9. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Dla inwestycji towarzyszącej wymienionej w § 1 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały:

1. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) przebudowa dróg publicznych ul. K. Sołtyka i ul. J. Ostroroga obejmująca:
 - a) usunięcie zjazdu z ul. J. Ostroroga na działkę 74/1,
 - b) przebudowę zjazdu z ul. K. Sołtyka, w miejsce zjazdu projektowane dwa zjazdy do garażu podziemnego w budynku mieszkalnym (na terenie inwestycji mieszkaniowej),
 - c) budowę zjazdu z ul. K. Sołtyka na teren inwestycji mieszkaniowej (droga wewnętrzna),
 - d) likwidację kolidujących z wjazdami miejsc parkingowych wyznaczonych w ulicy (ok. 4 mp),
 - e) budowę wyniesionego przejścia dla pieszych przez ul. K. Sołtyka przy skrzyżowaniu z ul. J. Ostroroga,
 - f) budowę zielenców wzdłuż ul. J. Ostroroga zapobiegających parkowaniu wzdłuż drogi,
 - g) przebudowę pasa zieleni niskiej wzdłuż ul. K. Sołtyka polegającą na zmianie zakresu powierzchni zieleni, wprowadzeniu nasadzeń krzewów i traw wysokich oraz krzewinek,
 - h) usunięcie dwóch obumarłych drzew w szpalerze wzdłuż ul. K. Sołtyka oraz wymianę drzew nierokujących na prawidłowy rozwój na nowe, tego samego gatunku (klon kolumnowy),
 - i) budowę lub przebudowę niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z przebudową drogi;

2. Charakterystykę inwestycji towarzyszącej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Obiekty objęte inwestycją towarzyszącą będą zlokalizowane na działkach ewid.:

- 1) nr 66 z obrębu 6-03-08, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00466402/7;
- 2) nr 67 z obrębu 6-03-08 (część), dla której nie została założona księga wieczysta;
- 3) nr 69 z obrębu 6-03-08 (część), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00466402/7.

4. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

5. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

6. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej;
- 2) załącznik nr 2 określający charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 7. 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

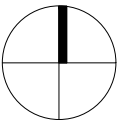
Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska

ZAŁĄCZNIK NR 1 - KOPIA MAPY ZASADNICZEJ W SKALI 1:500

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st. Warszawa
Jednostka ewidencyjna:
146518_8, Dzielnica Wola
Obręb: 0308, 6-03-08, 0309, 6-03-09, 0311, 6-03-11
SKALA 1:500
Układ odniesienia: PL-ETRF89
Układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7 (21°)
Układ wys.: PL-EVRF2007-NH
Nr kanc.: BG-WOZ-UMZ.6642.2971.2025.PIN

LEGENDA:
A,B,C,D,E,F,G,A
granica terenu inwestycji mieszkaniowej
A',B',C',D',E',F',D,C,B,A,A'
granica terenu inwestycji towarzyszącej



Załącznik nr 1
do uchwały nr XXII/868/2025
Rady m.st. Warszawy z 26 czerwca 2025 r.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXII/868/2025
Rady m.st. Warszawy z 26 czerwca 2025 r.

Załącznik nr 2. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ W FORMIE OPISOWEJ

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. a

Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów.

1. Planowane zapotrzebowanie na wodę dla inwestycji mieszkaniowej:

- ilościowe:
 - woda na cele socjalno-bytowe: 1 dm³/s (8 m³/d);
 - woda na cele przeciwpożarowe – wewnętrzne – 3 dm³/s;
 - ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego, po uzyskaniu docelowych warunków technicznych.
- przyłączenie do następujących sieci wodociągowych:
 - przyłączenie do istniejącego przewodu wodociągowego DN100 w ulicy Sołtyka;
 - przebieg sieci oraz miejsce włączenia do sieci może ulec zmianie po uzyskaniu docelowych warunków technicznych od gestora sieci.

2. Planowane zapotrzebowanie na energię dla inwestycji mieszkaniowej:

- ilościowe:
 - zasilanie podstawowe: 361 kW;
 - zasilanie rezerwowe: 140 kW;
 - ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając o 15% ww. wartości, po uzyskaniu docelowych warunków technicznych.
- przyłączenie do następujących sieci elektroenergetycznych:
 - planowane dwa złącza Z1 (zasilane ze stacji transformatorowej nr 11370 zlokalizowanej przy ul. Obozowej 20) i Z2 (zasilane ze stacji transformatorowej nr 11263 zlokalizowanej przy ul. Ostroroga / Sołtyka) w terenie, w granicy działki inwestycji mieszkaniowej;
 - przebieg sieci oraz miejsce włączenia do sieci może ulec zmianie po uzyskaniu docelowych warunków technicznych od gestora sieci.

