

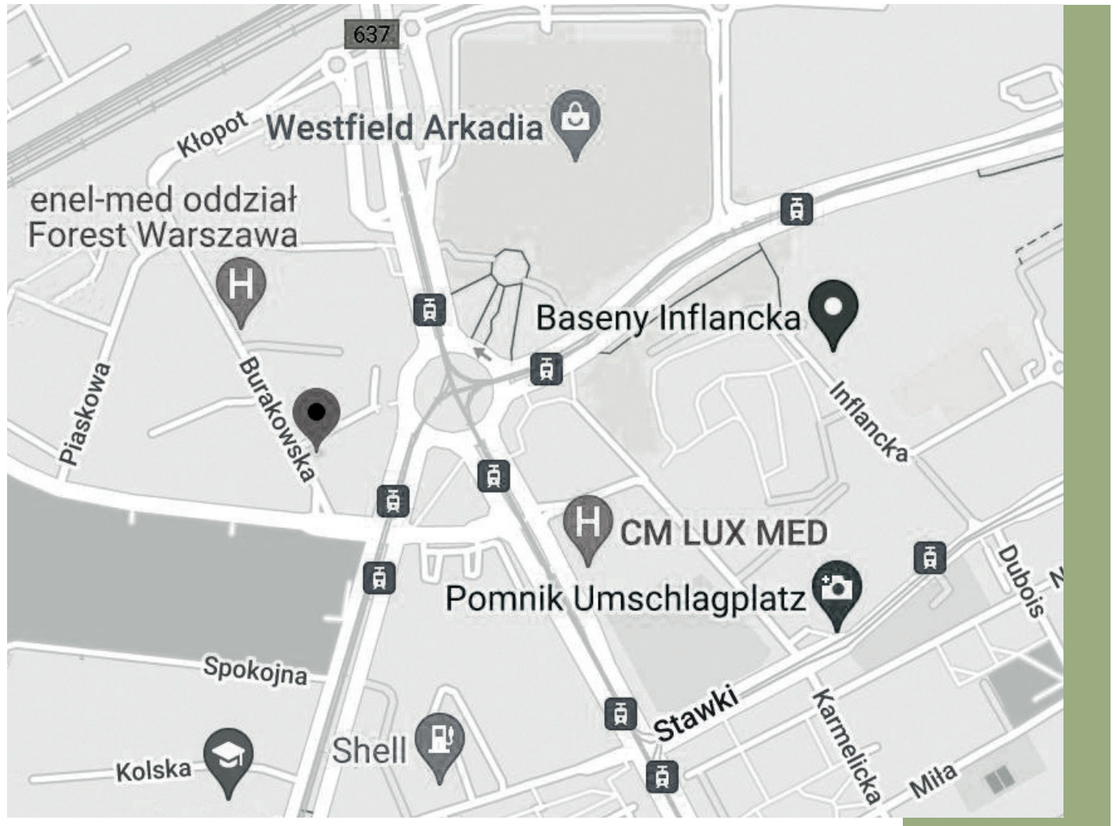
Libero – dialog o inwestycji

RAPORT
z przebiegu dialogu o inwestycji Libero przy ulicy Burakowskiej 4

Budynek przy Burakowskiej 4

Inwestor – firma Green Property Group (GPG) planuje zmienić charakter budynku, który miał powstać przy ulicy Burakowskiej 4. Zgodnie z obowiązującym pozwoleniem na budowę, może tam zostać wybudowany wysokościowiec o charakterze biurowym. Inwestor proponuje zmianę polegającą na wybudowaniu budynku niższego o 20 m, który będzie miał charakter mieszkalny.

Aby wyjaśnić mieszkańcom zakres, charakter i konsekwencje tej zmiany, inwestor rozpoczął dialog o inwestycji.



O inwestycji – ramy prawne i formalne

- Inwestycja mieszkaniowa musi zostać zaakceptowana przez Radę m.st. Warszawy. Działanie takie jest możliwe w oparciu o ustawę o specjalnych ułatwieniach dotyczących inwestycji mieszkaniowych.

- Inwestycja spełnia wymogi formalne wynikające z lokalnych standardów urbanistycznych obowiązujących w Warszawie. Projekt uzyskał pozytywną opinię Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy wydaną zgodnie z instrukcją Prezydenta miasta (z dnia 13.04.2022) dot. zasad prowadzenia dialogou o inwestycjach.

- Zmiana funkcji z biurowej na mieszkaniową oraz proponowana wysokość budynku są zgodne z założeniami ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej dla tej okolicy.

O czym rozmawialiśmy

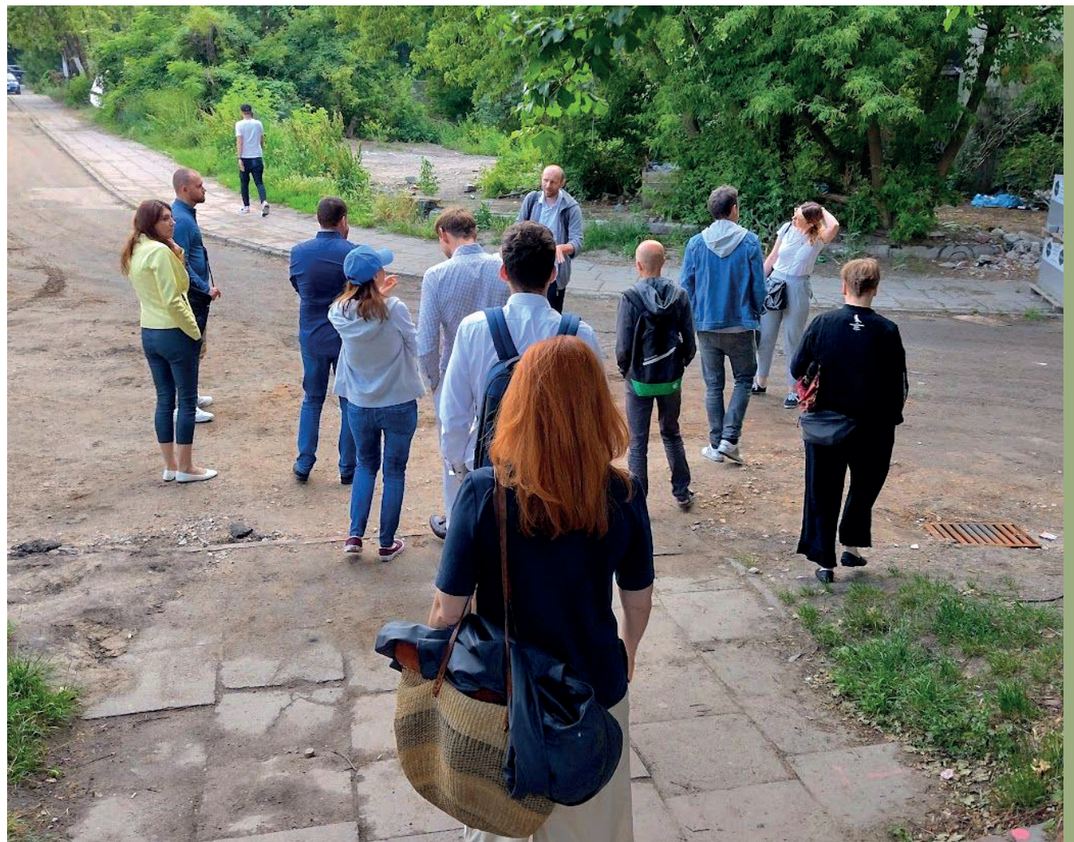
Zastanawialiśmy się z mieszkańcami nad tym, jakich usług brakuje w okolicy i jak mogą być zagospodarowane **lokale usługowe** w nowej inwestycji. Lokale handlowe i usługowe na parterze oraz pierwszym piętrze inwestycji pozwolą stworzyć atrakcyjną ofertę oraz przestrzeń w miejscu, koło którego przechodzą codziennie okoliczni mieszkańcy i pracownicy.

Rozmawialiśmy też o tym, jak budynek może wpisać się w okolicę, jak zagospodarować teren, na którym będzie położony, i jak zapewnić **funkcjonalność przestrzeni publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie** budynku z punktu widzenia (przyszłych) użytkowników.

Tematem rozmów były również sposoby podniesienia **jakości publicznie dostępnych terenów zielonych** w okolicy.

Jak rozmawialiśmy

- W ramach dialogu odbyły się trzy spotkania z mieszkańcami. Dwa na żywo i jedno informacyjne online na platformie ZOOM.
- W trakcie konsultacji społecznych mieszkańcy mogli zgłaszać swoje uwagi mailowo lub poprzez specjalny formularz, który został uruchomiony na stronie internetowej poświęconej inwestycji.
- Informacje dotyczące inwestycji oraz materiały informacyjne (plakaty, ulotki) dotyczące procesu dialogu były dostępne na dedykowanej stronie www.



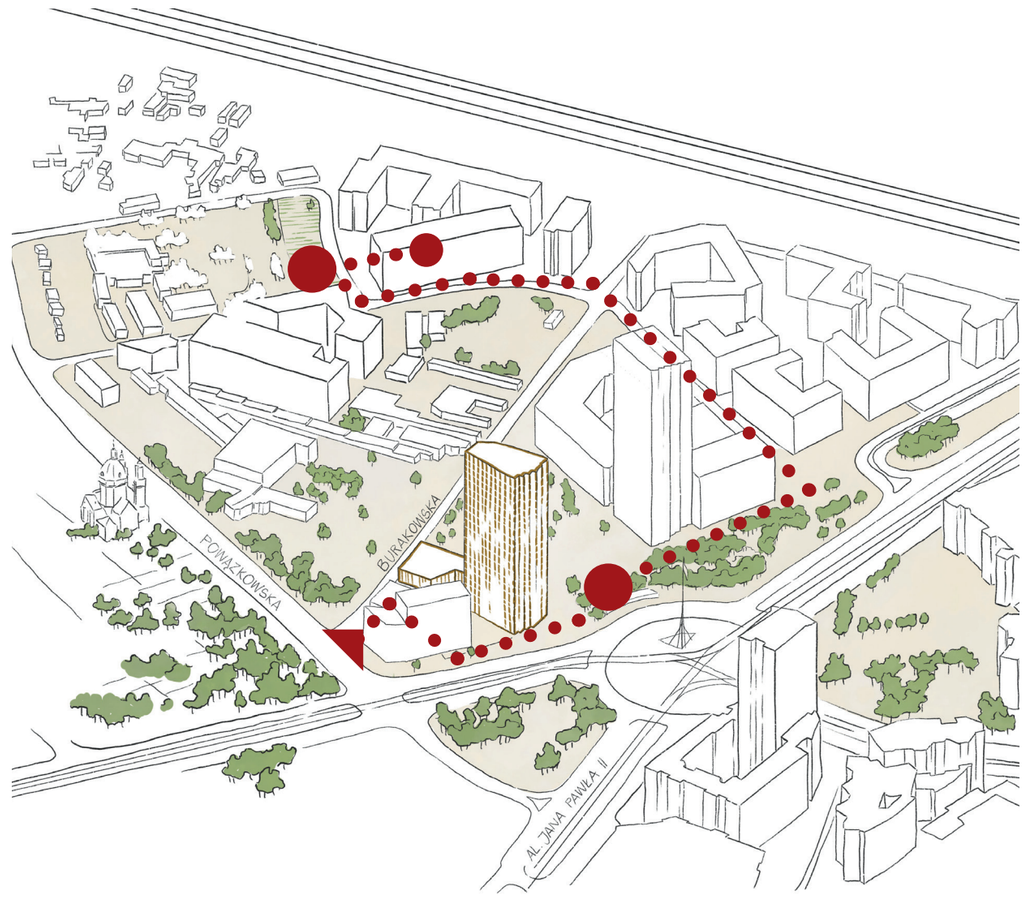
Jak rozmawialiśmy –

spacer i trzy spotkania

1 Pierwsze ze spotkań poprzedzone zostało **spacerem**, podczas którego wszyscy zainteresowani mogli zobaczyć teren inwestycji oraz jego otoczenie. Na spotkaniu zebrani zastanawiali się wspólnie, czego najbardziej potrzeba w okolicy.

2 Drugie spotkanie, zorganizowane **online**, miało przede wszystkim **charakter informacyjny**. Uczestnicy mogli szczegółowo zapoznać się z planami inwestora, zadać pytania i zgłosić swoje uwagi do projektu.

3 Na ostatnim spotkaniu, **mieszkańcy** wraz z projektantami mogli zastanowić się wspólnie, j**ak ten teren i inwestycja mogą wyglądać w przyszłości**. W trakcie pracy uczestnicy tworzyli plansze inspiracyjne (tzw. *mood board*), korzystając z przygotowanych materiałów graficznych, dokonując wyboru najciekawszych ich zdaniem rozwiązań i komentując swoje decyzje.



Jak rozmawialiśmy –

informacje przekazywane mieszkańcom

Każde ze spotkań obejmowało część informacyjną, dzięki której uczestnicy spotkań mogli zapoznać się z najważniejszymi informacjami o inwestycji:

- projektant wskazywał na planszy, gdzie ma powstać inwestycja i jakie dokładnie są jej granice;
- informowano, że inwestycja zajmuje tylko część kwartału zdefiniowanego w MPZP i wskazywano, jak przebiega granica inwestycji wewnątrz kwartału;
- zespół projektowy wyjaśniał, jak budynek lokuje się w otoczeniu, jaki jest kontekst urbanistyczny i omawiał główne założenia MPZP dla tej okolicy;
- wyjaśniano, jakie są planowane proporcje między funkcjami budynku: mieszkaniową i usługową;
- przedstawiciel inwestora wyjaśniał, jaki jest powód zmiany funkcji z biurowej na mieszkaniową.



Kalendarium

8 czerwca
rozpoczęcie procesu

8 czerwca, godz. 18.00
wizja lokalna w terenie oraz spotkanie konsultacyjne

13 czerwca, godz. 18.00
spotkanie informacyjne online

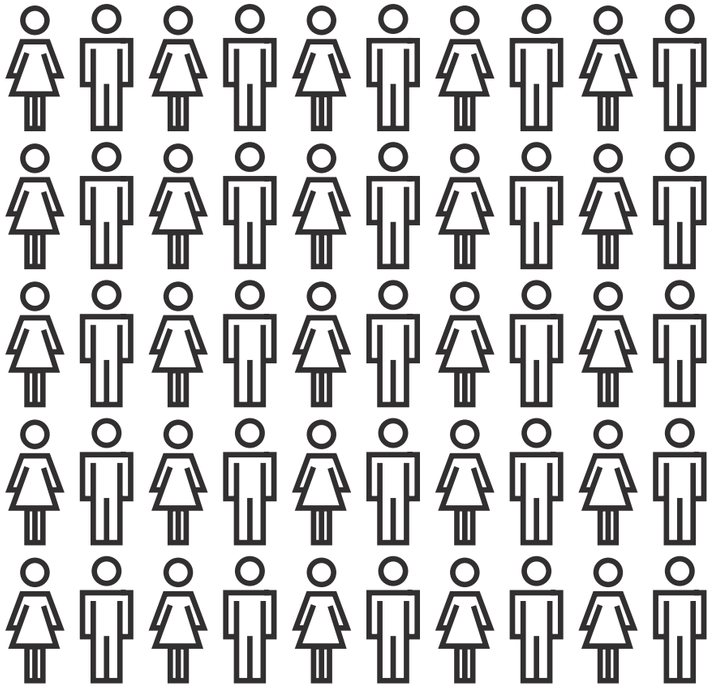
22 czerwca, godz. 18.00
spotkanie z projektantami

8– 30 czerwca 2022
przesyłanie opinii pocztą elektroniczna

28 czerwca 2022
Spotkanie z Komisją Ładu Przestrzennego Rady Dzielnicy Wola

30 czerwca
zamknięcie procesu

Uczestnicy dialogu



W całym procesie wzięło udział **około 50 osób**, w tym dwie przesłały swoje uwagi drogą mailową. Najwięcej osób (17) uczestniczyło w pierwszym spotkaniu.



W spotkaniach wzięli udział **głównie okoliczni mieszkańcy**, zainteresowani tym, co może zostać wybudowane przy ulicy Burakowskiej 4.

Co usłyszeliśmy –

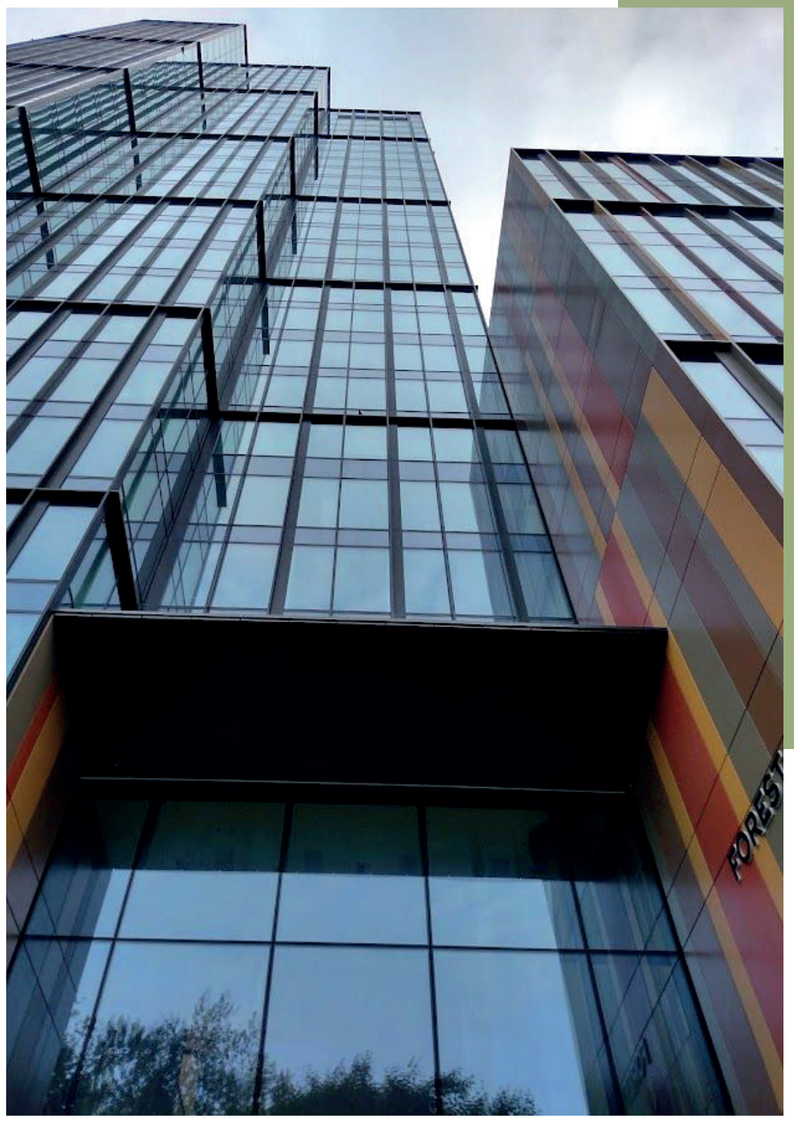
charakter inwestycji

Zdaniem większości mieszkańców biorących udział w spotkaniach, budowa inwestycji mieszkaniowej to rozwiązanie, które realizuje postulat różnorodności funkcji – szczególnie w kontekście sąsiedniego nowego wysokościowego biurowca – i jest lepsze dla okolicznych mieszkańców, a także wydaje się im sensowniejszym rozwiązaniem biznesowym.

Proponowano również zrównanie wysokości inwestycji mieszkaniowej z sąsiednim biurowcem Forest.

Mieszkańcy spodziewają się, że wśród właścicieli nowych mieszkań wiele będzie „par z psem i singli z kotem", raczej nie spodziewają się rodzin. Według nich, wiele też będzie mieszkań na wynajem z dużą rotacją mieszkańców.

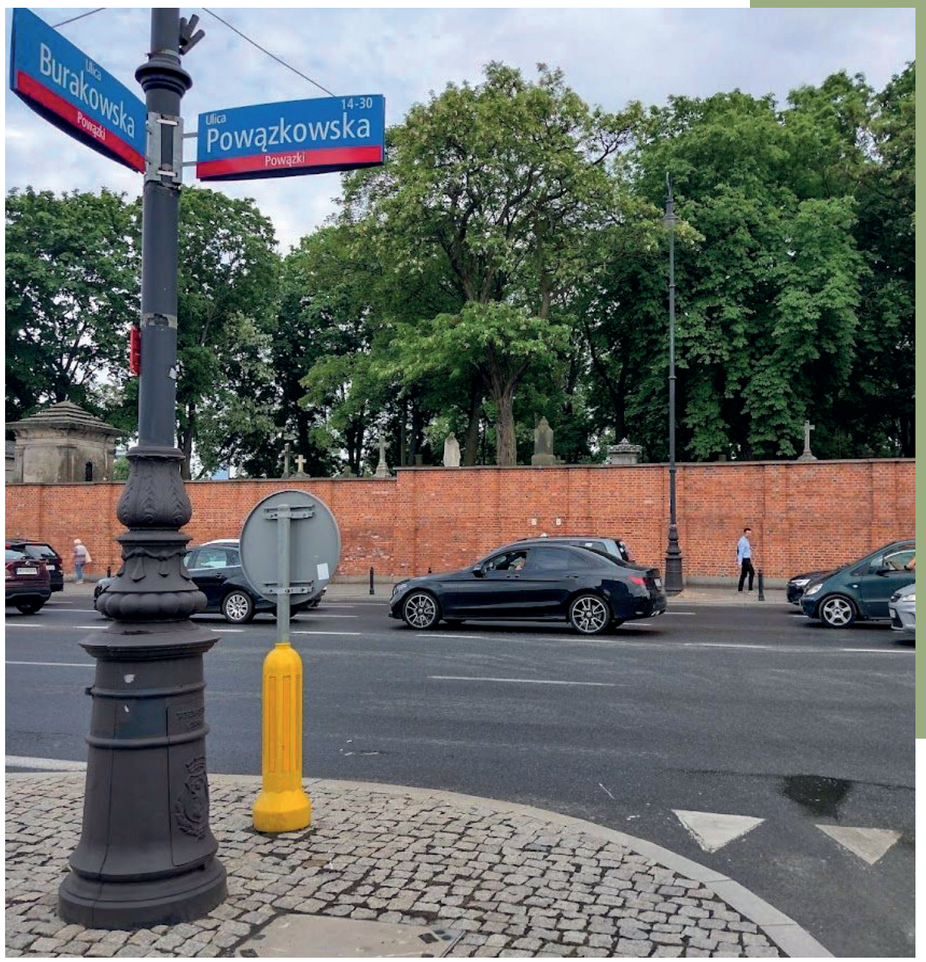
Padały także pytania o wygląd i stylistykę fasady budynku. Proponowano nawiązanie do stylistyki sąsiedniego biurowca Forest, muru cmentarza powązkowskiego i dawnej fabryki koronek poprzez elementy industrialne, takie jak klinkier, cięta cegła, metalowe panele.



Co usłyszeliśmy –

okolica

- Mieszkańcy zwrócili uwagę na to, że miejsce, w którym powstaje inwestycja, to teren Woli oddzielony cmentarzami od głównej części dzielnicy. Jest to kwartał odcięty ulicami o intensywnym ruchu, słabo dostępny dla pieszych i osób z niepełnosprawnością.
- Kilkakrotnie pojawiały się propozycje, by w planowanej inwestycji znalazły się obiekty pełniące funkcje publiczne – przychodnia NFZ, żłobek, przedszkole lub biblioteka.
- Uczestnicy spotkań podkreślali, że w projektowanym budynku powinien znaleźć się parking dla mieszkańców i osób korzystających z usług, gdyż w poziomie ulicy nie będzie miejsc postojowych.
- Powracał również wątek obietnic dotyczących inwestycji publicznych obiecanych i niezrealizowanych przez innych inwestorów w okolicy.



Co usłyszeliśmy –

bezpośrednie otoczenie budynku: chodniki, ulice, wysokości

- Ważne jest, żeby zwrócić uwagę na zagospodarowanie „ostrych granic” między terenami należącymi do inwestora i miejskimi – obecnie są to urwane chodniki, dzikie wydeptane ścieżki, występują trudności dla rowerów i osób na wózkach. Chodniki kończą się nagle, występują trudne do pokonania różnice poziomów. Ważną kwestią jest integracja z istniejącą siecią chodników oraz utrzymanie otwartego charakteru okolicy, bez ogrodzeń utrudniających ruch pieszy.

- Mieszkańcy zwracali uwagę na różnicę wysokości w kontekście ulicy Młocińskiej i drogi przy Foreście – rekomendując konstrukcję długiego, łagodnego przejścia pomiędzy ul. Burakowską wzdłuż ul. Młocińskiej do Ronda i uniknięcie budowy schodów przy omawianej inwestycji.



Co usłyszeliśmy –

ruch pieszy, rowerowy, samochodowy

- Mieszkańcy podkreślali, że zależy im na skoordynowaniu inwestycji z realizacją projektu z Budżetu Obywatelskiego 2017 „Rowerowe Powązki”, dotyczącego budowy pochylni zjazdowej łączącej ul. Obozową z ul. Młocińską. Podczas spotkania omawialiśmy lokalizację pochylni i optymalny przebieg dróg dla rowerów. Mieszkańcy zadawali również pytania dotyczące finansowych i formalnych aspektów realizacji tego rozwiązania we współpracy z Urzędem Miasta.

- Uczestnicy spotkań prosili o wyjaśnienie, czy w ramach inwestycji możliwe jest wprowadzenie zmian w pasie drogowym ul. Młocińskiej i uporządkowanie ul. Burakowskiejw sposób spójny ze zmianami wprowadzonymi przy okazji sąsiednich inwestycji. Postulowali, by na skrzyżowaniu Młocińska/ Burakowska pojawiła się wyniesiona tarcza skrzyżowania, w celu uspokojenia ruchu. Mieszkańcy obecni na spotkaniu wyrazili stanowczy sprzeciw wobec sygnalizacji świetlnej na tym skrzyżowaniu.



Co usłyszeliśmy –

zieleń na terenie planowanej inwestycji

- Mieszkańcy zaproponowali, by ogród na dachu nowej inwestycji był dostępny dla osób z zewnątrz.
- Mogłaby tam powstać ogólnodostępna siłownia plenerowa, zaproponowano rośliny na ścianie (ogrody wertykalne).
- Zwrócono uwagę, że budując w tym miejscu wzmacniamy wyspę ciepła, więc warto walczyć o zieleń tam, gdzie tylko się da.



Co usłyszeliśmy –

usługi i funkcje

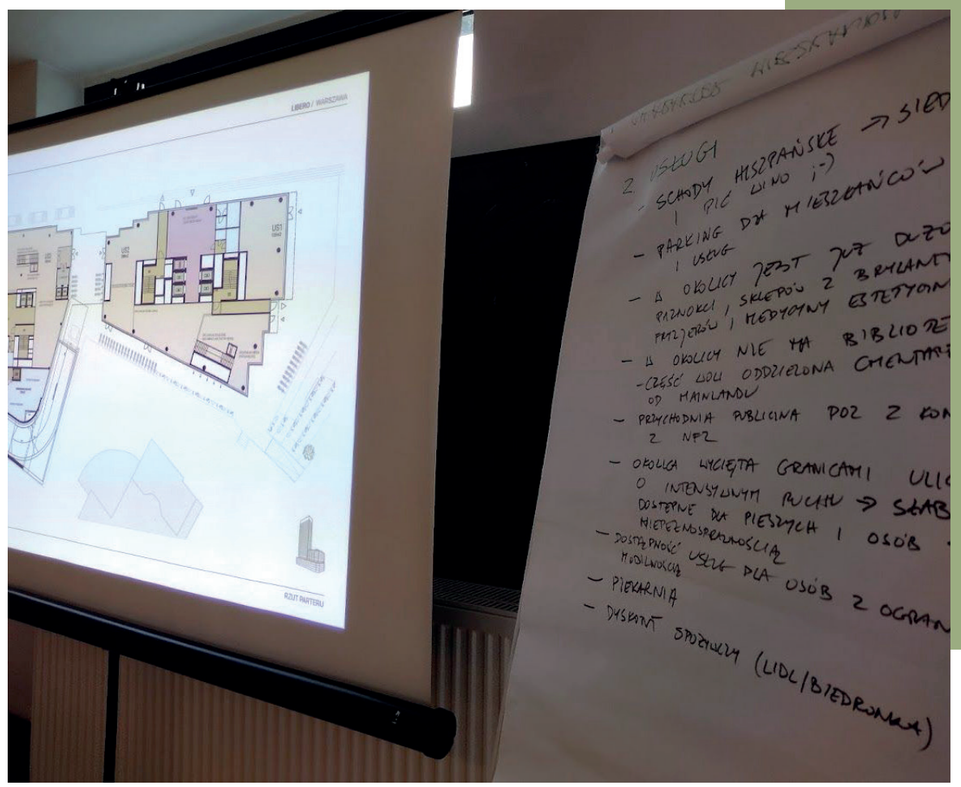
W ramach planowanej inwestycji, inwestor przewiduje dwie kondygnacje na lokale handlowe i usługowe. Uczestnicy procesu dialogu zostali poproszeni o wskazanie, jakich funkcji brakuje w okolicy, co ich zdaniem byłoby przydatne i atrakcyjne oraz jak proponowane funkcje mogą być zlokalizowane w budynku. Poniżej znajduje się lista propozycji zebranych podczas dyskusji:

- pasaż usługowy powinien być dobrze widoczny, architektonicznie wyróżniony, wyraźnie dostępny;
- zwracano uwagę na estetykę pasażu usługowego, padła propozycja, by uniemożliwić najemcom oklejanie witryn kolorowymi planszami reklamowymi;
- mogłaby powstać kawiarnia plenerowa albo ogródek restauracyjny, albo też dostępny otwarty dziedziniec;
- w budynku mogłaby znaleźć się księgarnia charakterystyczna (coś jak Tarabuk, Czuły Barbarzyńca, Chłodna 25), kluboksięgarnia, miejsce na małe eventy kulturalne;
- powinno być to miejsce, do którego można przyjść poczytać, wypić kawę;
- mogłaby to być społeczna biblioteka (nie filia biblioteki publicznej);
- atrakcyjne byłoby cichsze miejsce, gdzie można też popracować.

Co usłyszeliśmy –

usługi i funkcje

- miejsce bezpłatne, by posiedzieć;
- wspólne stoły restauracji (food court);
- meble dla dzieci do zabawy i eksperymentowania;
- miejsce na różne aktywności fizyczne (np. joga), szatnia, prysznic;
- miejsce na warsztaty o powierzchni 50–100 m^2 (obecny MAL jest za ciasny);
- miejsce na koncert, kino letnie, potańcówkę silent disco;
- przychodnia publiczna lub prywatny POZ z kontraktem z NFZ;
- potrzeba powstania lokalnych sklepów
- piekarnia nie bardzo droga,
- warzywniak,
- cukiernia.



Co usłyszeliśmy –

lokalizacja usług

Planowane usługi – preferowane lokalizacje:

- przychodnia – może być usytuowana gdziekolwiek, byle była, „może być schowana”, ale musi być dostępna (winda);
- usługi muszą być widoczne dla przechodniów, osób z zewnątrz;
- kawiarnia może od strony ronda, także przy chodniku;
- piekarnia, cukiernia, warzywniak od ul. Młocińskiej (tędy chodzą ludzie);
- od dziedzińca klubokawiarnia/kultura/gastronomia powinna sąsiadować z terenem miasta (teren po hotelu Czarny Kot). Teren zieleni może wspierać usługi.



Co usłyszeliśmy –

teren zieleni przy rondzie

Teren zieleni przy rondzie:

- Zwrócono uwagę, że teren, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nowo powstałego budynku Focus, jest bardzo blisko ruchliwych arterii i jest tam hałas.
- Według mieszkańców potrzebna jest zielona bariera oddzielająca, przynajmniej wizualnie, ten teren od drogi. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji warto tam, gdzie to możliwe, oddzielić ruchliwe ulice żywopłotem.
- Ponadto mieszkańcy postulowali zasadzenie drzew przy ulicy, wszędzie tam, gdzie to możliwe, i ustawienie ławek wśród trawy w okolicy planowanych przejść dla pieszych.



Co usłyszeliśmy –

teren zieleni przy ul. Piaskowej

- Skwer przy ul. Piaskowej jest terenem rekreacyjnym, z którego w przyszłości będą korzystać mieszkańcy planowanej inwestycji. Dlatego inwestor zaproponował możliwość wprowadzenia zmian na skwerze, podnoszących jakość tego terenu.
- Dotychczasowe zagospodarowanie terenu przy ul. Piaskowej powstało z inicjatywy okolicznych mieszkańców, w ramach procedury Budżetu Obywatelskiego.
- Obecnie jest problem z utrzymaniem zieleni w odpowiednim stanie (słaba pielęgnacja i niedbałe koszenie nie tego co trzeba).
- W ramach możliwych dalszych działań padł pomysł niewielkiej rozbudowy siłowni o konstrukcję street workout, naprawa i modernizacja istniejących elementów, dostawienie ławek albo lamp, wprowadzenie drobnych udogodnień opisanych na kolejnych stronach.



Co usłyszeliśmy –

teren zieleni przy ul. Piaskowej, nasadzenia

- Zasadzone powinny zostać: lawenda, byliny, krzewy podobnie jak na sąsiednim osiedlu, gdzie świetnie się sprawdzają (kwitnące, wieloletnie krzewy przyjazne pszczołom, które zwiększają bioróżnorodność).
- Należy pozostawić kawałek niezagospodarowanej zieleni.
- Można zamontować pergolę, bo daje cień i trochę chroni przed deszczem.
- Należy rozważyć łąki kwietne (zwiększają retencję).
- Pojawił się głos, że łąka powinna być nie za duża, żeby zostało miejsce na aktywność, z niekoszonej łąki nie da się skorzystać, jest to nudne miejsce.
- Na tym terenie mogłaby znaleźć się górka na saneczki, rowerki dla małych dzieci.



Co usłyszeliśmy –

teren zieleni przy ul. Piaskowej, wyposażenie

Wyposażenie, które wymieniali mieszkańcy:

- miejsce dla sąsiadów do siedzenia na podestach;
- miejsce wśród drzew, żeby usiąść i zjeść lunch (zwykły stół i krzesła lub stołki);
- miejsce z boku, nie na widoku, żeby odpocząć, w cieniu, na 3–4 osoby (szczególnie dla seniorów);
- miejsca do integracji, wydzielone, żeby usiąść i porozmawiać;
- workout dla młodzieży starszej i średniej;
- zabawki, zjeżdżalnie dla dzieci, miejsca intrygujące;
- hamaki, żeby można było poleżeć (jak w Parku Moczydło);
- urządzenia bardzo solidne (betonowe, nie drewniane), niemobline, przymocowane do ziemi – wyposażenie trwałe;
- może foodtruck (kawa, lemoniada) albo bike-cafe – coś, co zatrzymuje ludzi.



Co usłyszeliśmy –

teren zieleni przy ul. Piaskowej, mobilność i nawierzchnie

- Na skwer powinno być wejście bez krawężnika (dostosowane dla osób na wózkach).
- Nawierzchnia powinna być mineralna (nie gumowa) – żwirek, piasek, naturalna.
- Jednocześnie nawierzchnia powinna być bezpieczna.
- Wytyczone ścieżki powinny być zrobione ze żwirku (co zapewni czytelniejszą komunikację) lub powierzchni przepuszczalnej.
- Na nawierzchni mógłby znaleźć się design we wzory;
- Zdania co do ścieżki rowerowej były podzielone – niektórzy jej oczekiwali, inni uważali, że zajmuje dużo miejsca i szkoda na nią terenu – nie ma takiej potrzeby bo na sąsiedniej ulicy jest nieduży ruch.



Spotkanie z Komisją Ładu Przestrzennego Rady Dzielnicy Wola

28 czerwca odbyło się spotkanie z dzielnicową Komisją Ładu Przestrzennego, podczas którego dyskutowana była kwestia planowanej inwestycji. Radni Komisji oraz obecny Burmistrz Dzielnicy podnosili kwestie związane z dostępnością szkoły na tym terenie, kwestiami parkingowymi, wysokością budynku oraz kwestiami komunikacyjnymi.

Wnioski i rekomendacje

Większość osób, które brały udział w procesie dialogu uważa, że zmiana charakteru budynku na mieszkalny będzie korzystna dla okolicy.

Wiele rozmów podczas procesu dotyczyło skweru przy ulicy Piaskowej – mieszkańcy mieli dużo pomysłów i wytycznych dotyczących tego, jak to miejsce zieleni może zostać zagospodarowane.

Mieszkańcy liczą na to, że w ramach inwestycji powstaną lokale usługowe i sklepy z ofertą, której brakuje w okolicy, z funkcjami zdrowia i edukacji (jak przychodnia lub przedszkole albo biblioteka), kawiarniami i ofertą gastronomiczną.



Co dalej?

Inwestor ma nadzieję, że proces uzgodnień, które wynikają z instrukcji Prezydenta m.st. Warszawy zakończy się na jesieni tego roku, kiedy to radni z Rady Warszawy będą głosować nad projektem po formalnym złożeniu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przez inwestora.

Po pozytywnej decyzji Rady, jeśli zostanie podjęta do końca tego roku, możliwe byłoby uzyskanie pozwolenia na budowę na wiosnę 2023.

Działania związane z budową inwestycji będą trwały około 24 miesiące. Można mieć zatem nadzieję, że inwestycja mogłaby być gotowa wiosną 2025 roku.

Akcja informacyjna

O procesie dialogu informowaliśmy:

- poprzez **specjalną stronę internetową** poświęconą procesowi dialogu, na której mieszkańcy mogli znaleźć też plakat do samodzielnego wydruku. Na spotkaniach uczestnicy byli zachęcani do zapraszania sąsiadów do procesu dialogu;
- poprzez posty informacyjne na **Facebooku Konsultacje Społeczne Warszawa** 8 i 29 czerwca oraz poprzez wydarzenie i posty na **Facebooku MAL Piaskowa**;
- poprzez plakaty informacyjne rozwieszone w okolicy inwestycji;
- 6 czerwca ukazał się też artykuł Michała Wojtczuka w **Wyborczej.pl**, opisujący planowane zmiany.



Informacje:

ZA PROCES DIALOGU
ODPOWIEDZIALNI BYLI:

w zakresie merytorycznym:
Fundacja Think Tank Miasto,
thinktankmiasto.pl
kontakt: kontakt@thinktankmiasto.pl

w zakresie organizacji procesu:
JAZ+Architekci,
jazplus.pl
kontakt: jazplus@jazplus.pl

Publikacja raportu: LIPIEC 2022

Załączniki do raportu



Zestawienie uwag, opinii, rekomendacji i pytań, które wpłynęły w trakcie dialogu o inwestycji

Pytania ze spaceru i spotkania

w dniu 8 czerwca

	TREŚĆ UWAGI, REKOMENDACJI, PYTANIA LUB KOMENTARZA	ODPOWIEDŹ
1	Jaki i gdzie będzie dojazd do posesji i parkingu?	Dojazd do obiektu oraz wjazd do parkingu przewidywany jest z ulicy Burakowskiej.
2	Czy zaprojektowana rampa jest odpowiednia dla rowerów i dla osób z niepełnosprawnością?	Na tym etapie inwestycji nie ma gotowego projektu technicznego rampy. Docelowo rampa łącząca chodniki przy rondzie zgrupowania AK „Radosław” oraz usługowe partery budynku oraz ul. Młocińską będzie uwzględniała dostępność dla osób niepełnosprawnych oraz połączenie rowerowe.
3	Czy budynek jest położony “w dołku”, czy bardziej na poziomie “ronda”?	Poziom parteru budynku jest dostosowany do poziomu ul. Burakowskiej To oznacza, że jest poniżej poziomu ronda i powyżej poziomu ul. Młocińskiej w rejonie ronda.
4	Na jakim poziomie względem przyległych ulic będzie parter?	j.w.
5	Ile terenu będzie terenem zielonym i w jaki sposób będzie zagospodarowany?	Na działce objętej inwestycją przewidywane jest maksymalnie 5% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie (i dodatkowo 20% w ramach zielonych dachów). Wzdłuż ul. Burakowskiej przewidywane są drzewa, wzdłuż ul. Młocińskiej i wewnątrz kwartału zieleń niska.
6	Czyją własnością jest teren zieleni przy torach (działka oznaczona A2.6ZP na MPZP), czy coś się tam zmieni?	Wspomniana działka nie dotyczy inwestycji i należy, zgodnie z wiedzą Inwestora, do PKP. W związku z tym nie można określić tereminu zmian na tym obszarze.
7	Czy wiadomo coś o planach lokalizacji metra w okolicy?	Inwestor nie ma w tej sprawie żadnych informacji.
8	Czy są możliwe zmiany w transporcie publicznym w okolicy?	Inwestor nie ma w tej sprawie żadnych informacji, jednak w ramach przygotowań do inwestycji prowadzone są rozmowy z Zarządem Transportu Miejskiego dotyczące lepszej organizacji transportu publicznego w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji.

Pytania ze spotkania online

w dniu 13 czerwca
(pytania zostały posegregowane tematycznie – pisownia pytań oryginalna):

Pytania dotyczące opłacalności planowanej inwestycji oraz formalności związanych z inwestycją:

	TREŚĆ UWAGI, REKOMENDACJI, PYTANIA LUB KOMENTARZA	ODPOWIEDŹ
1	W jaki sposób Deweloper zamierza wybudować funkcję mieszkaniową na MPZP pod usługi?	Inwestor działa w oparciu o przepisy ustawy o specjalnych ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, która pozwala na realizację inwestycji mieszkaniowej (pod określonymi warunkami) w miejscu dla którego Miesjcowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przewiduje inną funkcję. Inwestor jest już w posiadaniu prawomocnego pozwolenia na budowę dla inwestycji biurowo-usługowej dla tej działki.
2	Czy Deweloper nie zamierza spróbować użyć furtki przez sektor PRS - mieszkań na wynajem, które de facto są usługami?	Nie. Przeczy temu zresztą rozpoczęcie procedury wg ustawy o specjalnych ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych - która umożliwi realizację wyłącznie budynku mieszkalnego (z usługami na dwóch pierwszych kondygnacjach).
3	Czy nie jest tak, że chcą Państwo jako inwestor porzucić myślenie o budowie biurowej?	Tak. Analiza ekonomiczna wskazuje, że lepszym rozwiązaniem jest budowa budynku mieszkalnego. Takie rozwiązanie jest też w ocenie Inwestora korzystniejsze dla miasta. Zapis w MPZP o konkretnej funkcji w tym rejonie uwzględniał wydane wczesniej pozwolenie na budowę budynku biurowego.
4	W chwili obecnej, szalejącej inflacji pytanie czy biorą Państwo pod uwagę, że rynek mieszkaniowy może wyhamować? Natomiast popyt na biura jest cały czas.	Tak. Inwestor jest świadomy ryzyka związanego z takimi przedsięwzięciami i podejmuje tę inicjatywę po wnikliwej analizie sytuacji rynkowej.
5	Jakie jest prawdopodobieństwo zmiany PNB - czy nie trzeba wniosku składać od zera i od zera przeprowadzać całą procedurę?	Inwestor jest w posiadaniu prawomocnego pozwolenia na budowę obejmującego budynek biurowy o wysokości 120m. Realizacja inwestycji w oparciu o ustawę o specjalnych ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, po spełnieniu wszystkich warunków określonych w ustawie i Instrukcji Prezydeta m.st.Waraszawy z dnia 13.04.2022, będzie wymagała ponownego uzyskania pozwolenia na budowę.