3. Planowany sposób odprowadzania ścieków bytowych:

- ilościowe:
 - ilość ścieków bytowych: 7 m³/d;
 - ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego, po uzyskaniu docelowych warunków technicznych.
- przyłączenie do następujących istniejących sieci kanalizacji ogólnospławnej:
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanału ogólnospławnego Ø 0,30m w ul. Sołtyka;

- przebieg sieci oraz miejsce włączenia do sieci może ulec zmianie po uzyskaniu docelowych warunków technicznych od gestora sieci.

4. Planowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- w ograniczonej ilości, maksymalnie 0,5 dm³/s, wody opadowe będą odprowadzone do kanału ogólnospławnego Ø 0,30m w ul. Sołtyka;
- nadmiar wód opadowych zostanie zagospodarowany na terenie własnym;
- uszczegółowienie sposobu gospodarowania wodami opadowymi nastąpi na etapie projektu budowlanego.

5. Planowane zapotrzebowanie na ciepło:

- ilościowe:
 - przydział mocy cieplnej: 209 kW;
 - ww. moc może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając o 15% ww. wartości;
- przyłączenie do następujących sieci ciepłowniczych:
 - włączenie do komory ciepłowniczej L32 na sieci ciepłowniczej 2xDN500 w ul. Ostroroga;
 - przebieg sieci oraz miejsce włączenia do sieci może ulec zmianie po uzyskaniu docelowych warunków technicznych od gestora sieci;
 - lokalizację węzła cieplnego określą docelowe warunki techniczne na etapie projektu budowlanego.

6. Planowane zapotrzebowania na teletechnikę:

- przebieg sieci oraz miejsce włączenia do sieci będzie określone w docelowych warunkach technicznych od gestora mediów na etapie projektu budowlanego.

Ewentualne kolizje powyżej wymienionych sieci (patrz pkt. 1 – 6), uporządkowanie istniejącej infrastruktury, likwidacja kolidujących i nieczynnych fragmentów oraz ewentualna realizacja nowych sieci i przyłączy na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy.

7. Planowana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych do obsługi inwestycji mieszkaniowej (łącznie dla części mieszkalnej i części usługowej lub handlowej)

Minimum $27 + 2 = 29$ mp, w tym 22mp w garażu podziemnym i 7mp w terenie

Maksimum $33+2 = 35$ mp, w tym 28mp w garażu podziemnym i 7mp w terenie

— dla lokali mieszkalnych:

- określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji lokalizowanej w strefie śródmieścia funkcjonalnego poza podstrefami Ia i Ib – 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny;

Minimum: dla 27 mieszkań, wskaźnik 1mp / lokal mieszkalny = 27 mp dla części mieszkalnej

Maksimum: dla 33 mieszkań, wskaźnik 1mp / lokal mieszkalny = 33 mp dla części mieszkalnej

— do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową:

- określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową dla inwestycji lokalizowanej w strefie śródmieścia funkcjonalnego poza podstrefami Ia i Ib – nie więcej niż 1,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji;

Minimum: dla PUU =102,4m², wskaźnik 1,5 mp/ 100m² PUU jest równe $102,4\text{m}^2/100 \times 1,5 = 1,54$

2 mp dla części usługowej lub handlowej

Maksimum: dla PUU =108,4m², wskaźnik 1,5 mp/ 100m² PUU jest równe $108,4\text{m}^2/100 \times 1,5 = 1,63$

2 mp dla części usługowej lub handlowej

8. Planowana liczba miejsc postojowych dla rowerów do obsługi inwestycji mieszkaniowej (łącznie dla części mieszkalnej i części usługowej lub handlowej)

Minimum 65 m.p.r. (62+3)

Maksimum 72 m.p.r. (69+3)

— dla lokali mieszkalnych:

Minimum 62 m.p.r., w tym 32 m.p.r. w parterze budynku w pomieszczeniu rowerowni,

30 m.p.r. w terenie;

Maksimum 69 m.p.r., w tym 32 m.p.r. w parterze budynku w pomieszczeniu rowerowni,

37 m.p.r. w terenie;

- określa się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej dla inwestycji lokalizowanej w strefie śródmieścia funkcjonalnego – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego;
- co najmniej połowa w/w miejsc parkingowych dla rowerów powinna być dostępna bezpośrednio z poziomu terenu lub parteru budynku, który obsługuje.