Pytania dotyczące rozwiązań związanych z okolicą inwestycji, usług społecznych w inwestycji i kwestii parkowania:

	TREŚĆ UWAGI, REKOMENDACJI, PYTANIA LUB KOMENTARZA	ODPOWIEDŹ
6	Jeszcze pytanie odnośnie ulicy Burakowskiej, czy planowane jest uporządkowanie jej w pełni? tj. szpalerów drzewnych zgodnych z Forest / zatoczek na miejsca parkingowe + może Inwestor myśli o kwestii dwukołowców miejskich - rowery / hulajnogi	Inwestor prowadzi z Zarządem Dróg Miejskich oraz Urzędem Dzielnicy Wola rozmowy w sprawie docelowego kształtu ul. Burakowskiej i dostosowaniu rozwiązań do potrzeb rowerzystów. Na terenie objętym inwestycją przewydwana jest duża liczba stojaków dla rowerów i hulajnóg.
7	Czy można zastrzec przeznaczenie jednego z lokali usługowych na przedszkole albo żłobek? To jednak kolejne 230 mieszkań w okolicy, bez możliwości rozbudowy pobliskich szkół i przedszkoli.	Inwestor jest otwarty na dedykowanie lokali usługowych pod konkretne funkcje. Będą w tej sprawie prowadzone również rozmowy z UD Wola. Na tym etapie inwestycji nie można jednak zagwarantować rezerwacji takiego lokalu pod wymienione funkcje.
8	Proszę skomentować połączenie z siecią drogową. Już przy obecnym stopniu zabudowy wyjazd z Burakowskiej w Powązkowską na wschód jest trudny (wpychanie się między jadące samochody).	Docelowy projekt przebudowy ul. Powązowskiej obejmujący również skrzyżowanie z ul. Burakowską uwzględnia zmianę zagospodarowania tego rejonu i likwidację tzw. „lewoskrętu" (na wschód) z ul. Burakowskiej.
9	Jaki obowiązuje normatyw miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej i w jaki sposób będą one zapewnione?	Liczbę miejsc postojowych określają Lokalne Standardy Urbanistyczne w Warszawie, które przewidują od 0,3 do 0,7 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w tym obszarze miasta. W ramach inwestycji planowana jest realizacja miejsc postojowych w górnych granicach przewidywanych przez te widełki - ok 150 miejsc postojowych.
10	Wg lokalnych standardów urbanistycznych: „Powierzchnia dostępnych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu min.4 m^2 x planowana liczba mieszkańców." Ten mini skwerek przy Piaskowej i przed Forestem nie spełniają wg mnie tego wskaźnika	Przewidywana przez Inwestora liczba mieszkańów to 659 osób, co ozncza tereny wypoczynku i rekreacji o powierzchni 2636m2. Oba wskazane tereny mają łącznie powierzchnię 5723m2, z czego 3087m2 na działkach publicznych i zagospodarowanych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w MPZP.

Pytania dotyczące wyglądu i wysokości planowanej inwestycji oraz udogodnień w samej inwestycji;

	TREŚĆ UWAGI, REKOMENDACJI, PYTANIA LUB KOMENTARZA	ODPOWIEDŹ
11	Pytanie do architektów –> inwestycja raczej dom wysoki ze szkła czy planują Państwo zaskoczyć innym rozwiązaniem ?	Na tym etapie inwestycji nie można jeszcze określić charakteru elewacji jednak intecją Inwestora jest to aby budynek nie budził skojarzeń z obiektem biurowym.
12	Czy inwestycja będzie nawiązywać do wspomnianej Babki Tower? Skoro wysokość jest identyczna, czy wygląd samej dominanty będzie podobny do BT?	j.w.
13	Czy jest szansa na podwyższenie wysokości dominanty do 110-120 metrów?	Jeśli budynek zostanie zrealizowany wg procedury przewidzianej w ustawie o specjalnych ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, jego wysokość nie może przekroczyć 96,5m.
14	Czy na górnych kondygnacjach będzie planowany taras dla mieszkańców?	Na tym etapie inwestycji można powiedzieć, że taras na dachu niższej (25m wysokości) części budynku przewidywany jest wstępnie jako dostępny wyłącznie dla mieszkańców budynku.
15	Czy w wieży planowany jest system centralnej klimatyzacji dla wszystkich mieszkań?	Na tym etapie inwestycji nie można odpowiedzieć na to pytanie.

Pytania dotyczące przebiegu budowy planowanej inwestycji:

	TREŚĆ UWAGI, REKOMENDACJI, PYTANIA LUB KOMENTARZA	ODPOWIEDŹ
16	Jaki jest szacowany moment pozyskania nowego PNB / startu budowy?	Biorąc pod uwagę procedurę opisaną w Instrukcji Prezydenta m.st Warszawy dot. ustawy o specjalnych ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, najwcześniejszy potencjalny termin uzyskania nowego pozwolenia na budowę to wiosna 2023.
17	Mając na uwadzę przywołany argument „rachunku ekonomicznego” czy istnieje szansa na informację, jaka jest zakładana cena sprzedaży 1 m^2 PUM? Jeśli nie, naturalnie to zrozumiała sytuacja.	Na tym etapie nie możliwe jest określenie przybliżonej ceny 1m^2 mieszkania.
18	Ile może potrwać budowa od startu budowy?	Inwestor szacuje, że budowa potrwa 20-24 miesiące.

Pytania dotyczące komunikowania planowanej inwestycji:

	TREŚĆ UWAGI, REKOMENDACJI, PYTANIA LUB KOMENTARZA	ODPOWIEDŹ
19	Czy inwestycja mieszkaniowa też będzie pod nomenklaturą już funkcjonującą –> LIBERO	Na tym etapie inwestycji nie można tego potwierdzić.
20	Czy jest szansa, żeby powstał newsletter dla osób biorących udział w dialogu - z informacjami o przebiegu inwestycji?	Inwestor rozważa wykorzystanie proponowanego pomysłu.
21	Kiedy będą pokazane pierwsze wizualizacji inwestycji mieszkaniowej ?	Na tym etapie trudno określić kiedy powstaną wizualizacje do publicznej prezentacji. Termin przedstawienia docelowych wizualizacji będzie zbiegał się z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla inwestycji mieszkaniowej.

Komentarz od mieszkańca:

	TREŚĆ UWAGI, REKOMENDACJI, PYTANIA LUB KOMENTARZA	ODPOWIEDŹ
22	Na plus poczytuję, że okolice z przeważającą funkcją biurową sprzyjają pustkowieniu po godzinach.	-

Pytania ze spotkania

w dniu 22 czerwca:

	TREŚĆ UWAGI, REKOMENDACJI, PYTANIA LUB KOMENTARZA	ODPOWIEDŹ
1	Czy w ramach inwestycji zostanie zrealizowany projekt z Budżetu Obywatelskiego 2017 „Rowerowe Powązki” https://bo.um.warszawa.pl/projekt/2355 a konkretnie – pochylnia zjazdowa łącząca ul. Obozową z ul. Młocińską. Projekt ten został przyjęty w głosowaniu, ale od 4 lat pozostaje niezrealizowany. Czy pieniądze na ten projekt (w budżecie zaakceptowanym przez ZDM) są możliwe do wykorzystania na działania miasta wykonywane poza obszarem inwestycji LIBERO (obie inwestycje są w ostrej granicy i działania inwestora oraz ZDM powinny być ściśle skoordynowane)? Pochylnia powinna zostać wykonana w sposób umożliwiający wygodne poruszanie się zarówno rowerzystom, jak i osobom na wózkach.	Inwestor zapoznał się z wspomnianym projektem i potwierdza, iż jego założenia są spójnę z koncepcją i możliwe do zrealizowania.
2	Czy remont ul. Młocińskiej jest w gestii inwestora budynku LIBERO?	Inwestor przewiduje remont ul. Młocińskiej. Szczegółowe uzgodnienia są przedmiotem rozmów z odpowiedniami miejskimi biurami.
3	Czy HB Reavis (inwestor sąsiedniej inwestycji) dochodzi z remontem ul. Młocińskiej do ul. Burakowskiej?	Zgodnie z wiedzą Inwestora remont ul. Burakowskiej realizowany przez HB Reavis obejmuje odcinek Burakowskiej w rejonie inwestycji Forest.
4	Na skrzyżowaniu Młocińska/Burakowska powinna pojawić się wyniesiona tarcza skrzyżowania (uspokojenie ruchu). Mieszkańcy wyrazili stanowczy sprzeciw wobec sygnalizacji świetlnej na tym skrzyżowaniu.	Sposób organizacji ruchu na ul. Burakowskiej podlega uzgodnieniom z ZDM i Urzędem Dzienicy Wola, ale Inwestor przekażę tę uwagę zarówno w raporcie z dialogu jak i w rozmowach z odpowiednimi biurami miejskimi.

	TREŚĆ UWAGI, REKOMENDACJI, PYTANIA LUB KOMENTARZA	ODPOWIEDŹ
5	Czy w budynku jest przewidziana rowerownia?	Tak. Na tym etapie inwestycji przewidywane jest ok 600 miejsc dla rowerów mieszkańców budynku oraz 27 miejsc dla rowerów osobowych i 14 miejsc dla rowerów towarowych dla obsługi usług.
6	Ile pięter będzie miał budynek?	Wyższa część 28 kondygnacji, niższa 7.
7	Ile kondygnacji będzie miał parking?	4 kondygnacje podziemne.
8	Czy będzie zapewniony parking dla usług?	Tak w ramach inwestycji przewidywany jets parking dla usług (26 miejsc).
9	Czy na dachu budynku będzie ogród/siłownia dostępna dla mieszkańców okolicy?	W ramach inwestycji przewidwany jest taras użtkowy na wyskości ok 25 m., ale wstepnie przyjęto, że będzie to taras wyłącznie do użytku mieszkańców budynku.
10	Czy na skwerze przy Piaskowej powstanie plac zabaw dla dzieci?	W tym momencie Inwestor nie ma wiedzy na temat tego co powstanie w przyszłości na skwerze przy ul. Piaskowej.
11	Czy jest przewidziana inwestycja towarzysząca?	Inwestor prowadzi w tej kwestii rozmowy z ZDM oraz Urzędem Dzilenicy Wola.
12	W inwestycji HB Reavis po sąsiedzku nie powstał obiecany plac zabaw i projekt „Z Górki na Pazurki". Mieszkańcy są rozczarowani niezrealizowanymi obietnicami inwestora.	Inwetstor nie ma wiedzy na temat terminu realizacji wskazanego projektu.
13	Jaki jest harmonogram prac? Na kiedy planowane jest uzyskanie pozwolenia na budowę? Kiedy rozpoczną się prace budowlane? Ile czasu będzie trwała budowa?	Najwcześniejszy termin uzyskania pozwolenia na budowę to wiosna 2023, budowa ma trwać ok 20-24 miesięcy.
14	Ważne, by w ramach inwestycji nie było płotów i wygrodzeń, by zachowana była płynność komunikacji pieszej wokół budynku.	Inwestor nie przewiduje wygrodzeń w obrebie inwestycji. Teren przy ulicach jak i we wnętrzu kwartału pozostanie ogólnodostępny - zgodnie z ustaleniami MPZP.
15	Uczestnicy spotkania nie widzą problemu w tym, że planowana inwestycja będzie miała charakter mieszkaniowy.	-

Pytania i uwagi przesłane drogą mailową:

	TREŚĆ UWAGI, REKOMENDACJI, PYTANIA LUB KOMENTARZA	ODPOWIEDŹ
1	chciałbym zgłosić następujące rzeczy:	
a	zrównanie w jakikolwiek sposób wysokości z Forestem aby nie było efektu stołu z planowanym wieżowcem pomiędzy Libero a Babka Tower, sama omawiana inwestycja będzie stała bardziej w osi od Dworca Gdańskiego niż Forest więc lepiej aby rzeczywiście się jakoś wyróżniała	W ocenie Inwestora ta propozycja nie może być uwzgledniona - realizacja inwestycji mieszkaniowej wymaga zachowania wysokości 96,5m.
b	wprowadzenie zakazu dla przyszłych najemców oklejania witryn różnokolorowymi okleinami (wiele nowych ładnych inwestycji zostało popsute z poziomu pieszego udejmującymi architektury pstrokatymi ilustracjami, dobrze aby tu tak nie było)	Inwestor weźmie pod uwagę zgłoszoną propozycję. Wysoki stanard architektoniczny usług w parterze i na I piętrze budynku, w tym zakaz ich zaklejania, jest zgodny z przyjetym przez Inwestora wysokim standardem całej inwestycji.
c	ostrożność z różnicą wysokości w kontekście ulicy Młocińskiej i drogi przy Foreście - istniejąca druga droga idzie wzwyż i dobrze aby tu było podobnie, aby przyszła droga je łącząca przy Rondzie była do niego równoległa	Inwestor przeanalizuje dokładnie zgłoszoną uwagę i przedstawi tę kwestię w czasie dalszych uzgodnień z ZDM oraz Urzędem Dzielnicy Wola.
d	Tym samym będzie mogła być łagodna różnica wysokości pomiędzy Burakowską a Rondem, zamiast długimi, zniechęcającymi schodami pomiędzy Młocińską a omawianą inwestycją, widocznymi na ilustracji projektu.	
e	Dobrze było by przy tym znać projekt skweru przed Forestem aby wiedzieć na czym się stoi.	Inwestor przed opracowaniem projektu budowlanego przeanalizuje dokładnie otoczenie inwestycji oraz stan realizacji innych projektów - aby rozwiązania przyjete w LIBERO oraz ewentualnych inwestycjach towarzyszących były dostosowane do otoczenia i dawały w efekcie spójny, zarówno wizualnie ja i funkcjonalnie, fragment przestrzeni publicznych tej części miasta.

	TREŚĆ UWAGI, REKOMENDACJI, PYTANIA LUB KOMENTARZA	ODPOWIEDŹ
f	odrobina industrializmu na elewacji w kontekście miejsca (ceglany mur cmentarza [dobrze aby nie stał nad nim całkowicie szklany budynek], d. Fabryka Koronek, sam Forest posiada pewne akcenty brązu) np. klinkier/cięta cegła, metalowe panele (ale ani szaromatowe, ani chromowobłyszczące)	Inwestor rozważy przedstawione propozycje.
2	[Uwaga wpłyneła po zakończeniu procesu dialogu o inwestycji] Jestem przeciwny tej zmianie. Trzymajmy się mpzp, których dla rejonu ulicy Burakowskiej tworzony był przez lata. Inwestor nie przedstawił żadnego sensownego uzasadnienia. Realizacja każdej inwestycji w tym miejscu ożywi okolicę (nie tylko budynku mieszkalnego). Lokale handlowe i usługowe przewidziane są także w projekcie budynku biurowego. Zmniejszenie wysokości budynku to nie żaden ukłon w stronę okolicznych mieszkańców, tylko wymóg przepisów. Zmiana mpzp powinna być możliwa tylko w wyjątkowych i uzasadnionych okolicznościach, zawsze z korzyścią dla okolicy a nie dla inwestora. W rejonie ulicy Burakowskiej nie ma żadnych placówek oświatowych, jest coraz mniej miejsc postojowych. Brakuje wygodnego połączenia (kładki) z Żoliborzem. Rekomenduję podążać za standardem wypracowanym przez sąsiada HB Reavis - biurowiec Forest.	Inwestor nie ukrywa, że podejmuje decyzję o złożeniu wniosku w sprawie inwestycji mieszkaniowej zamiast biurowej, w oparciu o kalkulację ekonomiczną. Inwestor działa też w ramach obowiazującego prawa i dokłada wszelkich starań aby proces realizacji inwestycji przebiegał transparentnie i dawał możliwość do zapoznania się z jego planami. Obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przewiduje tereny oświatowe w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji a w ocenie Inwestora zmiana charakteru inwestycji (z biurowej na mieszkaniową) nie pogarsza warunków parkowania w tym rejonie.

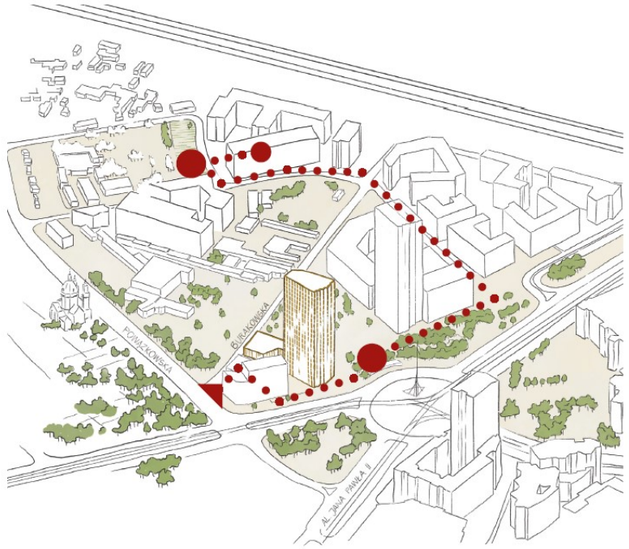
Sprawozdania ze spotkań przeprowadzonych w trakcie dialogu o inwestycji

Sprawozdanie ze spaceru (wizji lokalnej)

przeprowadzonego 8 czerwca 2022

w ramach dialogu społecznego o inwestycji Libero

Spacer z mieszkańcami odbył się w godzinach od 18.00 do 20.00. Rozpoczął się na rogu ulic Burakowskiej i Powązkowskiej od krótkiego wprowadzenia w temat. Sam spacer trwał 70 minut i przebiegał trasą narysowaną na poniższej mapie. W ramach spaceru zatrzymaliśmy się z grupą w trzech zaznaczonych miejscach, po to by szczegółowo omówić tematy dotyczące danego miejsca.



Podczas każdego przystanku prezentowane były i omawiane plansze, które pozwalały mieszkańcom zrozumieć dane zagadnienie projektowe. Po części spacerowej pozostałe 40 minut pracowaliśmy w sali MAL-u (przy ulicy Piaskowej 7) w formule moderowanej dyskusji, podczas której zbierano i zapisywano na flipcharcie głosy osób obecnych na spotkaniu.

W spotkaniu wzięło udział 20 osób, byli to mieszkańcy najbliższej okolicy, przedstawiciele inwestora, zespół projektujący budynek, zespół odpowiedzialny za prowadzenie dialogu o inwestycji. Spacer był prowadzony i moderowany przez dwie moderatorki i projektanta odpowiedzialnego za proces dialogu.

I. WPROWADZENIE

We wstępie do rozmowy zaznaczono, że dialog o inwestycji odbywa się zgodnie z procedurą opisaną w instrukcji prezydenta dotyczącej Lex Deweloper. Celem dialogu jest przedstawienie koncepcji inwestycji w takim zakresie, w jakim są tym zainteresowani mieszkańcy. Zadaniem zespołu prowadzącego dialog jest poprowadzenie bezstronnej dyskusji na ten temat, zebranie pytań, głosów, opinii mieszkańców i przekazanie ich inwestorowi w formie raportu (dostępnego publicznie). Mieszkańcy zostali poinformowani, że ostateczną decyzję o powstaniu inwestycji podejmuje Rada Miasta.

Podczas wprowadzenia omówiono następujące tematy:

- proces dialogu (cele poszczególnych działań, sposób raportowania, harmonogram);
- plan spotkania;
- przedstawienie przedstawicieli inwestora, zespołu prowadzącego dialog, projektantów;
- wyjaśnienie, czym jest “Lex Developer”, co to jest MPZP, dlaczego w tym projekcie inwestor zdecydował się na taką procedurę;
- wyjaśnienie, jaka jest sytuacja inwestora (wydane pozwolenie na budowę na budynek biurowy);
- ze strony mieszkańców padło pytanie, o to jak długo trwa procedura Lex Deweloper i kiedy jest spodziewany start budowy.

II. KONTEKST URBANISTYCZNY (pierwszy przystanek spaceru)

Prezentując teren, na którym powstanie inwestycja, opowiedziano szerzej o samym MPZP tego rejonu (w tym określonych parametrach dotyczących m.in. intensywności zabudowy, funkcji etc.) i zamyśle urbanistycznym dla tej okolicy (nowoczesny kwartał wysokiej zabudowy, dużo funkcji handlowej/ biurowej, ale też mieszkania). Zaprezentowano odpowiednią planszę ilustrującą zapisy MPZP. Pokazano na rysunkach i omówiono następujące tematy:

- wyjaśniono i wskazano na planszy gdzie ma powstać inwestycja
- wyjaśniono, gdzie są granice inwestycji
- poinformowano, że inwestycja zajmuje tylko część kwartału
- zaznaczono, gdzie inwestycja przylega do drogi,
- wyjaśniono, jak przebiega granica inwestycji wewnątrz kwartału
- opisano i wskazano na planszy, jak budynek lokuje się w otoczeniu
- wyjaśniono, jakie funkcje będą w budynku,
- wyjaśniono, w jakiej proporcji będzie funkcja mieszkaniowa i usługowa,
- omówiono, jaki jest powód zmiany funkcji z biurowej na mieszkaniową,
- opisano, jaka jest funkcja działki obok.

Rozmowa z mieszkańcami dotyczyła tego, jaki jest charakter otoczenia w zakresie funkcji (ważne centrum, węzeł, przesiadki) i przestrzennie (zabudowa intensywna i wysokościowa). Rozmawialiśmy o tym jak kształtują się i działają kwartały o zróżnicowanych funkcjach (w tym także społecznie) i w jaki sposób może to przeciwdziałać tworzeniu “martwych” fragmentów miasta. Dyskutowaliśmy także o tym, że dobra komunikacja sprzyja intensywnemu zagospodarowaniu tego kwartału miasta, co długoterminowo przeciwdziałać będzie rozlewaniu się miasta.

II. NAJBLIŻSZE OTOCZENIE BUDYNKU (drugi przystanek spaceru)

Na drugim przystanku rozmowa dotyczyła najbliższego otoczenia budynku, przy użyciu przygotowanej planszy omówiono dojścia piesze do budynku, kwestię rowerów, najbliższą zieleń i jej zagospodarowanie.
Odpowiadano na następujące pytania mieszkańców:

- jak się dochodzi do wejść budynku?
- czy działka pozostanie w pełni dostępna dla pieszych?
- jaki i gdzie będzie dojazd do posesji i parkingu?
- czy zaprojektowana rampa jest odpowiednia dla rowerów i dla osób z niepełnosprawnością?
- czy budynek jest położony “w dołku”, czy bardziej na poziomie “ronda”?
- na jakim poziomie względem przyległych ulic będzie parter?
- ile terenu będzie terenem zielonym i w jaki sposób będzie zagospodarowany?
- czyją własnością jest teren zieleni przy torach (działka oznaczona A2.6ZP na MPZP), czy coś się tam zmieni?
- czy wiadomo coś o planach lokalizacji metra w okolicy?
- czy są możliwe zmiany w transporcie publicznym w okolicy?