— do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową:

Minimum 3 m.p.r. w terenie, w tym 1 m.p. dla roweru towarowego

Maksimum 3 m.p.r. w terenie, w tym 1 m.p. dla roweru towarowego

- określa się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową:
 - a) nie mniej niż 1 stojak na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji, nie mniej jednak niż 1 stojak na 1 lokal usługowy lub handlowy,
 - b) nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla roweru towarowego na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej tych funkcji.

Szczegółowe usytuowanie miejsc parkingowych dla rowerów nastąpi na etapie projektu budowlanego.

9. Planowany sposób zagospodarowania odpadów:

- Miejsce gromadzenia odpadów stałych planowane jest jako wyodrębnione pomieszczenie w parterze budynku, dostępne z zewnątrz oraz dostępne dla osób niepełnosprawnych;
- Odpady będą segregowane i zagospodarowane zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie m. st. Warszawy, co zapewni prawidłowe funkcjonowanie inwestycji mieszkaniowej w tym zakresie.

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. b Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej.

1. W ramach inwestycji mieszkaniowej zostanie zrealizowany:

- budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami:
 - Funkcja podstawowa mieszkaniowa częściowo na kondygnacji 1 oraz w całości na kondygnacjach 2-5;
 - Funkcja usługowa lub handlowa nieuciążliwa o charakterze lokalnym, zlokalizowana w części kondygnacji 1;
 - Garaż wielostanowiskowy dla samochodów osobowych oraz pomieszczenia techniczne zlokalizowane na kondygnacji -1;
 - Pomieszczenia pomocnicze typu rowerownia, wózkownia, zlokalizowane w części kondygnacji 1;
 - Miejsce gromadzenia odpadów, zlokalizowane w części kondygnacji 1;
 - Komunikacja wewnętrzna;
- zagospodarowanie terenu, obejmujące:
 - ciągi piesze na działce, dojścia;
 - wewnętrzne tereny zieleni urządzonej (trawniki, kwietniki, wysokie drzewa) i małej architektury (ławki, elementy oświetlenia, kosze na śmieci);
 - prywatne tarasy i ogródki przynależne do mieszkań na parterze, wydzielone ogrodzeniem;
 - dojazd (wjazd i wyjazd) do garażu planowanego budynku;
 - droga dojazdowa, wewnętrzna i zlokalizowane przy niej miejsca parkingowe samochodowe;
 - miejsce tymczasowego postoju dla dostaw dla usług;
 - miejsce tymczasowego postoju dla odbioru odpadów komunalnych;
 - droga pożarowa;
 - miejsca parkingowe dla rowerów;
 - powierzchnia zieleni na gruncie rodzimym i części stropodachu garażu podziemnego;
 - infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi planowanej inwestycji;
- wyklucza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych;
- infrastruktura techniczna podziemna i nadziemna do obsługi planowanej inwestycji (w tym m. in. przyłącza, elementy gospodarki wodami opadowymi np. ogrody deszczowe, skrzynki rozsączające, itp.);

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

2. Obsługa komunikacyjna samochodowa inwestycji odbywać się będzie przez zjazdy z drogi publicznej w ulicy K. Sołtyka.
3. Obsługa komunikacyjna piesza odbywać się będzie ciągami pieszymi wzdłuż ul. Sołtyka i ul. Ostroroga oraz projektowanymi ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi na terenie inwestycji mieszkaniowej.
4. Obsługa pożarowa odbywać się będzie z drogi pożarowej, prowadzonej w ul. Sołtyka i ul. Ostroroga oraz na fragmencie z drogi wewnętrznej.

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. c Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:**1. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:**

- Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (dalej PTIM): 1576m² z zastrzeżeniem, iż:
 - PTIM wskazana wg. ewidencji gruntów i budynków;
 - PTIM stanowi powierzchnię działek 74/1 (1246m²) i 74/2 (330m²), obręb 60308
- Powierzchnia zabudowy: Pz min. 664,8m²; Pz max. 721,7m²;
- Wskaźnik powierzchni zabudowy: min. 42,2%; max. 45,8%;
- Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - PBC min. 12,5%;
 - PBC max. dla Pz min – 34,1%;
 - PBC max. dla Pz max. – 33,1%
- Powierzchnia biologicznie czynna:
 - PBC min. 12,5%; 197m²;
 - PBC max. dla Pz min – 34,1%; 537,75m²;
 - a) na gruncie rodzimym (100%): 328,5m² (20,8%);
 - b) na stropodachach (50% $\times$ 418,5m²): 209,25m² (13,3%);
 - PBC max. dla Pz max – 33,1%; 522,0m²;
 - a) na gruncie rodzimym (100%): 247m² (15,7%);
 - b) na stropodachach (50% $\times$ 550m²): 275m² (17,4%);
- Powierzchnia całkowita (liczona jako suma powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych i podziemnych z pominięciem balkonów i loggi) łącznie: min. 3944,6m², max. 4225,1m²;
 - a) część podziemna: min. 1041,6m², max. 1123,1m²;
 - b) część nadziemna: min. 2903m², max. 3102m²;
- Powierzchnia użytkowa nadziemna mieszkań i usług: min. 1722,7m², max. 1900,7m²;
 - a) Mieszkań: min. 1620,3m², max. 1792,3m²;
 - b) Funkcji usługowej lub handlowej: min. 102,4 m², max. 108,4 m²;
- Wskaźnik intensywności zabudowy: min. 1,84, max. 1,97;
- Wysokość budynku przy głównym wejściu do budynku:
 - a) max. wys. dla IV kond. 14,10 m;
 - b) max. wys. dla V kond. 17,35 m;
- Liczba kondygnacji nadziemnych: max. 5;
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1;

2. Dane charakteryzujące inwestycję w zakresie spełnienia standardów urbanistycznych:

- Planowana liczba mieszkań: min. 27, max. 33 mieszkań;
- Planowana liczba mieszkańców: min. 58, max. 65 osób;
- Planowana liczba dzieci: min. 6, max. 7 osób;

3. Powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu (UTWoRS) – min. 232m², max. 260m²;

Skwer Wolnej Elekcji o pow. ca 8000m², wraz z ogólnodostępnymi: placem zabaw, siłownią plenerową i wybiegiem dla psów, oddalony jest od inwestycji mieszkaniowej o ok. 106m.

4. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

- powierzchnia zabudowy – min. 664,8m²; max. 721,7m²;
- powierzchnia ulegająca przekształceniu 1576m²;
- powierzchnia parkingów samochodowych wraz z infrastrukturą – min. 1254,3m²; max 1335,8m²
- planowane jest urządzenie terenów zieleni na gruncie rodzimym, stropodachu garażu podziemnego oraz dachu budynku nad kondygnacją 4 i 5 wraz z nowymi nasadzeniami m. in. drzew, krzewów, bylin, traw i innej zieleni niskiej w tym zieleni do upraw ekstensywnych;
- na gruncie rodzimym nasadzonych zostanie m.in.
 - min. 3 szt. drzew
 - krzewy niskie, wysokie, byliny, trawy i inna zieleń niska
 - planowane są niecki z roślinnością trzcinową jako ogrody deszczowe

Wskazane wartości bezwzględne mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego, z zachowaniem wskaźników w/w minimalnych i maksymalnych: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy.

Zakres obszaru oddziaływania inwestycji pokrywa się z granicą terenu opracowania – obszar oddziaływania w całości znajduje się na terenie własnym inwestycji.

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ W FORMIE OPISOWEJ**Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. a**

Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów.

10. Planowane zapotrzebowanie na wodę dla inwestycji towarzyszącej:

- ilościowe: nie dotyczy
- przyłączenie do sieci wodociągowych: nie dotyczy

11. Planowane zapotrzebowanie na energię dla inwestycji towarzyszącej:

- oświetlenie drogi publicznej ul. Sołtyka i ul. Ostroroga na dotychczasowych zasadach, do uszczegółowienia w trakcie sporządzania i opiniowania projektu budowlanego inwestycji mieszkaniowej i uzgodnień z właścicielem działek drogowych;

12. Planowany sposób odprowadzania ścieków bytowych:

- ilościowe: nie dotyczy
- przyłączenie do sieci kanalizacji ogólnospławnej: nie dotyczy

13. Planowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- wody opadowe i roztopowe będą odprowadzone do kanału ogólnospławnego w ul. Sołtyka;
- uszczegółowienie sposobu gospodarowania wodami opadowymi nastąpi na etapie projektu budowlanego inwestycji mieszkaniowej;