Przechodząc przez teren zieleni przy nowo-powstałym budynku Forest, który sąsiaduje z omawianą inwestycją, mieszkańcy zwrócili uwagę na problem hałasu i bliskiego sąsiedztwa dużych arterii z dużym natężeniem ruchu, odnotowali też brak większych miejsc zieleni w okolicy planowanych jako rekreacyjne.

III. DALSZE OTOCZENIE BUDYNKU (trzeci przystanek spaceru)

Trzeci przystanek (w pobliżu zieleńca przy ul. Piaskowej) dotyczył szerzej kwestii zieleni, obecnych i pożądanych sposobów jej zagospodarowania. Podczas rozmowy z mieszkańcami wysłuchaliśmy historii powstania boiska na pobliskim zieleńcu (inicjatywa lokalnych mieszkańców w ramach budżetu obywatelskiego), tego jak ten teren obecnie jest użytkowany i jak może się rozwijać. Krótka dyskusja dotyczyła tego, jak generalnie funkcjonuje dalsze otoczenie planowanego budynku, rozmawiano o konsekwencjach granic administracyjnych dzielnic i konsekwencjach barier fizycznych na granicach obszaru (tory, szerokie arterie). Zwrócono uwagę na brak większego terenu zieleni w całej okolicy (teren przy torach należy do PKP).

IV. ROZMOWA PRZY STOLE - PODSUMOWANIE

Moderowana rozmowa w MAL obejmowała trzy kluczowe tematy dialogu:

- mieszkaniowy charakter inwestycji,
- usługi dostępne dla wszystkich,
- zagospodarowanie zieleni.

Zapis rozmowy powstawał na bieżąco, w sposób widoczny dla mieszkańców (zapisywany był na flipchartach). Poniżej przedstawiamy głosy z dyskusji w podziale na trzy tematy.

a. Mieszkaniowy charakter inwestycji i funkcje towarzyszące

Podczas rozmowy przekazaliśmy podstawowe informacje dotyczące liczby i charakteru mieszkań. Omówiliśmy pytania mieszkańców dotyczące tego, czy gmina ma pulę mieszkań w budynku, jaki będzie standard mieszkań, czy będą balkony, tarasy, loggie.

Zapytaliśmy także, jak mieszkańcy wyobrażają sobie funkcjonowanie okolicy jeśli powstaną tu mieszkania lub biura. Podczas dyskusji mieszkańcy wrócili uwagę na to, że budowa inwestycji mieszkaniowej to rozwiązanie, które realizuje postulat różnorodności funkcji (mixed use) i jest sensowniejszym rozwiązaniem biznesowym, jest też lepsze dla okolicznych mieszkańców. Mieszkańcy spodziewają się, że wśród właścicieli nowych mieszkań wiele będzie „par z psem i singli z kotem", raczej nie spodziewają się rodzin. Według nich, wiele też będzie mieszkań na wynajem z dużą rotacją mieszkańców. Powstaje więc pytanie, jak najlepiej zintegrować sąsiadów.

Mieszkańcy zapytani o to, na co warto zwrócić uwagę myśląc o funkcjach towarzyszących inwestycji zaproponowali rozważenie terenu dla dzieci/młodzieży, przestrzeni rekreacyjnej (choć niekoniecznie dedykowanego placu zabaw) na terenach zielonych należących do miasta oraz zwrócenie uwagi na zagospodarowanie „ostrych granic" między terenami należącymi do inwestora i miejskimi - obecnie są to urwane chodniki, dzikie wydeptane ścieżki, występują trudności dla rowerów i osób na wózkach. Chodniki kończą się nagle, występują trudne do pokonania różnice poziomów. Ważną kwestią jest integracja z istniejąca siecią chodników i poprawa transportu miejskiego.

b. Usługi dostępne dla wszystkich

Podczas rozmowy dotyczącej usług, zaprezentowaliśmy rozwiązanie dla parteru budynku i pierwszej kondygnacji, gdzie mają znajdować się usługi. Przedstawiona została kolejna plansza. Mieszkańcy zwrócili uwagę, na to, że część Woli jest oddzielona cmentarzami od głównej części dzielnicy. Jest to kwartał odcięty ulicami o intensywnym ruchu, słabo dostępny dla pieszych i osób z niepełnosprawnością. Zebrani na spotkaniu wskazywali, że ważne, aby w projektowanym budynku znalazł się parking dla mieszkańców i osób korzystających z usług, gdyż aktualnie w poziomie ulicy nie będzie miejsc postojowych.
Mieszkańcy wskazywali, że w okolicy jest dużo wybranych usług, ale specyficznych, typu manicure, sklepy z brylantami, fryzjerzy, medycyna estetyczna. Odnotowano jednocześnie, że istnieje potrzeba powstania lokalnych sklepów (centrum handlowe „Arkadia" zdominowało okolicę) i nowe miejsce mogłoby częściowo tę potrzebę realizować. Mieszkańcy zastanawiali się czy w parterze nie mógłby powstać dyskont spożywczy, jednak stwierdzono, że jest na niego za mały metraż. Padł też pomysł piekarni, restauracji z ogródkami i aktywnościami na zewnątrz (np. leżaki, kino letnie) od ulicy Burakowskiej, gdyż przy rondzie jest za duży hałas na taką działalność. Mieszkańcy podnosili znowu problem hałasu i tego że w okolicy jest za głośno. Mieszkańcy zauważyli, że w okolicy nie ma biblioteki i mogłaby znajdować się na parterze budynku, a także brakuje im przychodni publicznej lub prywatnego POZ z kontraktem z NFZ.
Przy rozwiązaniach dotyczących usług, w kontekście restauracji pojawił się pomysł zagospodarowania terenu na wzór schodów hiszpańskich, gdzie można by siedzieć i pić wino.

c. Sposób zagospodarowania zieleni w okolicy

Podczas rozmowy dotyczącej zieleni, w pierwszej kolejności rozmawialiśmy o **terenie zielonym przy Rondzie**, w bezpośrednim sąsiedztwie nowo powstałego budynku Focus. Zwrócono uwagę, że ten teren jest bardzo blisko ruchliwych arterii i jest tam hałas. Pomysł na miejsce rekreacji ("hamaki przy autostradzie") wydaje się ryzykowny, a według mieszkańców potrzebna jest zielona bariera oddzielająca, przynajmniej wizualnie, teren od drogi. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji warto, tam gdzie to możliwe, oddzielić ruchliwe ulice żywopłotem. Ponadto mieszkańcy postulowali zasadzenie drzew przy ulicy, wszędzie tam gdzie to możliwe i ustawienie ławek wśród trawy w okolicy planowanych przejść pieszych.

W następnej części dyskusji omówiliśmy **teren zielony przy Piaskowej.** Wiemy, że jego zagospodarowanie powstało z inicjatywy okolicznych mieszkańców, w ramach procedury Budżetu Obywatelskiego. Obecnie jest problem z utrzymaniem zieleni w odpowiednim stanie (słaba pielęgnacja i niedbałe koszenie nie tego co trzeba). W ramach możliwych dalszych działań padł pomysł niewielkiej rozbudowy siłowni o konstrukcję street workout, naprawa i modernizacja istniejących elementów.

Padło też kilka pomysłów związanych z zielenią i bezpośrednio dotyczących planowanej inwestycji. Zaproponowano, by ogród na dachu nowej inwestycji był dostępny dla osób z zewnątrz. Mogłaby tam powstać ogólnodostępna siłownia plenerowa, zaproponowano rośliny na ścianie (ogrody wertykalne). Zwrócono uwagę, że budując w tym miejscu wzmacniamy wyspę ciepła, więc warto walczyć o zieleń, tam gdzie tylko się da.

Sprawozdanie ze spotkania on-line

przeprowadzonego 13 czerwca 2022

w ramach dialogu społecznego o inwestycji Libero

W poniedziałek, 13 czerwca na platformie ZOOM odbyło się spotkanie z mieszkańcami, dotyczące inwestycji i etapu jej przygotowania. Spotkanie trwało od 18.00 do 19.15.

W spotkaniu wzięło udział 11 osób, byli to mieszkańcy najbliższej okolicy, przedstawiciele inwestora, zespół projektujący budynek, zespół odpowiedzialny za prowadzenie dialogu o inwestycji. Spotkanie było prowadzone i moderowane przez dwie moderatorki. Jedna z nich moderowała czat.

Wszystkie chętne osoby mogły wcześniej przesłać swoje zgłoszenie na spotkanie. Na spotkanie zgłosiło się 5 osób mieszkających w okolicy, obecnych na spotkaniu były cztery osoby. Mieszkańcy byli aktywni i zadali ponad 20 pytań, które zapisane są poniżej.

Spotkanie zaczęło się od wstępu moderatorki, która poinformowała czym jest dialog o inwestycji i jakie wiążą się z nim procedury. Opowiedziała też na jakim etapie dialogu jesteśmy i jaki jest cel spotkania oraz co nas jeszcze czeka w ramach dialogu o inwestycji.
Potem zabrał głos przedstawiciel inwestora - pan Krzysztof Tkacz i krótko opowiedział o działaniach związanych z inwestycją, a następnie pan Mateusz Kluczek, przedstawiciel pracowni architektonicznej, opowiedział o historii tej inwestycji i jej planowanym kształcie.

Następnie przez prawie 50 minut mieszkańcy zadawali pytania, na które odpowiedzi udzielane były na bieżąco.

Pytania mieszkańców zostały posegregowane tematycznie (pisownia pytań oryginalna):

Pytania dotyczące opłacalności planowanej inwestycji oraz formalności związanych z inwestycją:

- W jaki sposób Deweloper zamierza wybudować funkcję mieszkaniową na MPZP pod usługi?
- Czy Deweloper nie zamierza spróbować użyć furtki przez sektor PRS - mieszkań na wynajem, które de facto są usługami?
- Czy nie jest tak, że chcą Państwo jako inwestor porzucić myślenie o budowie biurowej?
- W chwili obecnej, szalejącej inflacji pytanie czy biorą Państwo pod uwagę, że rynek mieszkaniowy może wyhamować? Natomiast popyt na biura jest cały czas.
- Jakie jest prawdopodobieństwo zmiany PNB - czy nie trzeba wniosku składać od zera i od zera przeprowadzać całą procedurę?

Pytania dotyczące rozwiązań związanych z okolicą inwestycji, usług społecznych w inwestycji i kwestii parkowania:

- Jeszcze pytanie odnośnie ulicy Burakowskiej, czy planowane jest uporządkowanie jej w pełni? tj. szpalerów drzewnych zgodnych z Forest / zatoczek na miejsca parkingowe + może Inwestor myśli o kwestii dwukołowców miejskich - rowery / hulajnogi
- Czy można zastrzec przeznaczenie jednego z lokali usługowych na przedszkole albo żłobek? To jednak kolejne 230 mieszkań w okolicy, bez możliwości rozbudowy pobliskich szkół i przedszkoli.
- Proszę skomentować połączenie z siecią drogową. Już przy obecnym stopniu zabudowy wyjazd z Burakowskiej w Powązkowską na wschód jest trudny (wpychanie się między jadące samochody).
- Jaki obowiązuje normatyw miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej i w jaki sposób będą one zapewnione?
- Wg lokalnych standardów urbanistycznych: "Powierzchnia dostępnych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu min.4 m2 x planowana liczba mieszkańców." Ten mini skwerek przy Piaskowej i przed Forestem nie spełniają wg mnie tego wskaźnika

Pytania dotyczące wyglądu i wysokości planowanej inwestycji oraz udogodnień w samej inwestycji;

- Pytanie do architektów --> inwestycja raczej dom wysoki ze szkła czy planują Państwo zaskoczyć innym rozwiązaniem ?
- Czy inwestycja będzie nawiązywać do wspomnianej Babki Tower? Skoro wysokość jest identyczna, czy wygląd samej dominanty będzie podobny do BT?
- Czy jest szansa na podwyższenie wysokości dominanty do 110-120 metrów?
- Czy na górnych kondygnacjach będzie planowany taras dla mieszkańców?
- Czy w wieży planowany jest system centralnej klimatyzacji dla wszystkich mieszkań?

Pytania dotyczące przebiegu budowy planowanej inwestycji:

- Jaki jest szacowany moment pozyskania nowego PNB / startu budowy?
- Mając na uwadze przywołany argument "rachunku ekonomicznego" czy istnieje szansa na informację, jaka jest zakładana cena sprzedaży 1 m2 PUM? Jeśli nie, naturalnie to zrozumiała sytuacja.
- Ile może potrwać budowa od startu budowy?

Pytania dotyczące komunikowania planowanej inwestycji:

- Czy inwestycja mieszkaniowa też będzie pod nomenklaturą już funkcjonującą --> LIBERO
- Czy jest szansa, żeby powstał newsletter dla osób biorących udział w dialogu - z informacjami o przebiegu inwestycji?
- Kiedy będą pokazane pierwsze wizualizacji inwestycji mieszkaniowej ?

Komentarz od mieszkańca:

- Na plus poczytuję, że okolice z przeważającą funkcją biurową sprzyjają pustkowieniu po godzinach.

Jedna z osób, która była obecna na spotkaniu, poprosiła, żeby w ramach działań przygotowujących inwestycję, pomóc w rewitalizacji terenu zieleni - postawić tam “jakieś lampy i 2-3 ławeczki więcej i dosadzić jakąś zieleń”.

Sprawozdanie ze spotkania warsztatowego

przeprowadzonego 22 czerwca 2022

w ramach dialogu społecznego o inwestycji Libero

W środę, 22 czerwca w sali Miejsca Aktywności Lokalnej Piaskowa 7 w Warszawie odbyło się spotkanie warsztatowe z mieszkańcami, dotyczące inwestycji LIBERO planowanej przy ul. Burakowskiej. Spotkanie trwało od godz. 18.00 do 20:15.

W spotkaniu wzięło udział 17 osób, byli to mieszkańcy najbliższej okolicy, przedstawiciele inwestora, zespół projektujący budynek, zespół odpowiedzialny za prowadzenie dialogu o inwestycji. Spotkanie było prowadzone i moderowane przez dwie moderatorki.

Spotkanie rozpoczęło się od wstępu moderatorki, która poinformowała czym jest dialog o inwestycji i jakie wiążą się z nim procedury. Opowiedziała też na jakim etapie dialogu jesteśmy i jaki jest cel spotkania oraz w jaki sposób można zgłaszać swoje uwagi i zadawać pytania w ramach dialogu o inwestycji.

Następnie koordynator procesu dialogu pan Andrzej Jaworski, oraz projektant inwestycji pan Mateusz Kluczek wyjaśnili, jaki jest stopień zaawansowania tej inwestycji, jej historia i planowany kształt oraz wyjaśnili czym jest Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego i jak planowana inwestycja się do niego odnosi. .

Uczestnicy spotkania mieli możliwość zadawania **pytań** i zgłaszania komentarzy **dotyczących ogólnie inwestycji**. Pytania i uwagi dotyczyły następujących zagadnień:

- Czy w ramach inwestycji zostanie zrealizowany projekt z Budżetu Obywatelskiego 2017 “Rowerowe Powązki” https://bo.um.warszawa.pl/projekt/2355 a konkretnie - pochylnia zjazdowa łącząca ul. Obozową z ul. Młocińską. Projekt ten został przyjęty w głosowaniu, ale od 4 lat pozostaje niezrealizowany. Czy pieniądze na ten projekt (w budżecie zaakceptowanym przez ZDM) są możliwe do wykorzystania na działania miasta wykonywane poza obszarem inwestycji LIBERO (obie inwestycje są w ostrej granicy i działania inwestora oraz ZDM powinny być ściśle skoordynowane). Pochylnia powinna zostać wykonana w sposób umożliwiający wygodne poruszanie się zarówno rowerzystom, jak i osobom na wózkach.
- Czy remont ul. Młocińskiej jest w gestii inwestora budynku LIBERO?
- Czy HB Reavis (inwestor sąsiedniej inwestycji) dochodzi z remontem ul. Młocińskiej do ul. Burakowskiej?
- Na skrzyżowaniu Młocińska/Burakowska powinna pojawić się wyniesiona tarcza skrzyżowania (uspokojenie ruchu). Mieszkańcy wyrazili stanowczy sprzeciw wobec sygnalizacji świetlnej na tym skrzyżowaniu.
- Czy jest w budynku przewidziana rowerownia?
- Ile pięter będzie miał budynek?
- Ile kondygnacji będzie miał parking?
- Czy parking dla usług będzie zapewniony?
- Czy na dachu budynku będzie ogród/siłownia dostępna dla mieszkańców okolicy?
- Czy na skwerze przy Piaskowej powstanie plac zabaw dla dzieci?
- Czy jest przewidziana inwestycja towarzysząca?
- W inwestycji HB Reavis po sąsiedzku nie powstał obiecany plac zabaw i projekt “Z Górki na Pazurki”. Mieszkańcy są rozczarowani niezrealizowanymi obietnicami inwestora.
- Jaki jest harmonogram prac? Na kiedy planowane jest uzyskanie pozwolenia na budowę? Kiedy rozpoczną się prace budowlane? Ile czasu będzie trwała budowa?
- Ważne, by w ramach inwestycji nie było płotów i wygrodzeń, by zachowana była płynność komunikacji pieszej wokół budynku.
- Uczestnicy spotkania nie widzą problemu w tym, że planowana inwestycja będzie miała charakter mieszkaniowy.

Druga część spotkania dotyczyła **terenu zielonego w okolicy** inwestycji, czyli publicznie dostępnego **skweru przy ul. Piaskowej**. Inwestor jest gotowy do wniesienia wkładu w poprawę jakości tej przestrzeni. Zadanie warsztatowe dla mieszkańców obejmowało wskazanie inspiracji i pomysły na rozwiązania, które poprawią jakość tej przestrzeni: W trakcie pracy, uczestnicy stworzyli planszę inspiracyjną (tzw. mood board), korzystając z przygotowanych materiałów graficznych, dokonując wyboru najciekawszych ich zdaniem rozwiązań i komentując swoje wybory.

Podczas dyskusji mieszkańcy zwrócili uwagę, że omawiany teren znajduje się przy granicy Woli/Żoliborza, na terenie poprzemysłowym, na terenie dzielnicy Wola. Wola ma swoją specyfikę i w związku z tym, część rozwiązań proponowanych przez mieszkańców brała pod uwagę lokalne uwarunkowania (położenie terenu w szerszym kontekście miasta, specyfikę demograficzną, zwyczajowe zachowania).

Zieleń i krajobraz:

- lawenda, byliny, krzewy podobnie jak na sąsiednim osiedlu, gdzie świetnie się sprawdzają (kwitnące, wieloletnie krzewy przyjazne pszczołom, zwiększające bioróżnorodność)
- pozostawić kawałek niezagospodarowanej zieleni
- pergola bo daje cień i trochę chroni przed deszczem
- łąki kwietne (zwiększają retencję)
- łąka - nie za duża, żeby zostało miejsce na aktywność, z niekoszonej łąki nie da się skorzystać, jest to nudne miejsce
- duże kamienie, których nie da się ruszyć
- górka na saneczki, rowerki dla małych dzieci (był projekt z BO ale utknął w HB Reavis)

Mobilność i nawierzchnie:

- na skwer powinno być wejście bez krawężnika (dostosowane dla osób na wózkach)
- żwirek, piasek, naturalna nawierzchnia mineralna (nie gumowa)
- wytyczone ścieżki ze żwirkiem (czytelniejsza komunikacja) lub powierzchnią przepuszczalną
- design we wzory na nawierzchni
- ścieżka rowerowa
- ścieżka rowerowa zajmuje dużo miejsca, szkoda miejsca, a nie ma takiej potrzeby bo na sąsiedniej ulicy jest nieduży ruch

Wyposażenie:

- miejsce dla sąsiadów do siedzenia, na podestach
- miejsce wśród drzew żeby usiąść i zjeść lunch (zwykły stół i krzesła lub stołki barowe)
- miejsce z boku, nie na widoku, żeby odpocząć, w cieniu, na 3-4 osoby (szczególnie dla seniorów)
- miejsca do integracji, wydzielone, żeby usiąść i porozmawiać

- workout dla młodzieży starszej i średniej
- zabawki, zjeżdżalnie dla dzieci, miejsca intrygujące
- hamaki, żeby można było poleżeć (jak w Parku Moczydło)
- trwałe wyposażenie, bezpieczna nawierzchnia
- urządzenia bardzo solidne (betonowe, nie drewniane), niemobline, przymocowane do ziemi
- obłe formy
- może foodtruck (kawka, lemoniada) albo bike-cafe - coś co zatrzymuje ludzi

Pytaliśmy również, dla kogo jest to miejsce?

- dla wszystkich
- jest coś dla każdego
- aktywne od rana do wieczora
- w nocy użytkowanie zależy od oświetlenia (ale z hamaków na pewno ktoś skorzysta i w nocy)

Poprosiliśmy uczestników o wskazanie priorytetów:

- workout dla młodzieży
- infrastruktura dla dzieci
- wypoczynek (hamaki)
- miejsce spotkań

W trzeciej części spotkania rozmawialiśmy o **powierzchni usługowej** planowanego budynku. Prosiliśmy uczestników o wskazanie, jakiego rodzaju funkcje usługowe i handlowe byłyby atrakcyjne dla mieszkańców okolicy: W wyniku tej dyskusji również powstał tzw. mood board, zawierający inspiracje graficzne i ważne hasła:

- pasaż usługowy powinien być dobrze widoczny, architektonicznie wyróżniony, wyraźnie dostępny
- kawiarnia plenerowa, przytulne wnętrze
- księgarnia charakterystyczna (coś jak Tarabuk, Czuły Barbarzyńca, Chłodna 25) - kluboksiegarnia, miejsce na małe eventy kulturalne
- biblioteka/księgarnia
- można przyjść poczytać, wypić kawę
- społeczna biblioteka (nie filia biblioteki publicznej)
- cichsze miejsce, gdzie można też popracować
- miejsce bezpłatne, by posiedzieć
- ogródek restauracyjny
- wspólne stoły restauracji (food court)
- ogródek, otwarty dziedziniec, zagospodarowany, zadbany, dostępny
- mebel dla dzieci do zabawy i eksperymentowania
- miejsce na różne aktywności fizyczne (np. joga), szatnia, prysznic
- miejsce na warsztaty o powierzchni 50-100 m2 (obecny MAL jest za ciasny)
- miejsce na koncert, kino letnie, potańcówkę silent disco
- piekarnia nie bardzo droga
- warzywniak
- cukiernia
- przychodnia na NFZ

Poprosiliśmy o komentarze dotyczące preferowanych lokalizacji wspomnianych usług/funkcji:

- przychodnia - może być usytuowana gdziekolwiek, byle była, może być "schowana", ale musi być dostępna (winda)
- usługi muszą być widoczne dla przechodniów, osób z zewnątrz
- kawiarnia może od strony ronda, może być przy chodniku
- piekarnia, cukiernia, warzywniak od ul. Młocińskiej (tędy chodzą ludzie)
- od dziedzińca klubokawiarnia/kultura/gastronomia powinna sąsiadować z terenem miasta (teren po hotelu Czarny Kot). Teren zielony może wspierać usługi.

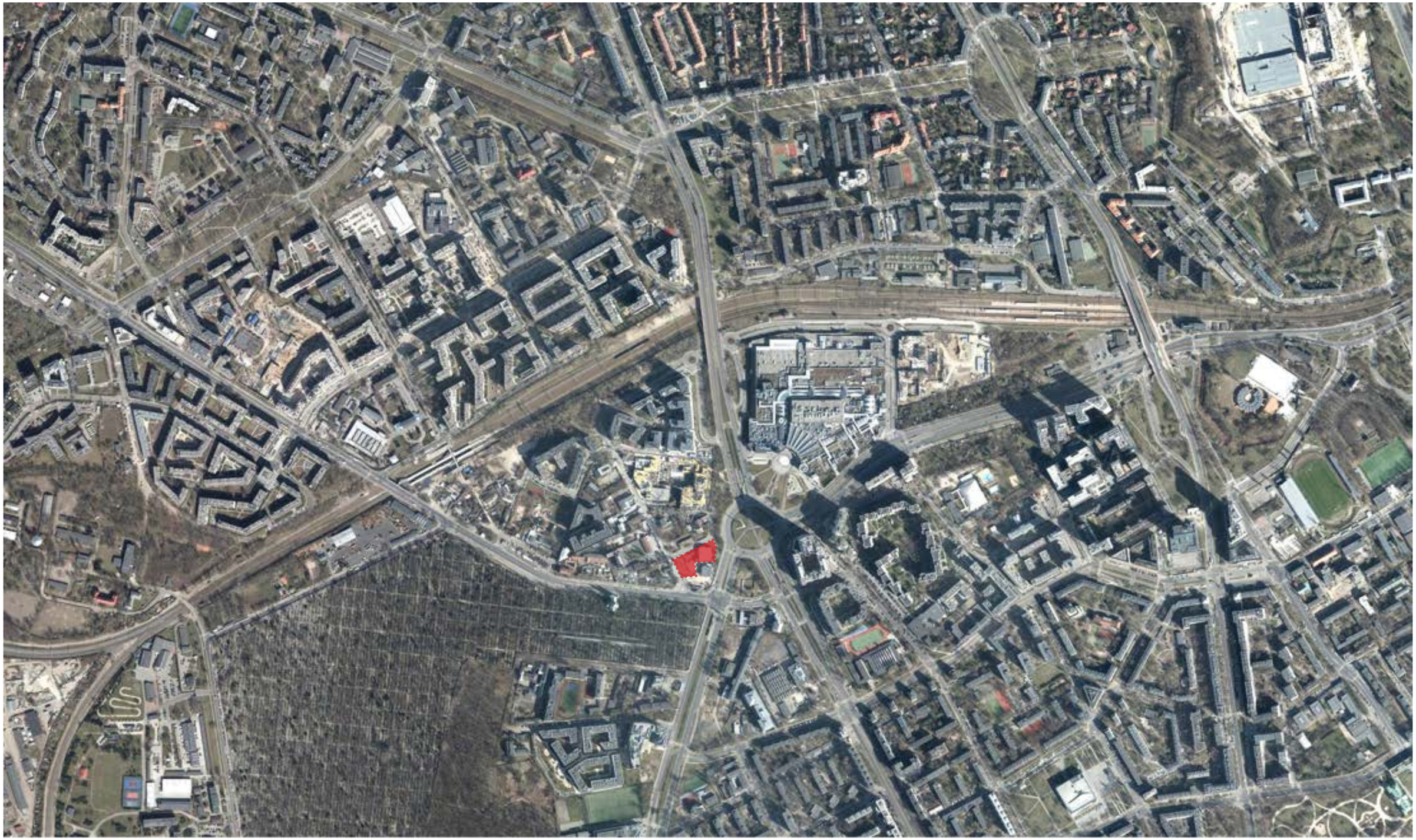
Na koniec, uczestnicy spotkania zostali poinformowani o tym, do kiedy trwa proces dialogu społecznego, jaki jest adres strony zawierającej informacje o inwestycji, na jaki adres mailowy mogą nadsyłać swoje uwagi. Zespół prowadzący spotkanie poprosił też uczestników o przekazywanie informacji na temat inwestycji swoim sąsiadom.

Uczestnicy zostali także poinformowani, kiedy i gdzie zostanie upubliczniony raport podsumowujący proces dialogu oraz że zgodę na realizację inwestycji wydaje Rada Miasta w trybie głosowania.

Prezentacja
o inwestycji LIBERO

LIBERO / WARSZAWA

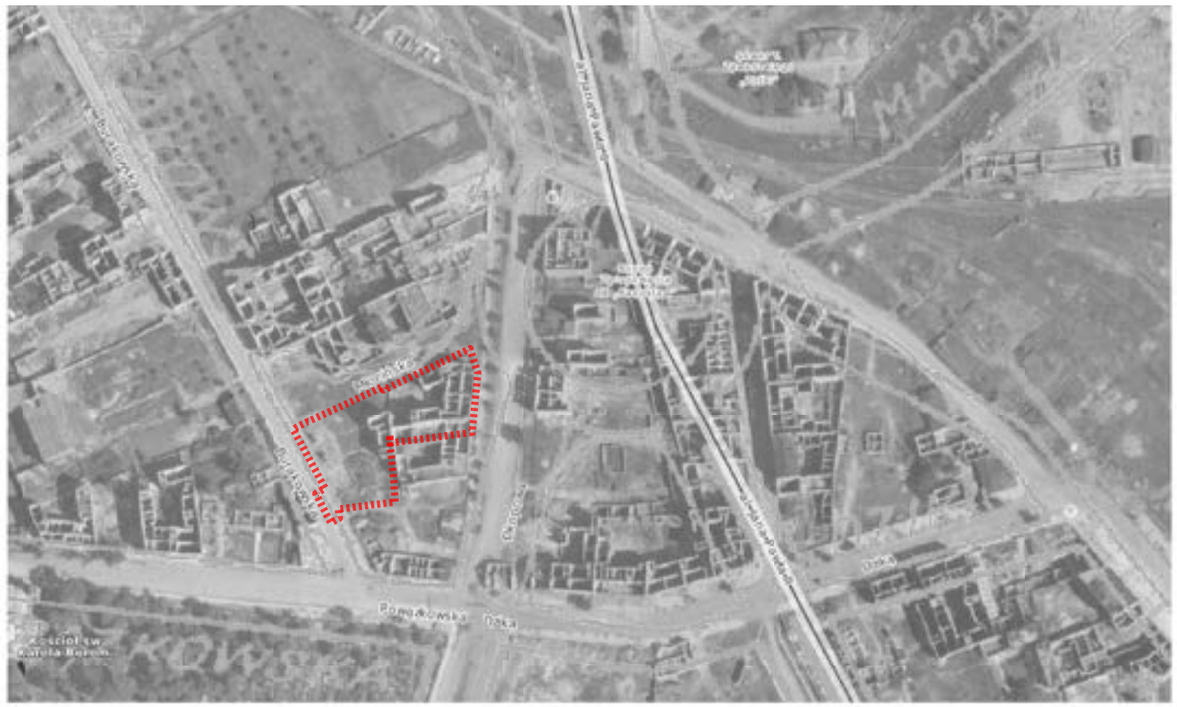
atelier tektura_



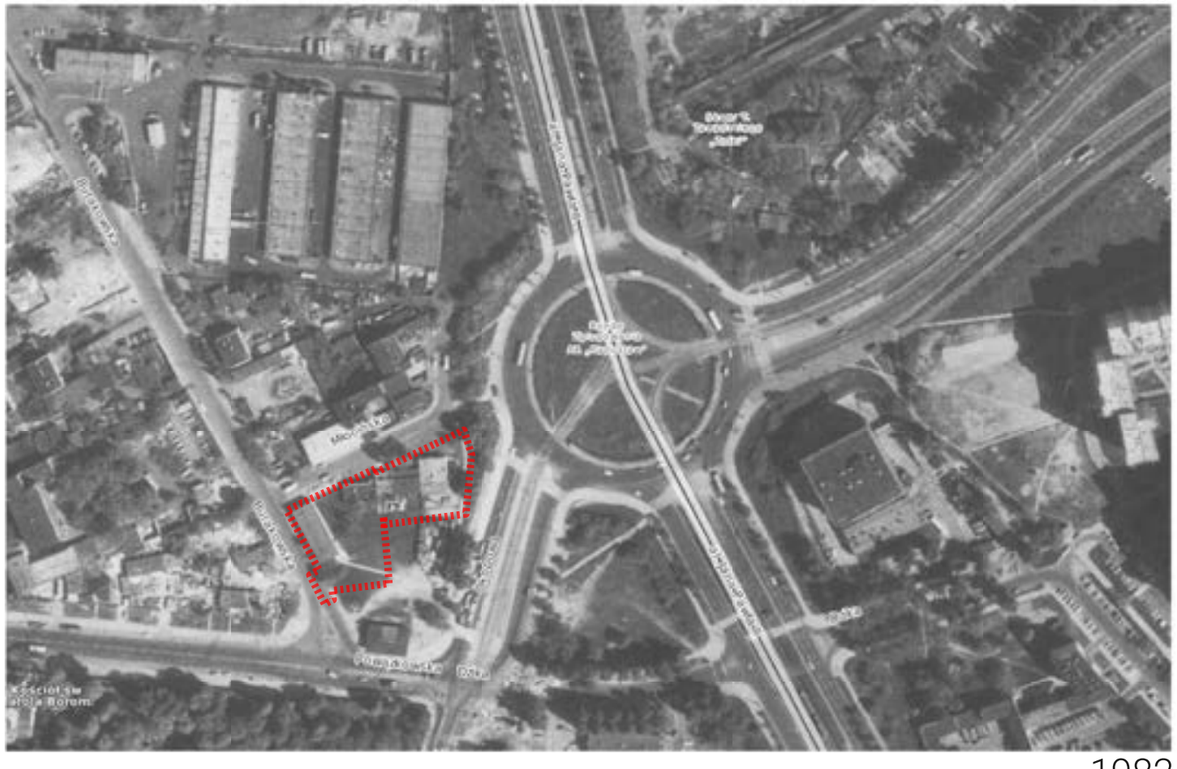




1936



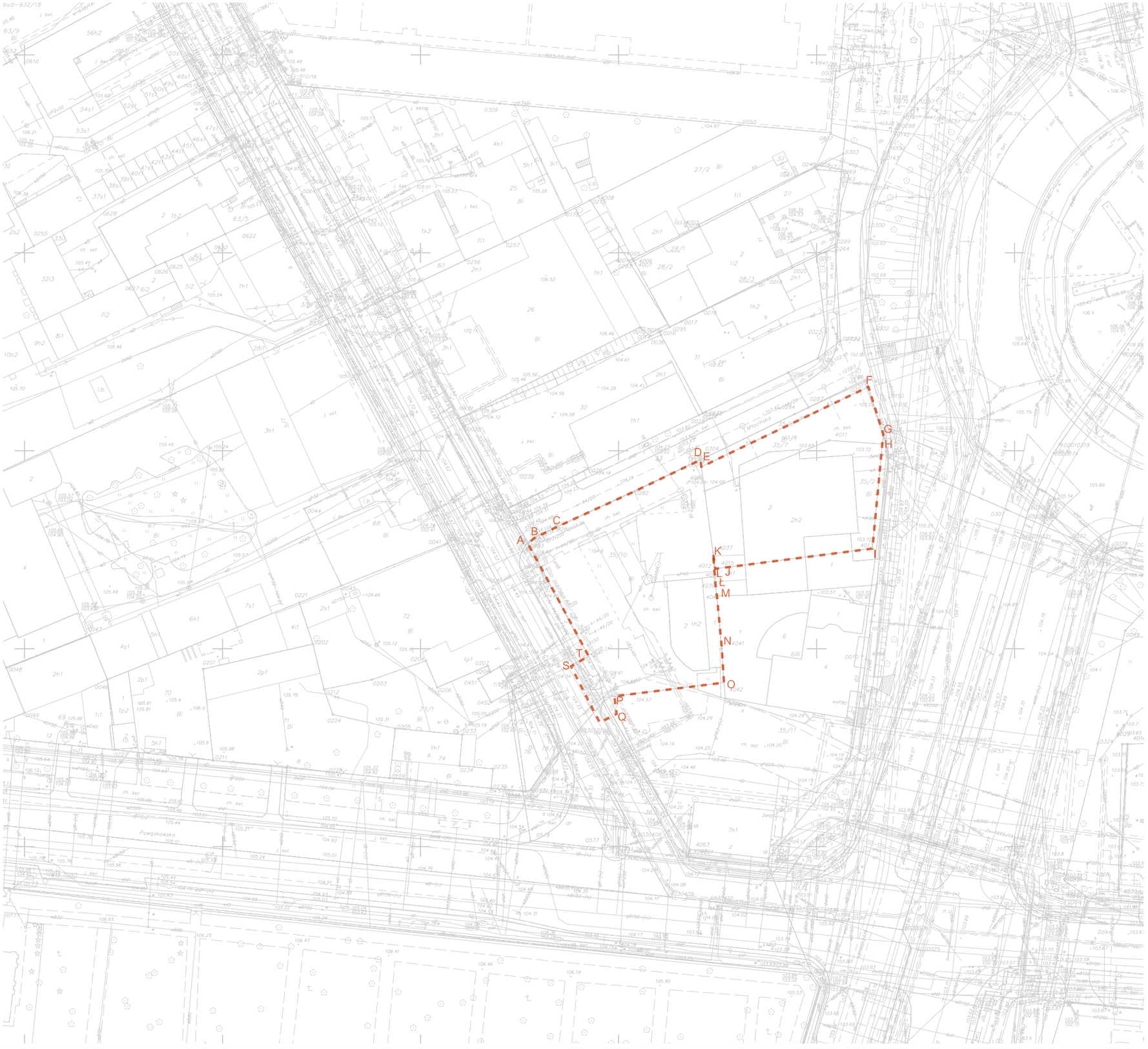
1945



1982



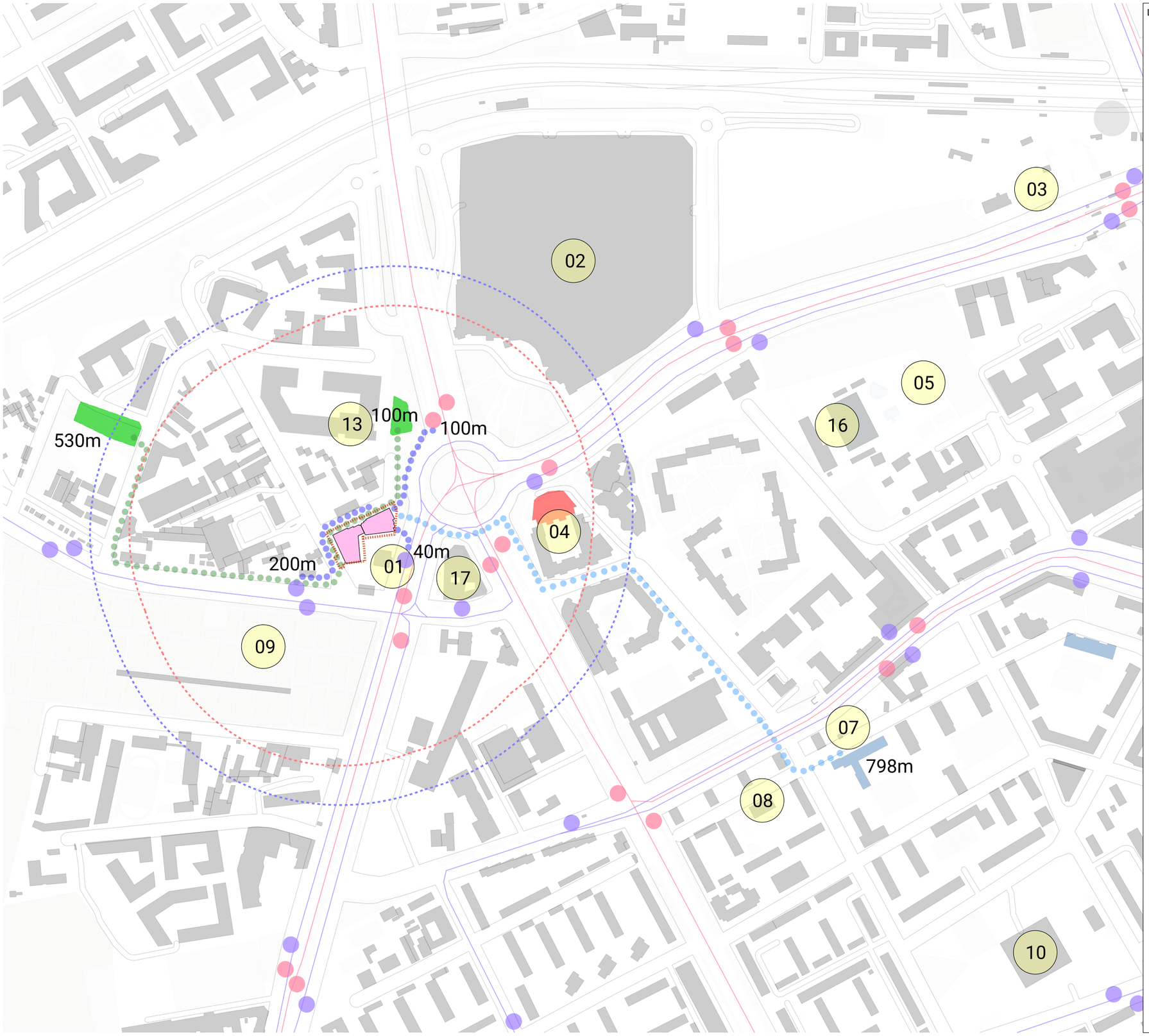
2001



LEGENDA:

OGÓLNE:

A-T GRANICA TERENU INWESTYCJI WRAZ ZE ZJAZDEM



LEGENDA:

- PLANOWANA INWESTYCJA
- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- OBSZAR 250M WOKÓŁ TERENU INWESTYCJI
- NAJWYŻSZY OBIEKT W OKOLICY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ (H obiektu=96,5m)

01 POZOSTAŁOŚĆ PO ROZBIÓRCE "CZARNY KOT"
02 CH WESTFIELD ARKADIA
03 METRO/ DWORZEC GDAŃSKI
04 BABKA TOWER
05 TERENY SPORTU I REKREACJI
06 PARK TRAUGUTTA
07 SZKOŁA PODSTAWOWA NR 32
08 PRZEDSZKOLE NR 12
09 CMENTARZ
10 MUZEUM POLIN
11 PLAC BANKOWY
12 STACJA PKP POWĄZKI
13 KOMPLEKS BIUROWY (W BUDOWIE)
14 PLAC INWALIDÓW
15 PLAC GRUNWALDZKI
16 STOŁECZNE CENTRUM SPORTU 'INFLANCKA"
17 BABKA TOWER 2 (PLANOWANA BUDOWA)

ODLEGŁOŚCI / CZAS DOJŚCIA:

- ODLEGŁOŚĆ ~798m, CZAS DOJŚCIA ~10min (SZKOŁA PODSTAWOWA NR 32, PLACÓWKA OŚWIATOWA ZŁOŻONA JEST Z DWÓCH BUDYNKÓW ZLOKALIZOWANYCH PRZY UL.NISKIEJ 5 ORAZ UL.LEWARTOWSKIEGO 2) ODLEGŁOŚĆ MIERZONA ZGODNIE Z ZARZĄDZENIEM 1072/2020 PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
- ODLEGŁOŚĆ ~100m/530m, CZAS DOJŚCIA ~08min (URZĄDZONE TERENY WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI I SPORTU)
- ODLEGŁOŚĆ ~40m/100m/200m, CZAS DOJŚCIA ~3min (PRZYSTANKI KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ)

KOMUNIKACJA:

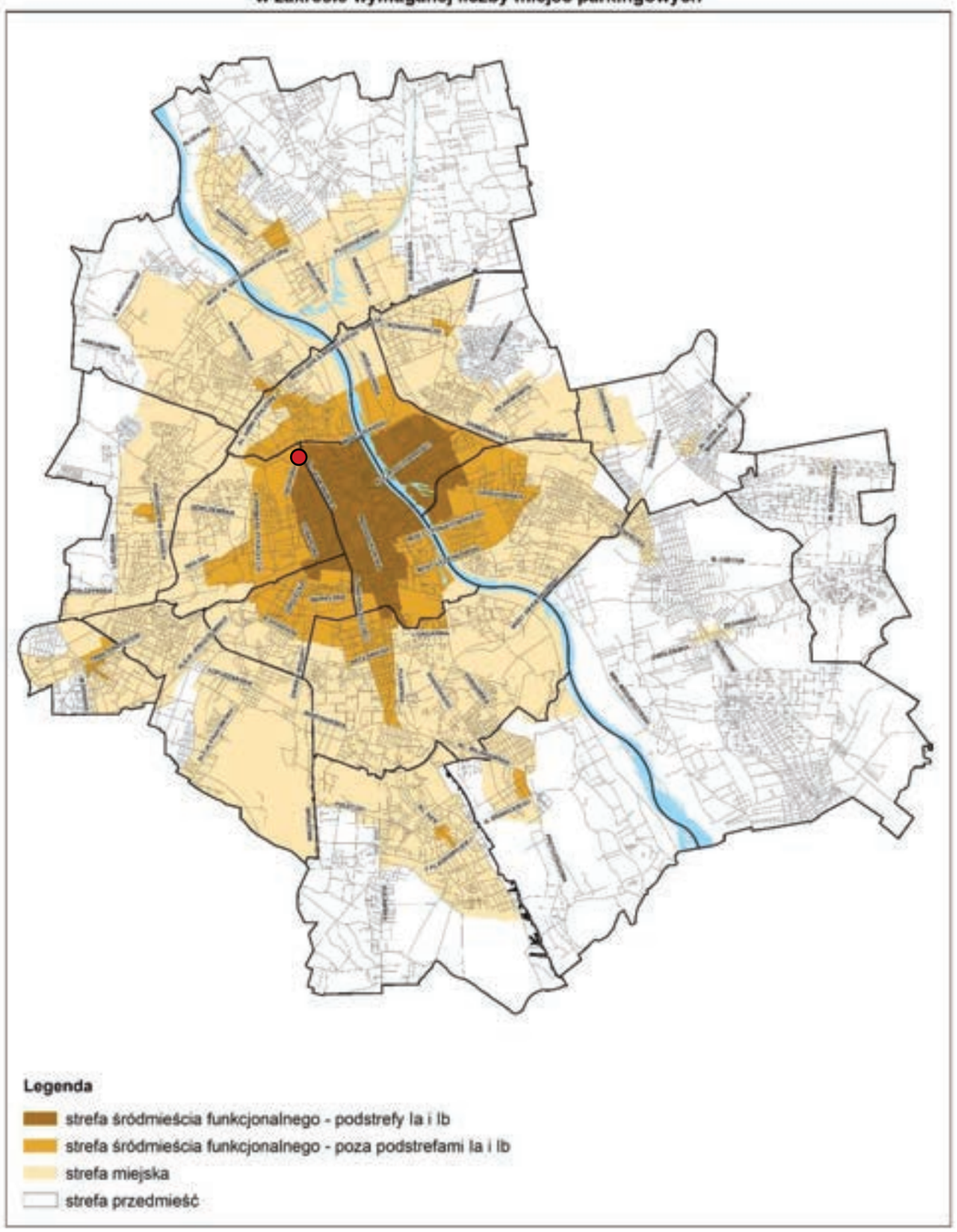
- OBSZAR 300M WOKÓŁ TERENU INWESTYCJI
- PRZYSTANKI TRAMWAJOWE
- LINIA TRAMWAJOWA
- PRZYSTANKI AUTOBUSOWE
- LINIA AUTOBUSOWA
- PRZYSTANEK KOLEJOWY
- TORY KOLEJOWE

URZĄDZEONE TERENY WYPOCZYNKU REKREACJI I SPORTU (WYMAGANE 0,27ha):

- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - OGÓLNODOSTĘPNEJ W NAJBLIŻSZYM SĄSIEDZTWIE (ZGODNIE Z ZAPISAMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP) ODLEGŁOŚĆ ~530m, POWIERZCHNIA OK 0,3087ha

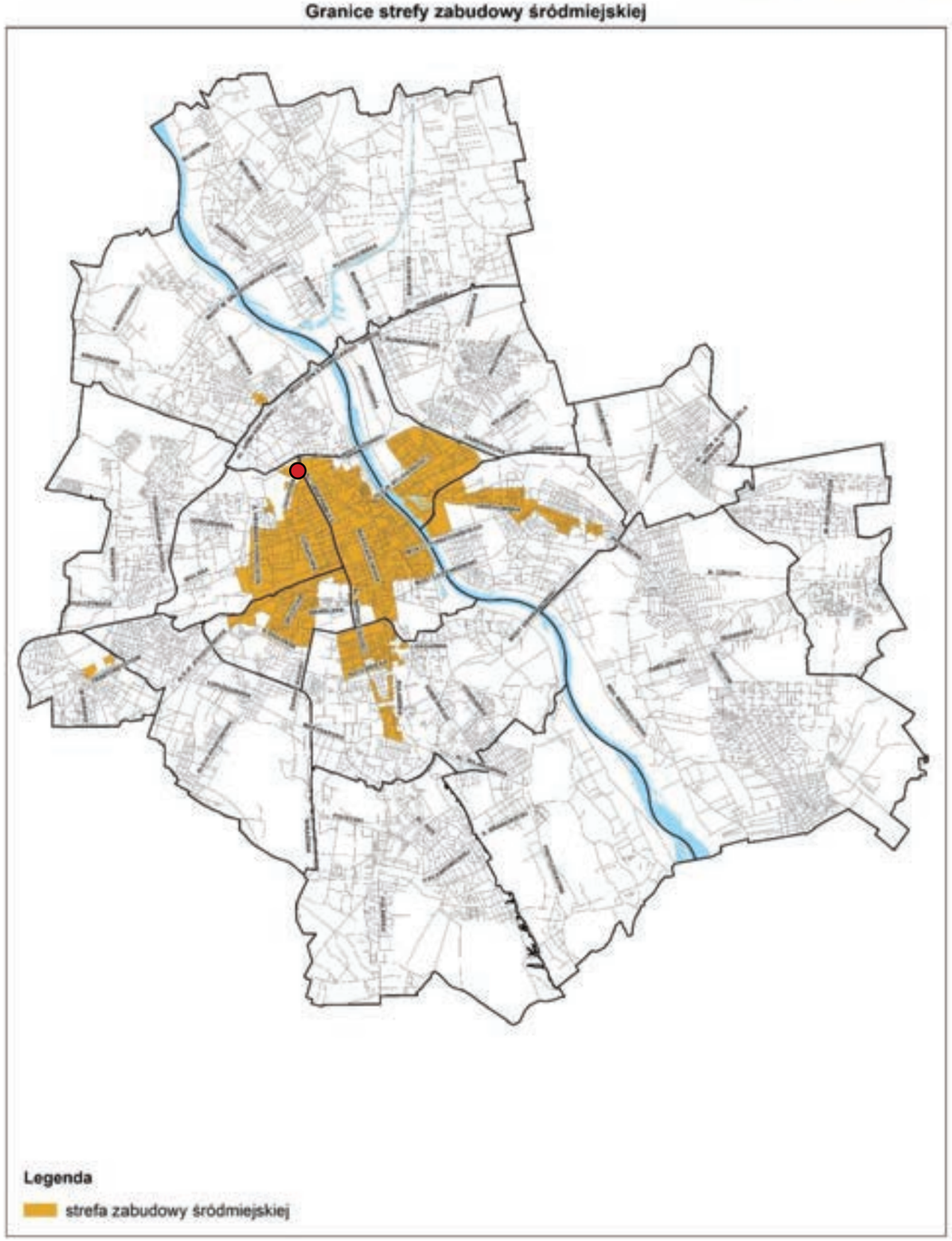
Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVII/1145/2020
Rady m.st. Warszawy
z dnia 24 września 2020 r.

Strefy oraz podstrefy o zróżnicowanych standardach w zakresie wymaganej liczby miejsc parkingowych

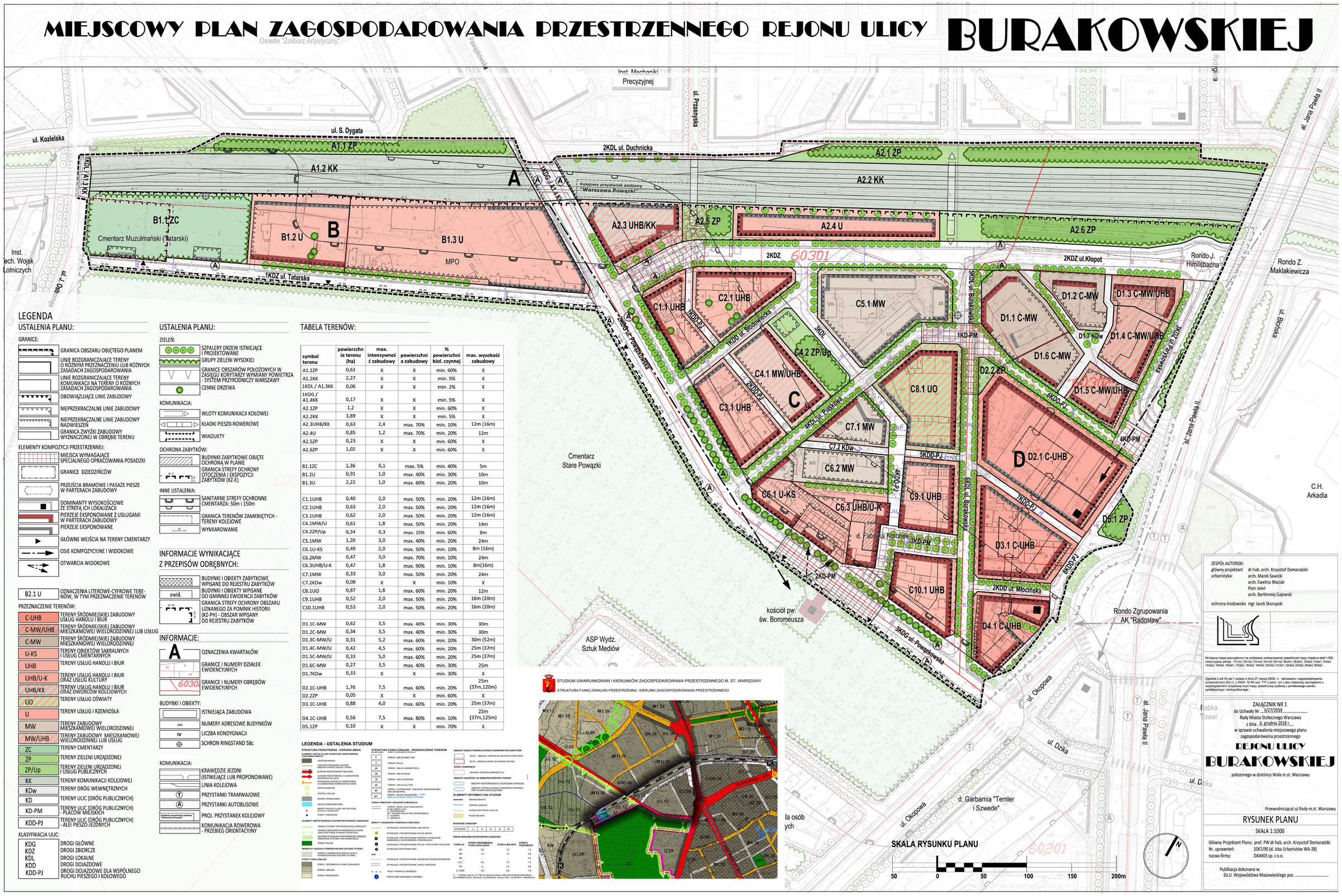


Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVII/1145/2020
Rady m.st. Warszawy
z dnia 24 września 2020 r.

Granice strefy zabudowy śródmiejskiej



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY BURAKOWSKIEJ



LEGENDA

USTALENIA PLANU:

GRANICE:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY KOMUNIKACJI NA TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY NADWIESZEŃ
- GRANICA ZWYŻKI ZABUDOWY WYZNACZONEJ W OBRĘBIE TERENU

ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ:
- MIEJSCA WYMAGAJĄCE SPECJALNEGO OPRACOWANIA POSADZKI
- GRANICE DZIEDZIŃCÓW
- PRZEJŚCIA BRAMOWE I PASAŻE PIESZE W PARTERACH ZABUDOWY
- DOMINANTY WYSOKOŚCIOWE ZE STREFĄ ICH LOKALIZACJI
- PIERZEJE EKSPONOWANE Z USŁUGAMI W PARTERACH ZABUDOWY
- PIERZEJE EKSPONOWANE
- GŁÓWNE WEJŚCIA NA TERENY CMENTARZY
- OSIE KOMPOZYCYJNE I WIDOKOWE
- OTWARCIA WIDOKOWE

B2.1 U — OZNACZENIA LITEROWE-CYFROWE TERENÓW, W TYM PRZEZNACZENIE TERENÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW:
- C-UHB — TERENY ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY USŁUG HANDLU I BIUR
- C-MW/UHB — TERENY ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- C-MW — TERENY ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U-KS — TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH I USŁUG CMENTARNYCH
- UHB — TERENY USŁUG HANDLU I BIUR
- UHB/U-K — TERENY USŁUG HANDLU I BIUR ORAZ USŁUG KULTURY
- UHB/KK — TERENY USŁUG HANDLU I BIUR ORAZ DWORCÓW KOLEJOWYCH
- UO — TERENY USŁUG OŚWIATY
- U — TERENY USŁUG I RZEMIOSŁA
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/UHB — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- ZC — TERENY CMENTARZY
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP/Up — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I USŁUG PUBLICZNYCH
- KK — TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDw — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KD — TERENY ULIC (DRÓG PUBLICZNYCH)
- KD-PM — TERENY ULIC (DRÓG PUBLICZNYCH) - PLACÓW MIEJSKICH
- KDD-PJ — TERENY ULIC (DRÓG PUBLICZNYCH) - ALEI PIESZO-JEZDNYCH

KLASYFIKACJA ULIC:
- KDG — DROGI GŁÓWNE
- KDZ — DROGI ZBIORCZE
- KDL — DROGI LOKALNE
- KDD — DROGI DOJAZDOWE
- KDD-PJ — DROGI DOJAZDOWE DLA WSPÓLNEGO RUCHU PIESZEGO I KOŁOWEGO

USTALENIA PLANU:

ZIELEŃ:
- SZPALERY DRZEW ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE
- GRUPY ZIELENI WYSOKIEJ
- GRANICE OBSZARÓW POŁOŻONYCH W ZASIĘGU KORYTARZY WYMIANY POWIETRZA - SYSTEM PRZYRODNICZY WARSZAWY
- CENNE DRZEWA

KOMUNIKACJA:
- WLOTY KOMUNIKACJI KOŁOWEJ
- KŁADKI PIESZO-ROWEROWE
- WIADUKTY

OCHRONA ZABYTKÓW:
- BUDYNKI ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE
- GRANICA STREFY OCHRONY OTOCZENIA I EKSPOZYCJI ZABYTKÓW (KZ-E)

INNE USTALENIA:
- SANITARNE STREFY OCHRONNE CMENTARZA: 50m i 150m
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH - TERENY KOLEJOWE
- WYMIAROWANIE

INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- BUDYNKI I OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ewid. — BUDYNKI I OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY OBSZARU UZNANEGO ZA POMNIK HISTORII (KZ-PH) - OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

INFORMACJE:

- A — OZNACZENIA KWARTAŁÓW
- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- 6030/ — GRANICE I NUMERY OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

BUDYNKI I OBIEKTY:
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- 28M — NUMERY ADRESOWE BUDYNKÓW
- IV — LICZBA KONDYGNACJI
- SCHRON RINGSTAND 58c

KOMUNIKACJA:
- KRAWĘDZIE JEZDNI (ISTNIEJĄCE LUB PROPONOWANE)
- LINIA KOLEJOWA
- T — PRZYSTANKI TRAMWAJOWE
- A — PRZYSTANKI AUTOBUSOWE
- PROJ. PRZYSTANEK KOLEJOWY
- KOMUNIKACJA ROWEROWA - PRZEBIEG ORIENTACYJNY

TABELA TERENÓW:

symbol terenu	powierzchnia terenu (ha)	max. intensywność zabudowy	powierzchnia zabudowy	% powierzchni biol. czynnej	max. wysokość zabudowy
A1.1ZP	0,61	X	X	min. 60%	X
A1.2KK	2,27	X	X	min. 5%	X
1KDL / A1.3KK	0,06	X	X	min. 2%	X
1KDG / A1.4KK	0,17	X	X	min. 5%	X
A2.1ZP	1,2	X	X	min. 60%	X
A2.2KK	3,89	X	X	min. 5%	X
A2.3UHB/KK	0,63	2,4	max. 70%	min. 10%	12m (16m)
A2.4U	0,85	1,2	max. 70%	min. 20%	12m
A2.5ZP	0,23	X	X	min. 60%	X
A2.6ZP	1,02	X	X	min. 60%	X
B1.1ZC	1,36	0,1	max. 5%	min. 40%	5m
B1.2U	0,91	1,0	max. 40%	min. 30%	10m
B1.3U	2,22	1,0	max. 60%	min. 20%	10m
C1.1UHB	0,40	2,0	max. 50%	min. 20%	12m (16m)
C2.1UHB	0,63	2,0	max. 50%	min. 20%	12m (16m)
C3.1UHB	0,62	2,0	max. 50%	min. 20%	12m (16m)
C4.1MW/U	0,61	1,8	max. 50%	min. 20%	14m
C4.2ZP/Up	0,34	0,3	max. 15%	min. 60%	8m
C5.1MW	1,20	3,0	max. 40%	min. 20%	24m
C6.1U-KS	0,49	2,0	max. 50%	min. 10%	8m (16m)
C6.2MW	0,47	3,0	max. 70%	min. 10%	24m
C6.3UHB/U-K	0,47	1,8	max. 90%	min. 10%	8m(16m)
C7.1MW	0,33	3,0	max. 50%	min. 20%	24m
C7.2KDw	0,08	X	X	min. 10%	X
C8.1UO	0,87	1,8	max. 60%	min. 20%	12m
C9.1UHB	0,52	2,0	max. 50%	min. 20%	16m (20m)
C10.1UHB	0,53	2,0	max. 50%	min. 20%	16m (20m)
D1.1C-MW	0,62	3,5	max. 40%	min. 30%	30m
D1.2C-MW	0,34	3,5	max. 40%	min. 30%	30m
D1.3C-MW/U	0,31	5,2	max. 60%	min. 20%	30m (52m)
D1.4C-MW/U	0,42	4,5	max. 60%	min. 20%	25m (37m)
D1.5C-MW/U	0,33	5,0	max. 60%	min. 20%	25m (37m)
D1.6C-MW	0,27	3,5	max. 40%	min. 30%	25m
D1.7KDw	0,33	X	X	min. 30%	X
D2.1C-UHB	1,76	7,5	max. 60%	min. 20%	25m (37m,120m)
D2.2ZP	0,05	X	X	min. 60%	X
D3.1C-UHB	0,88	4,0	max. 60%	min. 20%	25m (37m)
D4.1C-UHB	0,56	7,5	max. 80%	min. 10%	25m (37m,125m)
D5.1ZP	0,10	X	X	min. 70%	X

LEGENDA - USTALENIA STUDIUM

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. ST. WARSZAWY

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZESPÓŁ AUTORSKI:
główny projektant: dr hab. arch. Krzysztof Domaradzki
urbanistyka: arch. Marek Sawicki, arch. Ewelina Maciak, Piotr Jeleń, arch. Bartłomiej Gajewski
ochrona środowiska: mgr Jacek Skorupski

Niniejszą mapę sporządzono na podstawie zaskanowanej zasadniczej mapy miasta w skali 1:500 obejmującej sekcje: 31e1w1, 32n1w2, 33n1w2, 34n1w2, 35n1w2, 36n2w1, 36n2w2, 33n2w1, 33n2w2, 34n2w2, 35n2w2, 140n2w2, 15n2w2, 16n2w1, 17n2w2, 18n2w2, 19n2w2, 20n2w2, 21n2w1, 22n2w2, 23n2w2, 24n2w2, 25n2w2

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr ...II/27/2018.....
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia ..6. grudnia 2018 r...
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
REJONU ULICY
BURAKOWSKIEJ
położonego w dzielnicy Wola m.st. Warszawy