14. Planowane zapotrzebowanie na ciepło:

- ilościowe: nie dotyczy
- przyłączenie do następujących sieci ciepłowniczych: nie dotyczy

15. Planowane zapotrzebowania na teletechnikę:

- ilościowe: nie dotyczy
- przyłączenie do sieci teletechnicznych: nie dotyczy

Ewentualne kolizje powyżej wymienionych sieci (patrz pkt. 1 – 6), uporządkowanie istniejącej infrastruktury, likwidacja kolidujących i nieczynnych fragmentów oraz ewentualna realizacja nowych sieci i przyłączy na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy.

16. Planowana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych do obsługi inwestycji towarzyszącej:

- nowo projektowane miejsca parkingowe dla samochodów: nie dotyczy
- istniejące miejsca parkingowe w ulicy Sołtyka (SPPN): w zakresie miejsc parkingowych wzdłuż północnej krawędzi ul. Sołtyka bez zmian, likwidacja kolidujących z nowo projektowanymi wjazdami miejsc parkingowych wyznaczonych w ulicy (ok. 4mp), do uzgodnienia z zarządcą drogi;

17. Planowana liczba miejsc postojowych dla rowerów do obsługi inwestycji towarzyszącej:

- nie dotyczy

18. Planowany sposób zagospodarowania odpadów:

- odpady będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie m. st. Warszawy, co zapewni prawidłowe funkcjonowanie inwestycji towarzyszącej w tym zakresie (planowane zastosowanie pojemników na odpady zmieszane do pojemności 20l)

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. b

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej.

5. W ramach inwestycji towarzyszącej zostanie zrealizowana przebudowa dróg publicznych ul. Sołtyka i ul. Ostroroga, obejmująca:

- usunięcie zjazdu z ul. Ostroroga na działkę 74/1;
- przebudowę zjazdu z ul. Sołtyka, w miejsce zjazdu projektowane dwa zjazdy do garażu podziemnego w budynku mieszkalnym (na terenie inwestycji mieszkaniowej);
- budowę zjazdu z ul. Sołtyka na teren inwestycji mieszkaniowej (droga wewnętrzna);
- likwidację kolidujących z wjazdami miejsc parkingowych wyznaczonych w ulicy (ok. 4mp);
- budowę wyniesionego przejścia dla pieszych przez ul. Sołtyka przy skrzyżowaniu z ul. Ostroroga;
- budowę zieleńców wzdłuż ul. Ostroroga zapobiegających parkowaniu wzdłuż drogi;
- przebudowę pasa zieleni niskiej wzdłuż ul. Sołtyka polegająca na zmianie zakresu powierzchni zieleni, wprowadzeniu nasadzeń krzewów i traw wysokich oraz krzewinek;
- usunięcie dwóch obumarłych drzew w szpalerze wzdłuż ul. Sołtyka oraz wymianę drzew nierokujących szans na prawidłowy rozwój na nowe, tego samego gatunku (klon kolumnowy);
- budowę lub przebudowę niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z przebudową drogi;

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu, infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej oraz m.in. chodników, zjazdów, elementów małej architektury, elementów oświetlenia, zagospodarowania powierzchni zieleni, nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. c

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

5. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

- Powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej (dalej PTIT): ca 1667,11m² z zastrzeżeniem, iż:
 - PTIT może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków;
 - PTIT stanowi część działek nr ewid. 67 i 69, obręb 60308 oraz działkę nr ewid. 66, obręb 60308
- Powierzchnia zabudowy: brak zabudowy kubaturowej;
- Wskaźnik powierzchni zabudowy: brak zabudowy kubaturowej;
- Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się;
- Powierzchnia biologicznie czynna: nie określa się;
- Powierzchnia całkowita: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej;
- Powierzchnia użytkowa nadziemna mieszkań i usług: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej;
- Wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej;

- Wysokość budynku przy głównym wejściu do budynku: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej;
 - Liczba kondygnacji nadziemnych: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej;
 - Liczba kondygnacji podziemnych: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej;
6. Dane charakteryzujące inwestycję w zakresie spełnienia standardów urbanistycznych:
- Planowana liczba mieszkań: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej;
 - Planowana liczba mieszkańców: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej;
 - Planowana liczba dzieci: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej;
7. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:
- powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej;
 - powierzchnia ulegająca przekształceniu ca 562,5m²;
 - powierzchnia parkingów samochodowych wraz z infrastrukturą: istniejące zagospodarowanie w zakresie miejsc parkingowych (SPPN): wzdłuż północnej krawędzi ul. Sołtyka bez zmian, likwidacja kolidujących z nowo projektowanymi wjazdami miejsc parkingowych wyznaczonych w ulicy (ok. 4mp), do uzgodnienia z zarządcą drogi; nowo projektowane zjazdy na teren inwestycji mieszkaniowej ca 76,5m²;
 - planowane jest urządzenie terenów zieleni na gruncie rodzimym wraz z nowymi nasadzeniami m. in. krzewów, bylin, traw i innej zieleni niskiej;

Zakres obszaru oddziaływania inwestycji pokrywa się z granicą terenu opracowania – obszar oddziaływania w całości znajduje się na terenie własnym inwestycji.

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ W FORMIE GRAFICZNEJ

LEGENDA

A

B

C

D

A'

B'

C'

D'

A,B,C,D,E,F,G,A granica terenu inwestycji mieszkaniowej

A

B

C

D

A'

B'

C'

D'

A',B',C',D',E',F',D,C,B,A,A' granica terenu inwestycji towarzyszącej

17,35m 14,10m

Wysokość projektowanej zabudowy (w metrach)

V

Wysokość projektowanej zabudowy (liczba kondygnacji nadziemnych)

Zewnętrzny obrys projektowanego budynku w ramach inwestycji mieszkaniowej wraz z podziałem na obszary o różnej liczbie kondygnacji, z tolerancją linii do 3m.
Odległości od sąsiednich działek nie bliżej niż wymagane obowiązującymi przepisami prawa

Zewnętrzny obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej projektowanego budynku w ramach inwestycji mieszkaniowej, z tolerancją linii do 3m.
Odległości od sąsiednich działek nie bliżej niż wymagane obowiązującymi przepisami prawa

Orientacyjna lokalizacja loggi na kondygnacjach nadziemnych w budynku projektowanym

Obrys projektowanego garażu podziemnego z tolerancją linii do 3m.
Odległości od sąsiednich działek nie bliżej niż wymagane obowiązującymi przepisami prawa

Orientacyjna lokalizacja pomieszczeń technicznych na kondygnacji podziemnej

Orientacyjna lokalizacja funkcji usługowych lub handlowych w parterze budynku

Orientacyjna lokalizacja miejsca strefy dostaw dla lokalu usługowo - handlowego (miejsca samochodowe i dla roweru towarowego)

Orientacyjna lokalizacja pomieszczenia na odpady w parterze projektowanego budynku

Orientacyjna lokalizacja tymczasowego miejsca postoju dla odbioru odpadów komunalnych

Orientacyjna lokalizacja projektowanych miejsc parkingowych dla samochodów w terenie
Odległości od granicy działki nie bliżej niż wymagane obowiązującymi przepisami prawa

Orientacyjna lokalizacja projektowanych miejsc parkingowych dla rowerów w terenie oraz orientacyjna lokalizacja pomieszczenia rowerowni w parterze projektowanego budynku

Obszary przeznaczone pod komunikację kołową / pieszą / pieszo-jezdną / rowerową / tarasy w parterze oraz obsługę techniczną (granice wydzieleni obszarów z tolerancją do 3m) - w tym miejsca dla dostaw i śmieciarek, w tym istniejące drogi publiczne

Obszary urządzone przeznaczone pod komunikację pieszą, elementy zieleni i małej architektury na stropodachach (granice wydzieleni obszarów z tolerancją do 3m)

Obszary urządzone przeznaczone pod komunikację pieszą, elementy zieleni i małej architektury na gruncie rodzimym (granice wydzieleni obszarów z tolerancją do 3m)

Orientacyjna lokalizacja wejścia głównego do budynku projektowanego

Orientacyjna lokalizacja innych wejść do budynku (pomieszczenie rowerowni, pomieszczenie śmietnika)

Orientacyjna lokalizacja wejścia do lokalu usługowo - handlowego

Orientacyjna lokalizacja zjazdów z drogi publicznej (dwa wjazdy do garażu i wjazd na drogę wewnętrzną)

Orientacyjna lokalizacja drogi pożarowej (granice obszarów z tolerancją do 3m)

Szpaler drzew (7szt.) do zachowania

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę przepisami prawa.