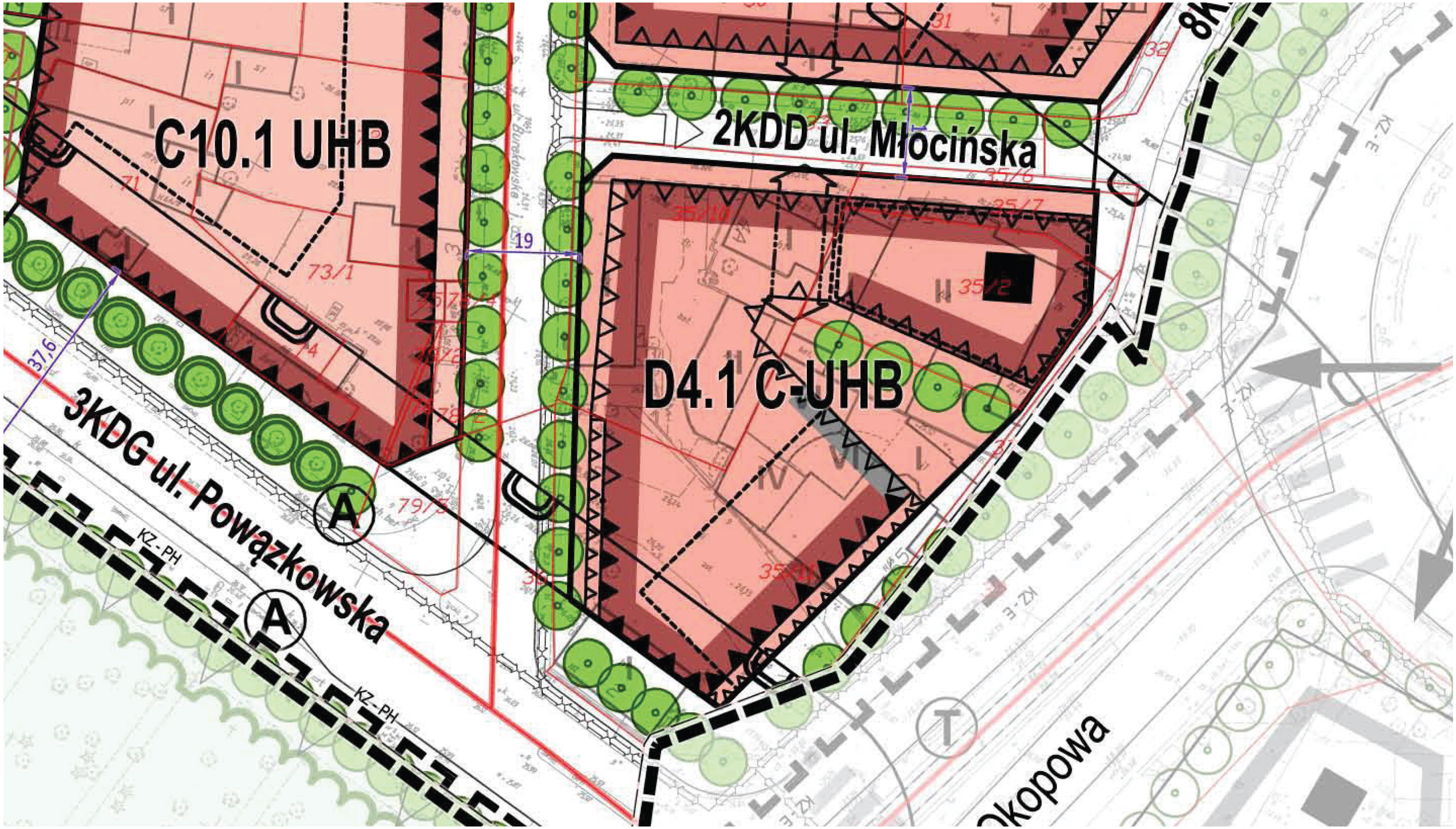
Przewodniczący(-a)y Rady m.st. Warszawy

RYSUNEK PLANU

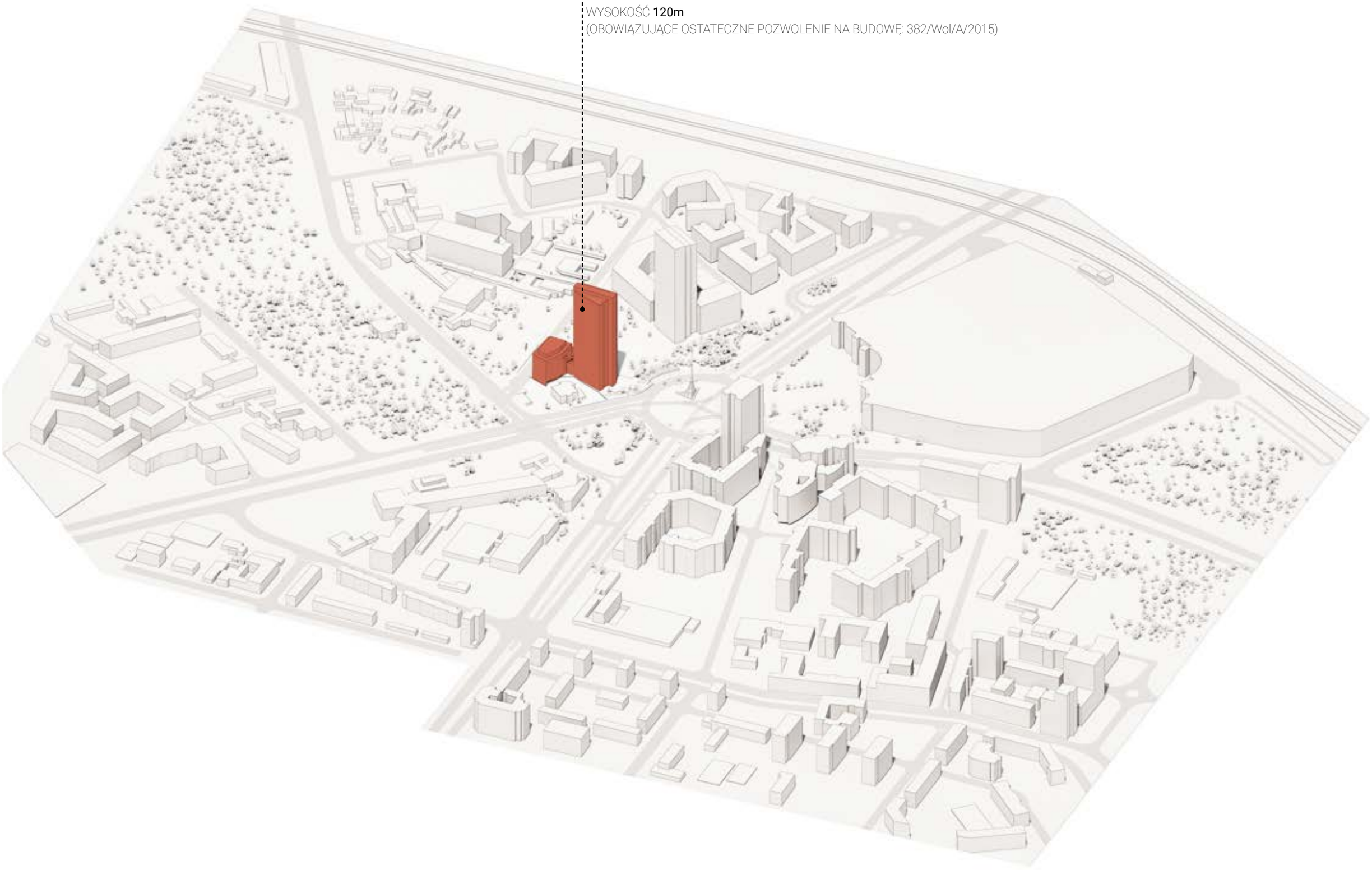
SKALA 1:1000

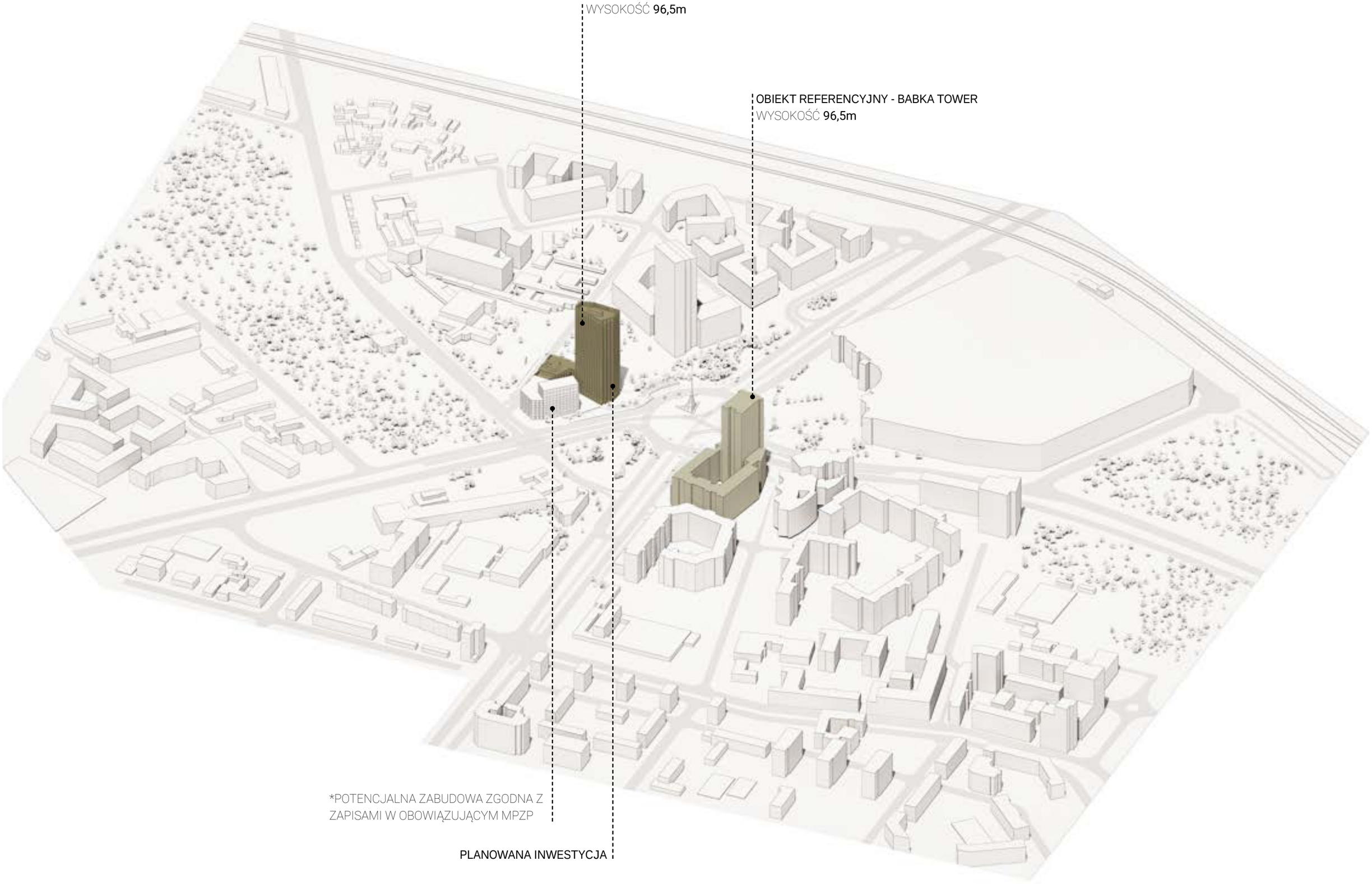
Główny Projektant Planu: prof. PW dr hab. arch. Krzysztof Domaradzki
Nr. uprawnień: 1067/90 (d. Izba Urbanistów WA-38)
nazwa firmy: DAWOS sp. z o.o.

Publikacja dokonana w:
Dz.U. Województwa Mazowieckiego poz. .....

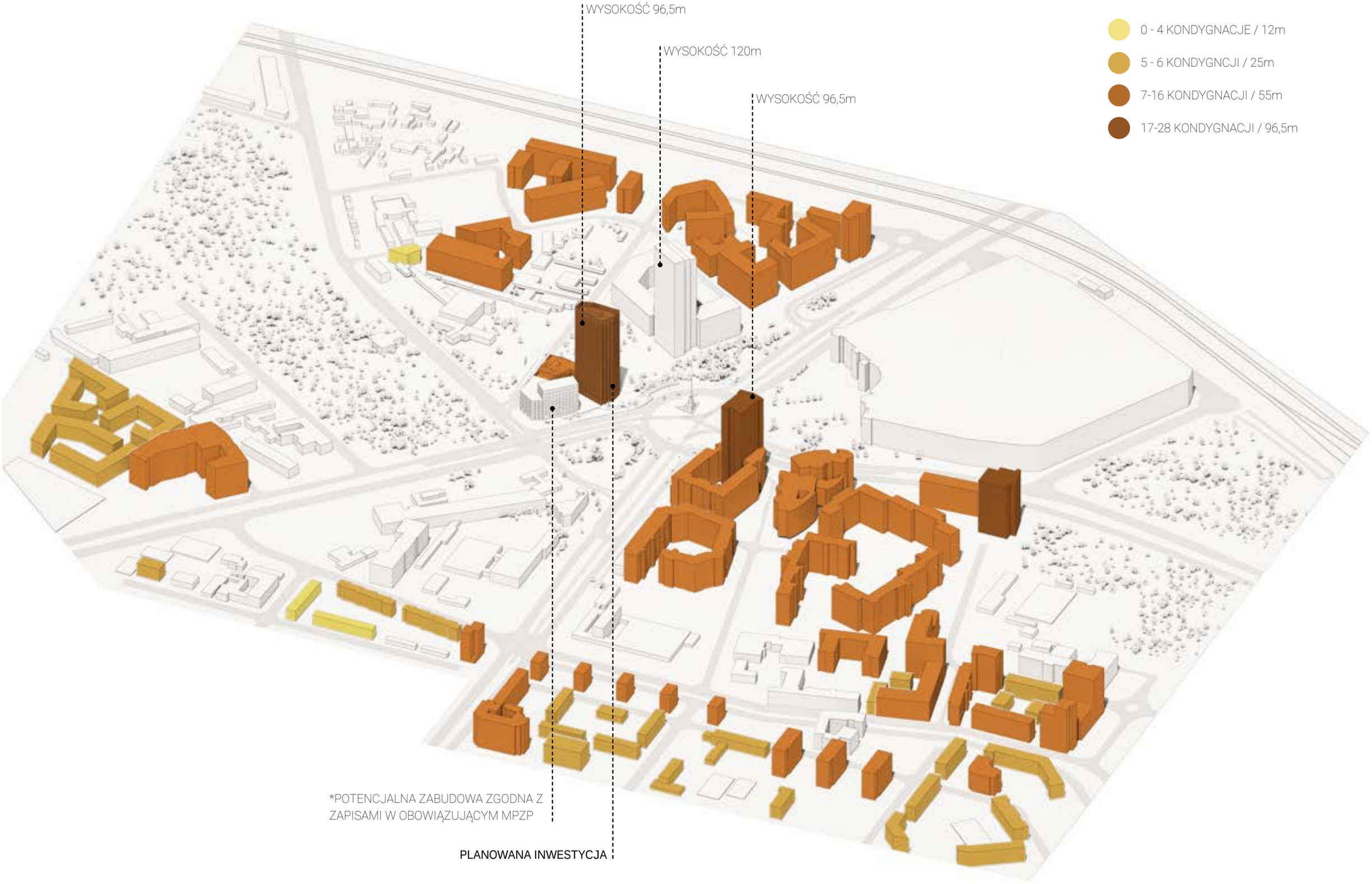

C10.1 UHB
D4.1 C-UHB
2KDD ul. Młocińska
3KDG ul. Powązkowska
19
37,6
KZ-PH
KZ-PH
KZ-E
KZ-E
A
A
U
T
73/1
79/3
35/6
35/7
35/2
35/10
31
32
okopowa

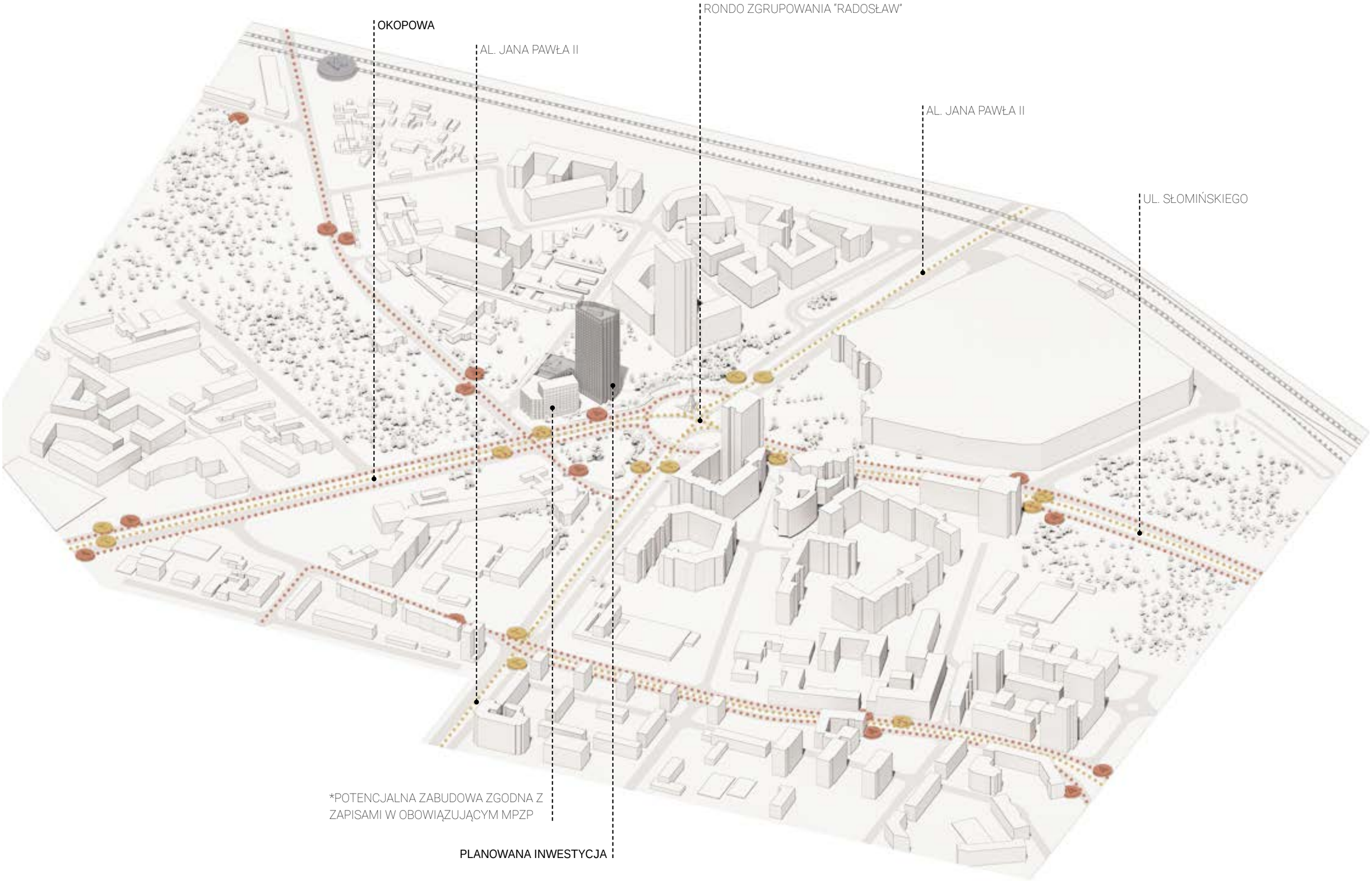
FUNKCJA BIUROWA
WYSOKOŚĆ **120m**
(OBOWIĄZUJĄCE OSTATECZNE POZWOLENIE NA BUDOWĘ: 382/Wol/A/2015)




WYSOKOŚĆ 96,5m
OBIEKT REFERENCYJNY - BABKA TOWER
WYSOKOŚĆ 96,5m
*POTENCJALNA ZABUDOWA ZGODNA Z ZAPISAMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP
PLANOWANA INWESTYCJA


FUNKCJA MIESZKANIOWA
- FUNKCJA MIESZKANIOWA
- FUNKCJA EDUKACYJNA
- FUNKCJA SPORTOWO-REKREACYJNA
- FUNKCJA SŁUZBY ZDROWIA
- FUNKCJA BIUROWA
- FUNKCJA SAKRALNA
- FUNKCJA USŁUGOWO-HANDLOWA
*POTENCJALNA ZABUDOWA ZGODNA Z ZAPISAMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP
PLANOWANA INWESTYCJA


WYSOKOŚĆ 96,5m
WYSOKOŚĆ 120m
WYSOKOŚĆ 96,5m
0 - 4 KONDYGNACJE / 12m
5 - 6 KONDYGNCJI / 25m
7-16 KONDYGNACJI / 55m
17-28 KONDYGNACJI / 96,5m
*POTENCJALNA ZABUDOWA ZGODNA Z ZAPISAMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP
PLANOWANA INWESTYCJA


OKOPOWA
AL. JANA PAWŁA II
RONDO ZGRUPOWANIA "RADOSŁAW"
AL. JANA PAWŁA II
UL. SŁOMIŃSKIEGO
*POTENCJALNA ZABUDOWA ZGODNA Z ZAPISAMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP
PLANOWANA INWESTYCJA

TEREN : **C4.2 ZP/Up**
ODLEGŁOŚĆ : **530 m**
POWIERZCHNIA: **2111 m2**

TEREN : **D5.1 ZP**
ODLEGŁOŚĆ : **100 m**
POWIERZCHNIA: **976 m2**

PRZEZNACZENIE TERENÓW WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP :

TEREN : **C4.2 ZP/Up** - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I USŁUG PUBLICZNYCH

TEREN : **D5.1 ZP** - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

WYMAGANA POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ WG LSU:
2636 m2

ZAPEWNIONA POWIERZCHNIA URZĄDZONYCH TERENÓW ZIELONYCH:
2111 m2 + 976 m2 = 3087 m2

*POTENCJALNA ZABUDOWA ZGODNA Z ZAPISAMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP

PLANOWANA INWESTYCJA



C4.2ZP/Up

AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



D5.1 ZP

AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



D5.1 ZP

TERENY ZIELENI URZADZONEJ
WG.OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP

POW.TERENU: 2353m2

W TYM:

1377m2
NA DZIAŁKACH
DROGOWYCH

976m2
NA DZIAŁKACH
DZIELNICY WOLA

C4.2ZP/Up

TERENY ZIELENI URZADZONEJ
I USŁUG PUBLICZNYCH
WG.OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP

POW.TERENU: 3370m2

W TYM:

663m2
NA DZIAŁKACH
PRYWATNYCH

596m2
NA DZIAŁKACH
DZIELNICY WOLA
(ZAGOSPODAROWANE
W INNY SPOSÓB
NIŻ PRZEWIDUJE
MPZP)

2111m2
NA DZIAŁKACH
DZIELNICY WOLA
(Z UWZGLĘDNIENIEM
AKTUALNEGO
ZAGOSPODAROWANIA
TERENU
ZGODNYCH Z
PRZEZNACZENIEM
TERENU
OBOWIĄZUJĄCEGO
MPZP)

OBSZARY
UWZGLĘDNIONE
W KALKULACJI
POWIERZCHNI
TERENU
ZIELENI URZĄDZONEJ
PRZEWIDZIANEJ DLA
PLANOWANEJ
INWESTYCJI

0 5 10 20 40M

N



C4.2ZP/Up
AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



D5.1 ZP
AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



C4.2ZP/Up
AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



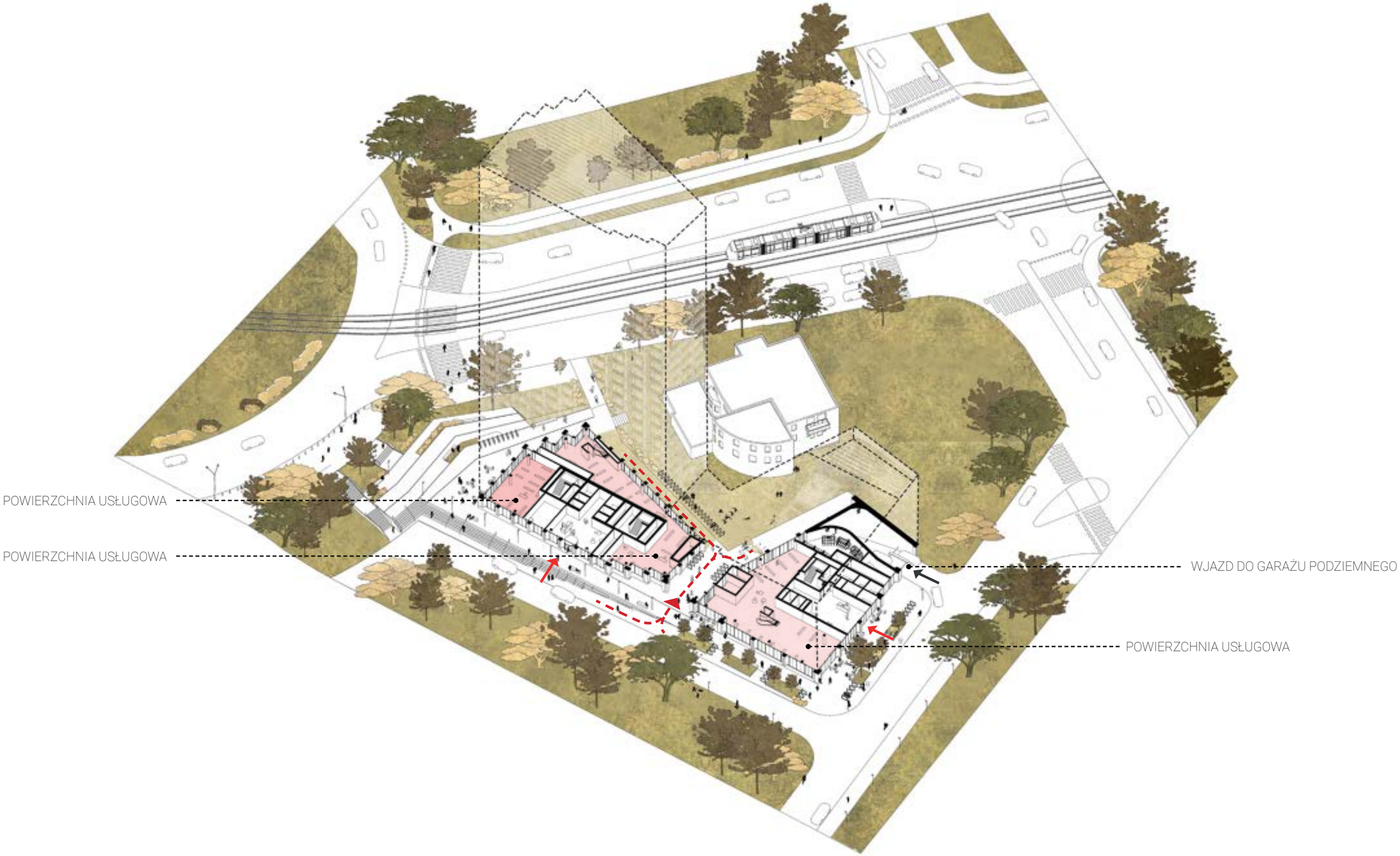
D5.1 ZP
AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

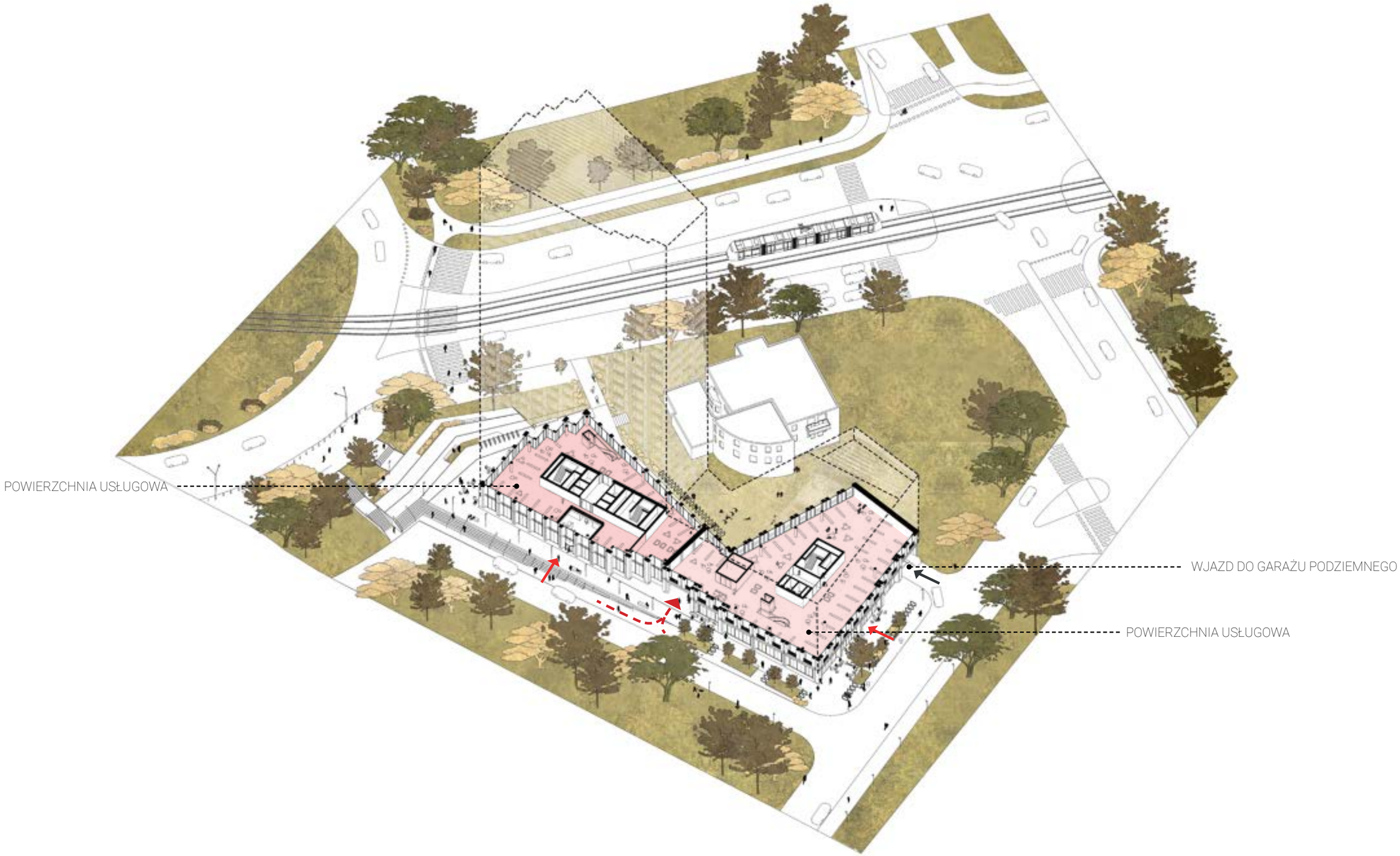


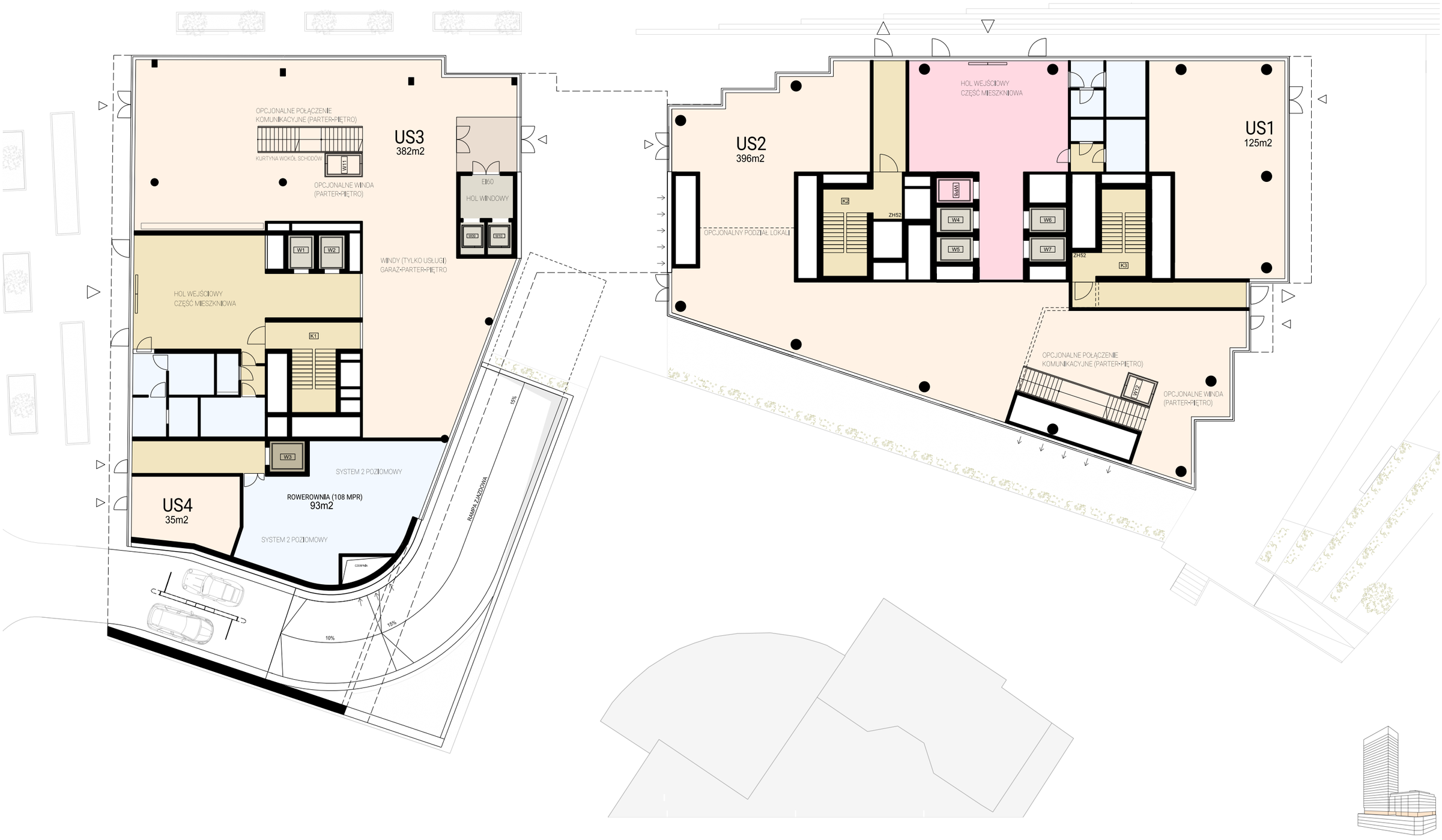
C4.2ZP/Up
AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



D5.1 ZP
AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

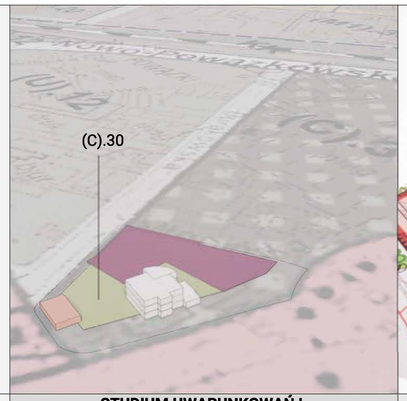
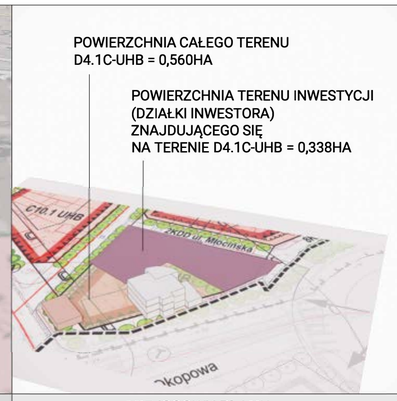
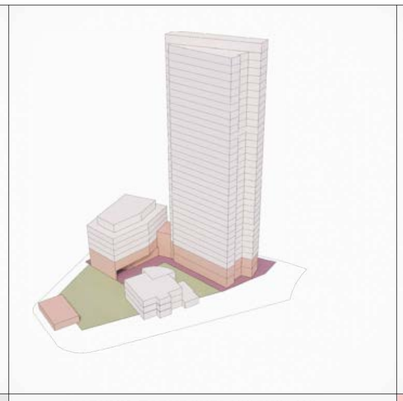

POWIERZCHNIA USŁUGOWA
POWIERZCHNIA USŁUGOWA
WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
POWIERZCHNIA USŁUGOWA


POWIERZCHNIA USŁUGOWA
WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
POWIERZCHNIA USŁUGOWA


US3
382m2
OPCJONALNE POŁĄCZENIE
KOMUNIKACYJNE (PARTER-PIĘTRO)
KURTYNA WOKÓŁ SCHODÓW
W11
OPCJONALNE WINDA
(PARTER-PIĘTRO)
EI60
HOL WINDOWY
W09
W10
W1
W2
WINDY (TYLKO USŁUGI)
GARAŻ-PARTER-PIĘTRO
HOL WEJŚCIOWY
CZĘŚĆ MIESZKNIOWA
K1
W3
SYSTEM 2 POZIOMOWY
US4
35m2
ROWEROWNIA (108 MPR)
93m2
SYSTEM 2 POZIOMOWY
CZERPNIA
RAMPA ZJAZDOWA
15%
10%
15%
US2
396m2
HOL WEJŚCIOWY
CZĘŚĆ MIESZKNIOWA
OPCJONALNY PODZIAŁ LOKALI
K2
ZH52
W08
W4
W5
W6
W7
ZH52
K3
US1
125m2
OPCJONALNE POŁĄCZENIE
KOMUNIKACYJNE (PARTER-PIĘTRO)
OPCJONALNE WINDA
(PARTER-PIĘTRO)


OPCJONALNE POŁĄCZENIE
KOMUNIKACYJNE (PARTER-PIĘTRO)
W11
OPCJONALNE WINDA
(PARTER-PIĘTRO)
US4
1712m2
10 m2
W10
W9
WINDY (TYLKO USŁUGI)
GARAŻ-PARTER-PIĘTRO
W1
W2
K1
PUSTKA NAD PARTEREM
K2
W8
W4
W5
W6
W7
ZH52
K3
OPCJONALNE POŁĄCZENIE
KOMUNIKACYJNE (PARTER-PIĘTRO)
OPCJONALNE WINDA
(PARTER-PIĘTRO)
W12

TABELA - PORÓWNANIE PARAMETRÓW PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ, PRZYGOTOWANEJ W TRYBIE USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018r. O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH Z PARAMETRAMI ZAWARTYMI W:
- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M.ST. WARSZAWY
- AKTUALNIE OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- WARUNKAMI ZABUDOWY NR 128/WOL/12 Z DNIA 2012.05.28 WYDANYMI DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA BUDOWIE ZESPOŁU BUDYNKÓW BIUROWYCH Z POWIERZCHNIĄ USŁUGOWO-HANDLOWĄ NA I i II KONDYGACJI (OSTATECZNA DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ NR 382/Wol/A/2015)

SCHEMAT					
DOKUMENT PLANISTYCZNY	**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M.ST. WARSZAWY**	**MIEJSCOWY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**	**WARUNKI ZABUDOWY 128/WOL/12, WYDANYMI DLA PROJEKTU BUDOWLANEGO Z OSTATECZNYM POZWOLENIEM NA BUDOWĘ (DECYZJA 382/Wol/A/2015)**		
OZNACZENIE TERENU	(C).30	D4.1C-UHB	ZESPÓŁ BUDYNKÓW BIUROWYCH "B4"	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA "LIBERO"	
PRZEZNACZENIE TERENU	TERENY WIELOFUNKCYJNE (strefa śródmieścia funkcjonalnego)	TERENY ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY USŁUG HANDLU I BIUR, TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ, W TYM ZABUDOWY UZUPEŁNIAJĄCEJ (w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego)	WG WARUNKÓW ZABUDOWY WYDANEJ DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA BUDOWIE ZESPOŁU BUDYNKÓW BIUROWYCH Z POWIERZCHNIĄ USŁUGOWO-HANDLOWĄ NA I i II KONDYGACJI	ZABUDOWA WIELORODZINNA Z USŁUGAMI NA I i II KONDYGNACJI (NA TERENIE ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY) ZGODNIE Z WYTYCZNYMI OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP W ZAKRESIE ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY NIEZGODNIE Z WYTYCZNYMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP W ZAKRESIE FUNKCJI BUDYNKU	
WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	30m	25m, zwyżka zabudowy od strony ronda Zgrupowania AK "Radosław" do 37m; dla dominanty wysokościowej 125m	25m część średniowysoka, 120m część wysokościowa	25m część średniowysoka, 96,5m część wysokościowa ZGODNIE Z WYTYCZNYMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP	
MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ NOWOPROJEKTOWANEJ ZABUDOWY	3.5 (dopuszcza się wskaźnik intensywności brutto powyżej 3.5 dla terenów o kategorii wysokości zabudowy powyżej 30m nad poziomem terenu oraz w przypadku lokalizacji dominanty wysokościowej) (wskaźniki dotyczące wysokości i intensywności są uśrednione. Uszczegółowienie tych wskaźników oraz wskazanie lokalnych dominany wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i panoramy miasta	7.5 (dotyczy całego terenu, również działek sąsiednich znajdujących sie poza granicą terenu inwestycji) POWIERZCHNIA TERENU D4.1C-UHB = 0,560HA POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI (DZIAŁKI INWESTORA) ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA TERENIE D4.1C-UHB = 0,338HA	11.7 (dotyczy tylko działek określonych granicą terenu inwestycji) POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI (DZIAŁKI INWESTORA) ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA TERENIE D4.1C-UHB = 0,338HA	7.5 (dotyczy całego terenu, również działek sąsiednich znajdujących sie poza granicą terenu inwestycji-poza działkami inwestora) (10.5) (dotyczy tylko działek określonych granicą terenu inwestycji) POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI (DZIAŁKI INWESTORA) ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA TERENIE D4.1C-UHB = 0,338HA ZGODNIE Z WYTYCZNYMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP	
LINIA ZABUDOWY	BRAK WYTYCZNYCH	ZGODNIE Z RYSUNKIEM PLANU (ustala się ukształtowanie pasażu lub przejścia bramowego w parterze budynku)	WG WARUNKÓW ZABUDOWY WYDANEJ DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI	BUDYNEK ZAPROJEKTOWANO Z UWZGLĘDNIENIEM WARUNKÓW DLA ZABUDOWY OKREŚLONYCH W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP ORAZ UWARUNKOWAŃ ZEWNĘTRZNYCH ZGODNIE Z WYTYCZNYMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP	
OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA	BRAK WYTYCZNYCH	OD STRONY UL. BURAKOWSKIEJ (6KDL) I UL.MŁOCIŃSKIEJ (2KDD)	OD STRONY UL. BURAKOWSKIEJ I UL.MŁOCIŃSKIEJ	OD STRONY UL. BURAKOWSKIEJ (6KDL) ZGODNIE Z WYTYCZNYMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP	
MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH	15 mp /1000 użytkowej handlu i usług 1 mp /1 mieszkanie lub mniej	1-15 mp /1000 użytkowej handlu i usług 0,5 - 1 mp /1 mieszkanie	15 mp /1000 użytkowej handlu i usług 10 mp /1000 użytkowej biur i urzędów	26 mp / dla handlu i usług (1 mp /100m2 użytkowej handlu i usług) 146 mp /dla mieszkań (0,63 mp /1 mieszkanie) ZGODNIE Z WYTYCZNYMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP	
MIEJSCA POSTOJOWE DLA ROWERÓW	10 mpr /100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych	5 mpr /1000 użytkowej handlu i usług 1 mpr /1 lokal mieszkalny	10 mpr /100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych	14 mpr / dla rowerów towarowych (1 mp dla roweru towarowego /200m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub handlowego) 598 mpr / dla rowerów (część mieszkaniowa), 27 mpr / dla rowerów (część usługowa) (1 mpr /na każde rozpoczęte 40m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego) (1 mpr /100m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub handlowego) (w tym 313 dla rowerów i 14 dla rowerów towarowych dostępne z poziomu terenu i parteru budynku) (szczegółowe bilanse wskazano w części opisowej na stronie 110 koncepcji) ZGODNIE Z WYTYCZNYMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP	
WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY	BRAK WYTYCZNYCH	maksymalnie 80% (maksymalnie 2704m2 dla działek pod planowaną inwestycję)	maksymalnie 60% (maksymalnie 2028m2 dla działek pod planowaną inwestycję)	64,4% (2180 m2 dla działek pod planowaną inwestycję) ZGODNIE Z WYTYCZNYMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP	
WSKAŹNIK POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	BRAK WYTYCZNYCH	minimum 10%	BRAK WYTYCZNYCH (W PROJEKCIE BUDOWLNAYM PBC = 1,80%)	PBC = 25% (w tym 5% na gruncie rodzimym, pozostałe 20% realizowane na stropodachach zielonych) ZGODNIE Z WYTYCZNYMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP	
INNE DANE	OBSZAR ZALICZONY DO WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI. TEREN ZDEGRADOWANY POŁOŻONY W OBSZARACH PRZEMYSŁOWYCH DO PRZEKSZTAŁCEŃ PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNYCH	WSKAZANA DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA ZE STREFĄ JEJ LOKALIZACJI WSKAZANO PRZEJŚCIA BRAMOWE I PASAŻE PIESZE W PARTERACH ZABUDOWY	BRAK PRZEJŚCIA BRAMOWEGO I PASAŻY PIESZYCH W PARTERACH ZABUDOWY	BUDYNEK ZAPROJEKTOWANO Z UWZGLĘDNIENIEM WARUNKÓW DLA ZABUDOWY OKREŚLONYCH W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP ORAZ UWARUNKOWAŃ ZEWNĘTRZNYCH W TYM HAŁASU GENEROWANEGO PRZEZ ULICE SĄSIEDNIE ZGODNIE Z WYTYCZNYMI W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP	