

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	MALORY INVESTMENTS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000809978 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)
Adres	Adres biura sprzedaży: ul. Oszmiańska 13 Warszawa Adres siedziby: ul. Chocimska 14a lok. 8, 00-791 Warszawa Uwaga! W siedzibie Spółki nie jest prowadzona Sprzedaż Przedsięwzięcia. Proszę kierować się do biura sprzedaży Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 5272909158 REGON, o ile taki posiada 384672791
Numer telefonu	790 443 888 oraz 790 441 888
Adres poczty elektronicznej	biuro@mojaoszmianska.pl katarzyna@mojaoszmianska.pl wieslaw@mojaoszmianska.pl
Numer faksu	BRAK
Adres strony internetowej dewelopera	https://mojaoszmianska.pl https://www.grupolar.pl/ – strona internetowa Dewelopera

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Deweloper jest spółką celową założoną w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Moja Oszmiańska”.

Deweloper nie posiada doświadczenia, jednakże jest powiązany z GRUPO LAR HOLDING POLONIA sp. z o.o.

Grupa GRUPO LAR HOLDING POLONIA sp. z o.o. posiada doświadczenie w realizacji mieszkaniowych inwestycji deweloperskich. Spółka ma na swoim koncie projekty mieszkaniowe realizowane za pomocą spółek celowych.

PRZYKŁAD UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH REALIZOWANYCH ZA POMOCĄ SPÓŁEK CELOWYCH

Adres	Projekt Lizbońska: ul. Lizbońska 1, 3, 5 oraz ul. Urugwajska 2, Warszawa
Data rozpoczęcia	05.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.06.2024 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Mokosfera: ul. Racjonalizacji 1 i 3, Warszawa
Data rozpoczęcia	04.02.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.12.2020 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Projekt Ciszewskiego: ul. Ciszewskiego 9, Warszawa
Data rozpoczęcia	10.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.03.2025 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Świdnicka, dzielnica Targówek w Warszawie działki ewidencyjne nr: 83 - ul. Świdnicka 10, 84 - ul. Świdnicka 8, 85- ul. Świdnicka 6, 88 - ul. Świdnicka 6A, 91 - ul. Oszmiańska 11B, obręb ewidencyjny: 4-10-12 („Nieruchomość”).

⁴³ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej

Na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipotek udokumentowanych aktem notarialnym sporządzonym w dniu 23 stycznia 2026 roku przez zastępcę notarialnego Bartosza Lipkę, zastępcę Hanny Kacprzak-Kucharskiej, notariusza w Warszawie, Repertorium A Nr 414/2026, na działkach ewid. nr 83, 84, 85, 88 i 91, dla których będzie prowadzona księga wieczysta WA3M/00156691/6 po rozpoznaniu wniosku REP.C. / NOTA / 1157317 / 25, któremu to żądaniu nadano wzmiankę DZ. KW. / WA3M / 8500 / 26 / 1 i DZ. KW. / WA3M / 8500 / 26 / 2 ustanowiono:

i. na pierwszym miejscu hipotekę umowną do sumy 100.169.739,00 zł (sto milionów sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć złotych), tytułem zabezpieczenia zabezpieczenie spłaty wierzytelności spółki pod firmą: BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wobec spółki pod firmą: Malory Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie z tytułu umowy kredytów z dnia 11 grudnia 2025 roku w zakresie kredytu budowlanego, w tym zobowiązania do spłaty: (i) należności głównej z tytułu udzielonego kredytu budowlanego, (ii) odsetek w postaci umownych odsetek od wykorzystanego kredytu budowlanego oraz umownych odsetek od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego, (iii) prowizji i opłat wynikających z umowy kredytów w zakresie kredytu budowlanego, (iv) przyznanych kosztów postępowania sądowego lub egzekucyjnego związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego, (v) świadczeń ubocznych w postaci kosztów wewnątrzbankowego postępowania windykacyjnego z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego oraz roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu budowlanego lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty kredytu budowlanego, wynikające z umowy kredytów z dnia 11 grudnia 2025 roku, na rzecz: BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie;

ii. na drugim miejscu hipotekę umowną do sumy 4.500.000,00 zł (cztery miliony pięćset tysięcy złotych), tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności spółki pod firmą: BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wobec spółki pod firmą: Malory Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie z tytułu umowy kredytów z dnia 11 grudnia 2025 roku w zakresie kredytu vat, w tym zobowiązania do spłaty: (i) należności głównej z tytułu udzielonego kredytu vat, (ii) odsetek w postaci umownych odsetek od wykorzystanego kredytu vat oraz umownych odsetek od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego, (iii) prowizji i opłat wynikających z umowy kredytów w zakresie kredytu vat, (iv) przyznanych kosztów postępowania sądowego lub egzekucyjnego związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego, (v) świadczeń ubocznych w postaci kosztów wewnątrzbankowego postępowania windykacyjnego z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego oraz roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu vat lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty kredytu vat, wynikające z umowy kredytów z dnia 11 grudnia 2025 roku, na rzecz: BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie;

	Ponadto w dziale IV księgi wieczystej WA3M/00167059/4 wpisana jest hipoteka przymusowy do sumy 1.500.000,00 zł (numer hipoteki 1), tytułem zabezpieczenia kar i środków karnych - na podstawie art. 291 §1 i §2 Kodeksu postępowania karnego, art. 293 §1 Kodeksu postępowania karnego, wynikających z postanowienia Prokuratora Prokuratury Apelacyjnej w Gdańsku, Sygn. akt Ap V Ds 16/11 z dnia 25 lutego 2013 roku, na rzecz Skarb Państwa - Prokurator Prokuratury Apelacyjnej w Gdańsku z siedzibą w Gdańsku, przy czym dnia 20 października 2025 r. został złożony wniosek o wykreślenie z ww. księgi wieczystej WA3M/00167059/4 ww. hipoteki przymusowej.	
Nr księgi wieczystej	WA3M/00156691/6 - dz. ewid. 83, WA3M/00156692/3 - dz. ewid. 84, WA3M/00156689/9 - dz. ewid. 85, WA3M/00167059/4 - dz. ewid. 88, WA3M/00276309/9 - dz. ewid. 91, przy czym został złożony elektroniczny wniosek REP.C. / NOTA / 1157317 / 25 o odłączenie działki ewd. nr 84, 85, 88 i 91 i przyłączenie ich do księgi wieczystej WA3M/00156691/6 prowadzonej obecnie dla działki ewid. nr 83.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego	Przeznaczenie terenu	BRAK PLANU
	Maksymalna intensywność zabudowy	BRAK PLANU

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna wysokość zabudowy	BRAK PLANU
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK PLANU
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	BRAK PLANU
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	BRAK PLANU
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	BRAK PLANU
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturo-wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	BRAK PLANU
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK PLANU
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	BRAK PLANU
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	BRAK PLANU
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	BRAK PLANU
	Maksymalna intensywność zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna wysokość zabudowy	BRAK PLANU
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK PLANU
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	BRAK PLANU
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

<p>publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>		<p>zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>szerokość elewacji: - od ul. Świdnickiej (frontowej): do 55 m - od ul. Oszmiańskiej: do 30 m</p>
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>geometria dachu: dach płaski Przyjęto wysokość najwyższej krawędzi dachu budynku do max 30 m - ze względu na usytuowanie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie przyszłej trasy samochodowej - Obwodnicy Śródmiejskiej - oraz w bliskim sąsiedztwie linii kolejowej należy zastosować odpowiednie rozwiązania konstrukcyjno-budowlane (np. przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności, odpowiednie ukształtowanie bryły budynku, formy zewnętrznej i detalu architektonicznego) ograniczające uciążliwość ulicy oraz ruchu kolejowego (hałas i wibracje) w niezbędnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami techniczno-budowlanymi, określającymi dopuszczalny poziom hałasu i drgań w budownictwie mieszkalnym. Z tego względu nie zaleca się również lokalizowania otwartych balkonów/loggi/tarasów itp. od strony w/w ciągów komunikacyjnych.</p>
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na załączniku graficznym nr 1 (nieprzekroczone): - od ul. Oszmiańskiej: równoległe do północno-wschodniej linii rozgraniczającej inwestycji, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren inwestycji, jako kontynuację linii zabudowy budynku przy ul. Oszmiańskiej 23/25;</p>

		<p>- od ul. Świdnickiej: według istniejącej obecnie zabudowy przy ul. Świdnickiej 4, 6, oraz 8 (w odległości 5 m od granicy terenu inwestycji);</p> <p>- od strony południowo-zachodniej i południowo-wschodniej granicy terenu inwestycji, wzdłuż sięgaczy ul. Świdnickiej i ul. Oszmiańskiej: ze względu na brak zabudowy, która kształtowałaby linie zabudowy, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej inwestycji. Na fragmencie działki objętej wnioskiem (południowy narożnik terenu - fragm. dz. ew. nr 88 i 91 z obrębu 4-10-12), planowana jest budowa drogi głównej ruchu przyspieszonego - Obwodnicy Śródmiejskiej - wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony południowej, w nawiązaniu do najdalej wysuniętego na południe fragmentu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Oszmiańskiej 10, tj. w odległości ok. 8-10 m od przyszłej linii rozgraniczającej Obwodnicy Śródmiejskiej.</p> <p>- linie zabudowy od strony sąsiednich działek należy kształtować nie naruszając interesów osób trzecich, wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz interesu prawnego właścicieli / wieczystych użytkowników sąsiednich nieruchomości, wynikających z kodeksu cywilnego (art.140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny)</p>
	intensywność wykorzystania terenu	Pz/Pdz=max 0,5
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko i określenia istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji eksploatacji przedsięwzięcia deweloperskiego

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie występuje
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nieruchomość nie znajduje się w obszarach objętych ochroną Konserwatora Zabytków
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie występuje
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji planowana jest z ul. Świdnickiej. Na terenie własnej działki, dla projektowanej zabudowy należy przewidzieć miejsca parkingowe: dla mieszkań : 1 miejsce na 1 mieszkanie dla handlu i usług: 25-38 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej. Należy również przewidzieć miejsca dla rowerów w liczbie 10 miejsc na 100 postojowych dla samochodów.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61.5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) z zakresie: - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. pismem z dn. 18 kwietnia 2019 r. znak PRO.DRP.669.1465.2019.092520.19.MSu.AL, potwierdza możliwość zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków z projektowanej zabudowy wielorodzinnej z usługami: "Źródłem zaopatrzenia w wodę ww. inwestycji może być istniejący przewód wodociągowy DN150 w ul. Oszmiańskiej lub DN 150 w ul. Świdnickiej.

Odbiornikiem ścieków bytowych i ograniczonej ilości wód opadowych z ww.inwestycji może być istniejący kanał ogólnospławny fi0,30m w ulicy Świdnickiej albo kanał ogólnospławny fi0,3 w ul. Oszmiańskiej."

- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych

Wody opadowe z powierzchni utwardzonych i dachów nie mogą być skierowane na grunt sąsiedni oraz na drogę.

Należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z pisma MPWiL S.A. z dnia 18 kwietnia 2019 r., znak: PRO.DRP.669.1465.2019.092520.19 MSu.AL:"<aksumalna ilość wód opadowych odprowadzana z przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej nie może przekroczyć wartości 5 dm³/s.Większe ilości wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku retencyjnym zaopatrzonym w urządzenie ograniczające przepływ i odprowadzać w okresie pogody bezdeszczowej. Dopuszczamy także inne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych."

- zaopatrzenie w energię elektryczną - innogy Stoen Operator w piśmie z dnia 8 kwietnia 2019 r. nr: ND-B/WK/07563/2019-ND-B/WK/00001/2019 stwierdza, że istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu mocą przyłączeniową ok 380,0 kW. Ze względu na ewentualną konieczność budowy stacji transformatorowej należy wziąć pod uwagę miejsce jej usadowienia wraz z pasem technicznym umożliwiającym ułożenie niezbędnych linii kablowych.

- zaopatrzenie w ciepło - Veolia Energia Warszawa S.A. w piśmie nr: VWAW/EWT/19/1905763/1 z dnia 2 kwietnia 2019 r.

		<p>stwierdza, że dla projektowanego budynku zasilenie w ciepło z sieci ciepłowniczej jest technicznie możliwe.</p> <p>- usuwanie opadów stałych - według przepisów odrębnych</p> <p>Szczegółowe warunki techniczne zostaną określone w umowach zawartych pomiędzy gestorami sieci i inwestorem.</p>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	nadziemna intensywność zabudowy	brak danych
	wysokość zabudowy	<p>wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki):</p> <p>przyjęto wysokość krawędzi elewacji od strony ul. Świdnickiej (frontowej) oraz elewacji od strony ul. Oszmiańskiej: od 23 m do max 30 m na fragmencie elewacji</p>
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	miejscowych planach odbudowy	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	nie *
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	decyzja nr 79/TRG/PB/2-25 wydana przez Prezydenta m. st. Warszawy w dniu 31.10.2025 r., znak sprawy: UD-X-WAB.6740.120.2024.BGO WOM/14315/24	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	zostanie wydane po zakończeniu robót budowlanych	

<p>Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ</p>	<p>przedsięwzięcie dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego</p>	
<p>Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego</p>	<p>przedsięwzięcie dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego</p>	
<p>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych</p>	<p>Rozpoczęcie prac budowlanych, tj. rozbiórki prowadzonej na podstawie pozwolenia na rozbiórkę nastąpiło w dniu 21.02.2025 r., zaś budowa Przedsięwzięcia rozpoczęła się na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę i wydanego dziennika budowy, tj. w dniu 27.11.2025 r. Planowane zakończenie prac budowlanych nastąpi do dnia 30.06.2027 r.</p>	
<p>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Liczba budynków</p>	<p>Jeden budynek</p>
	<p>Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</p>	<p>Lokalizację budynku prezentuje plan zagospodarowania terenu – Załączniki nr 3 do niniejszego Prospektu Informacyjnego</p>
<p>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Projektowana Powierzchnia Użytkowa Lokalu wskazana w prospekcie oraz jego załącznikach została wskazana zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym pozwoleniem na budowę biorąc pod uwagę zasady zawarte w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie PN ISO 9836:2022-07 obowiązującej na dzień złożenia wniosku o pozwolenia na budowę z uwzględnieniem zasad wynikających z Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, tj. biorąc pod uwagę, że:</p> <p>(i) powierzchnię użytkową pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy,</p> <p>(ii) powierzchnię użytkową powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób,</p> <p>(iii) przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.</p> <p>Powierzchnia Użytkowa Lokalu zostanie ustalona po wybudowaniu budynku na podstawie pomiarów powykonawczych zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w obowiązujących przepisach, w tym też w PN ISO 9836:2022-07.</p>	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Co najmniej 25% to środki własne; pozostała część tj. 55% to kredyt, zaś 20% to środki pochodzące z wpłat klientów
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Deweloper na realizację przedsięwzięcia „Moja Oszmiańska” może zaciągać kredyty i pożyczki bankowe oraz ustanawiać w związku z tym na rzecz banków udzielających powyższe kredyty i pożyczki przewidziane prawem zabezpieczenia, a w szczególności obciążać hipotekami Nieruchomość.
Środki ochrony nabywców	*	Umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawarta z BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna.
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>W dniu 18.11.2025 r. Spółka zawarła z BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Kasprzaka 2, 01-211 Warszawa umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („Umowa Rachunku”), na mocy której Bank zobowiązał się wobec Spółki do prowadzenia rachunku powierniczego otwartego w rozumieniu art. 3 pkt 8 Ustawy Deweloperskiej o numerze: 69 1600 1071 1770 6415 0000 0003 dla Inwestycji, w walucie polskiej („Rachunek”).</p> <p>Z treści opisanej Umowy Rachunku wynika w szczególności, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty z Rachunku odrębnie dla każdego nabywcy lokalu wybudowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego; - Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek; - Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; - Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z Rachunku na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane; w zakresie kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji; - Bank prowadzący Rachunek na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach; - koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku obciążają Dewelopera. 	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego: Etap realizacji / Zaawansowanie procentowe oraz szacunkowy podział % kosztów/ Przewidywany termin zakończenia etapu realizacji / Wykaz robót</p> <p>I. 25% – Prace przygotowawcze i projektowe Termin: 30.12.2025 r. (ETAP ZAKOŃCZONY) Zakres robót:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zakup nieruchomości, • Opracowanie projektu budowlanego, • Uzyskanie pozwolenia na budowę, • Ogrodzenie terenu budowy, • Przyłącza do budynku – zasilanie placu budowy, wykonanie zaplecza budowy, • Wykonanie rozbiórek i remediacji, • Roboty ziemne. <p>II. 15% – Roboty ziemne, fundamentowe i żelbetowe Przewidywany termin zakończenia etapu realizacji: 30.07.2026 r. Zakres robót:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Roboty ziemne, • Odwodnienie, • Ściana Szczelinowa, • Beton podkładowy, • Płyta fundamentowa, • Schody, ściany w garażu, • Słupy i ściany żelbetowe -1, • Ściany murowane w garażu, • Instalacje odgromowa. <p>III. 10% – Kondygnacje nadziemne 1,2,3,4, roboty żelbetowe Przewidywany termin zakończenia etapu realizacji: 15.09.2026 r. Zakres robót:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Słupy i ściany żelbetowe, • Stropy żelbetowe, • Szachty windowe, • Schody, • Ściany murowane, • Strop nad garażem. <p>IV. 10% – Kondygnacje nadziemne 5,6,7,8, roboty żelbetowe Przewidywany termin zakończenia etapu realizacji: 30.11.2026 r. Zakres robót:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Słupy i ściany żelbetowe, • Stropy żelbetowe, • Szachty windowe, • Schody, • Ściany murowane. <p>V. 10% – Kondygnacje nadziemne, ściany, roboty instalacyjne Przewidywany termin zakończenia etapu realizacji: 15.02.2027 r. Zakres robót:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Ściany osłonowe, • Ściany działowe, • Dostawa i montaż stolarki okiennej, • Instalacje elektryczne, • Instalacje sanitarne, • Dostawa i montaż wind. <p>VI. 10% – Kondygnacje nadziemne, roboty dekarские, roboty instalacyjne Przewidywany termin zakończenia etapu realizacji: 15.05.2027 r. Zakres robót:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dach wstępne krycie, • Instalacja sanitarne - Roboty elewacyjne, • Obróbki blacharskie, • Montaż stolarki okiennej, • Tynki w mieszkaniach, • Instalacja elektryczna i teletechniczna. <p>VII. 10% – Roboty wykończeniowe, roboty w mieszkaniach Przewidywany termin zakończenia etapu realizacji: 30.06.2027 r. Zakres robót:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Montaż stolarki okiennej, • Instalacje odgromowa, • Tynki w mieszkaniach, • Posadzki w mieszkaniach, • Montaż drzwi do mieszkań, • Instalacje sanitarne, • Instalacja elektryczna i teletechniczna, • Malowanie. <p>VIII. 10% – Roboty wykończeniowe, roboty w częściach wspólnych, roboty dekarские i elewacyjne, zagospodarowanie terenu, odbiory techniczne, zakończenie prac Przewidywany termin zakończenia etapu realizacji: 30.09.2027 r. Zakres robót:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Montaż stolarki okiennej, • Instalacje odgromowa, • Obróbki blacharskie, • Balustrady, • Instalacje sanitarne, • Instalacja elektryczna i teletechniczna, • Roboty elewacyjne, • Dach - zakończenie prac, • Montaż wind -odbiory, • Przyłącza do budynku -odbiory, • Odbiory przez Służby, • Roboty wykończeniowe wewnętrzne wraz z wyposażeniem, • Instalacje wewnętrzne -odbiory, • PZT _ ukształtowanie terenu - dojścia do budynku, drogi.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	BRAK WALORYZACJI

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

- 1. Niezależnie od innych przypadków wymienionych w Umowie Deweloperskiej stanowiącej załącznik do Prospektu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, gdy:**
- 1) Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;**
 - 2) informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;**
 - 3) Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;**
 - 4) dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej;**
 - 5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;**
 - 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie określonym w §7 ust. 2 Umowy Deweloperskiej;**
 - 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;**
 - 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;**
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie;**
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;**
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;**
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;**
 - 13) w przypadku, gdy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy nie otrzyma pozytywnej decyzji kredytowej, pod warunkiem złożenia wniosków do co najmniej trzech różnych banków, umożliwiających mu sfinansowanie zakupu przedmiotu niniejszej Umowy, co zostanie potwierdzone co najmniej trzema pisemnymi odmownymi decyzjami**

kredytowymi tych banków doręczonymi Deweloperowi we wskazanym terminie.

2. W przypadkach, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1) do pkt 5) powyżej Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 6) powyżej Nabywca, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej.

3(1). W przypadku, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 7) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.

3(2). W przypadku, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 8) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia.

3(3). W przypadku, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 9) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.

3(4). W przypadku, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 13) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 70 dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej.

4. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia wynikającego z Umowy Deweloperskiej o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Jeśli zawarta w nim zgoda na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nie będzie kompletna czy skuteczna, oświadczenie o odstąpieniu nie będzie skuteczne, a Deweloper ma prawo wezwać Nabywcę do dostarczenia właściwej (prawidłowo uzupełnionej) zgody. Strony oświadczają, iż ich zgodnym zamiarem jest takie wykonanie przez Nabywcę prawa odstąpienia, które pozwoli na usunięcie skutków Umowy Deweloperskiej tj. wykreślenie roszczeń Nabywcy z księgi wieczystej. Zasady zwrotu Nabywcy kwoty wpłaconej przez niego w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej określa §10 ust. 12 poniżej.

5. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę, w sytuacji o której mowa w §10 ust. 1 pkt 5) powyżej, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 4% Ceny. Kary umowne, jakie będą należne Nabywcy od Dewelopera będą płatne w ciągu miesiąca od skutecznego wykonania prawa odstąpienia przez Nabywcę, ale w żadnym wypadku nie wcześniej niż po złożeniu mu prawidłowej zgody na wykreślenie roszczeń Nabywcy z księgi wieczystej w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi. Nabywca jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

6. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego

tj. niezapłacenia Ceny lub którejkolwiek z rat Ceny w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy zapłata Ceny lub którejkolwiek z rat Ceny nie jest przez Nabywcę możliwa w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej.

7. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w wysokości lub terminach określonych w Umowie Deweloperskiej, Deweloperowi przysługują ustawowe odsetki za opóźnienie, przy czym łączna kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty 4% Ceny.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przenoszącej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W każdym przypadku, gdy stawiennictwo Nabywcy nie jest możliwe w terminie z przyczyn siły wyższej winien on niezwłocznie poinformować pisemnie o tym fakcie Dewelopera przedstawiając jednocześnie przypadek siły wyższej.

9. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w §10 ust. 8 powyżej, Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości 4% Ceny, przy czym w każdym przypadku suma odsetek, o których mowa w §10 ust. 7 oraz kary umownej w przypadku odstąpienia, o której mowa w niniejszym ustępie oraz kary umownej, o której mowa w §2 powyżej nie może przekroczyć łącznie 4% Ceny. Deweloper jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

10. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez którąkolwiek ze Stron postanowienia dotyczące kar umownych oraz odsetek pozostają wiążące.

11. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w §10 ust. 6 lub §10 ust. 8 Umowy Deweloperskiej w sytuacji, gdy prawa i roszczenia Nabywcy wynikające z Umowy Deweloperskiej zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości lub złożony został wniosek o ich ujawnienie, Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z Umowy Deweloperskiej. (dalej „Zgoda”). Zgoda zostanie złożona w depozycie notarialnym w Kancelarii Notarialnej, w której została zawarta Umowa Deweloperska. Warunkiem wydania Deweloperowi z depozytu Zgody będzie okazanie notariuszowi oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej przez którąkolwiek ze Stron w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym albo okazanie wypisu aktu notarialnego potwierdzającego rozwiązanie Umowy Deweloperskiej lub przeniesienie przez Nabywcę ogółu praw i obowiązków wynikających Umowy Deweloperskiej na inną osobę.

Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z powyższej Zgody przed upływem 7 (siedmiu) dni od złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. Nabywca upoważnia Dewelopera do złożenia wniosku do właściwego sądu o wykreślenie wyżej opisanego roszczenia, Deweloper może udzielać dalszych pełnomocnictw. W sytuacji gdy nie zaistnieją przesłanki do wydania Deweloperowi Zgody z depozytu, Zgoda zostanie wydana Nabywcy niezwłocznie po zawarciu Umowy Przenoszącej, co zostanie potwierdzone protokołem.

12. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez jedną ze stron Umowy Deweloperskiej w trybie przewidzianym w art. 29 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, zgodnie z procedurą określoną powyżej, zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę zostanie dokonany w sposób następujący:

(i) Bank przekaze Nabywcy przypadające mu środki pieniężne, na podstawie: a) oświadczenia strony odstępującej o odstąpieniu od Umowy (z podpisem notarialnie poświadczonym) oraz b) oświadczenia Nabywcy dotyczącego postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, które to oświadczenie zostanie złożone w Banku przez Nabywcę na formularzu wskazanym przez Bank;

(ii) Deweloper wypłaci Nabywcy środki zwolnione mu wcześniej z Rachunku Indywidualnego w nominalnej wysokości w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od daty skutecznego doręczenia mu przez Nabywcę prawidłowego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej.

Uznaje się, że Bank spełnił świadczenie do rąk osoby uprawnionej jeżeli otrzymał i dokonał wypłaty na podstawie wymienionych powyżej dokumentów. Wszelkie dalsze rozliczenia będą następować między Nabywcą a Deweloperem.

13. Strony zgodnie postanawiają, iż:

1) suma wypłat dokonana na rzecz Nabywcy z tytułu niniejszego ustępu nigdy nie przekroczy sumy wpłat dokonanych przez Nabywcę na poczet Ceny;

2) Kary umowne, jakie będą należne Nabywcy od Dewelopera będą płatne w ciągu miesiąca od skutecznego wykonania prawa odstąpienia przez Nabywcę, ale w żadnym wypadku nie wcześniej niż po złożeniu mu prawidłowej zgody na wykreślenie roszczeń Nabywcy z księgi wieczystej w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi;

3) W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę, odstąpienie od Umowy Deweloperskiej przedstawione przez Nabywcę w Banku, powinno zawierać potwierdzenie, że zostało doręczone Deweloperowi;

4) W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, jeżeli była ona przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę, na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank może wystąpić do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego Nabywcę;

5) Przekazanie środków przez Bank nastąpi w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni roboczych po potwierdzeniu przez Bank, że Nabywca i Deweloper spełnili wszystkie warunki do przekazania środków.

14. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej lub odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w trybie innym niż określony w art. 29 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy:

(i) Deweloper wypłaci Nabywcy środki zwolnione mu wcześniej z Rachunku Indywidualnego w nominalnej wysokości w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od daty złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia stron Umowy Deweloperskiej o rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej lub od daty skutecznego doręczenia mu przez Nabywcę prawidłowego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej (wraz ze zgodą na wykreślenie roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej);

(ii) Bank wypłaci środki przypadające Nabywcy, zgromadzone na Rachunku Powierniczym, na podstawie:

a) złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia stron Umowy Deweloperskiej o rozwiązaniu Umowy lub skorzystaniu z prawa odstąpienia;

b) zgodnych oświadczeń stron Umowy Deweloperskiej o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na przypisany do niego Rachunek Indywidualny;

c) pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej / rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej, które to oświadczenie zostanie złożone w Banku przez Nabywcę na formularzu wskazanym przez Bank.

15. Oświadczenia, o których mowa w punktach b.-c. wymagają podpisu notarialnie poświadczonego lub powinny być złożone w obecności pracownika Banku.

16. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę, Bank może wystąpić do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego.

W przypadku gdy różnica pomiędzy Projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu, a Powierzchnią Użytkową Lokalu wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynku będzie większa niż 2% (dwa procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Powyższe prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca może wykonać w terminie 14 dni od dnia kiedy Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy w powierzchni, ale nie później niż do dnia 31 grudnia 2027 roku, przy czym prawo odstąpienia nie będzie przysługiwało w przypadku, gdy różnice w powierzchni Lokalu powstaną na skutek zmian dokonanych na skutek dobrowolnych zmian wykonanych na indywidualne zlecenie Nabywcy lub Nabywca nie wykonał prawa odstąpienia w terminie 14 dni od dnia kiedy Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy w powierzchni.

W przypadku zmiany Ceny wynikającej z podwyższenia stawki VAT Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o wzroście Ceny w związku ze zmianą stawki VAT, lecz nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia

2027 roku. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej na podstawie niniejszego paragrafu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki VAT, Cena nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy Umowy Deweloperskiej) lub Nabywca nie wykonał prawa odstąpienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o wzroście Ceny w związku ze zmianą stawki VAT.

INNE INFORMACJE⁴⁴⁾

I. Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje - została wydana promesa - zaświadczenie ogólne warunkowa zgoda na zwolnienie obciążenia hipotecznego po jego powstaniu wydana w dniu 27 stycznia 2026 roku przez BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000011571), z którego wynika, że Bank zobowiązuje się wyrazić zgodę na wyłączenie spod zabezpieczenia ww. hipotekami sprzedawanych przez Dewelopera w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego lokalu mieszkalnych (wraz z udziałem we współwłasności gruntu i części wspólnych budynków) stanowiących przedmiot umowy deweloperskiej, przy czym warunkiem wydania zgody jest dokonanie przez Nabywcę wpłaty całości ceny na rachunek powierniczy PL 69 1600 1071 1770 6415 0000 0003, za pośrednictwem subkonta - Rachunku Indywidualnego.
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) Promesa banku (zaświadczenie ogólne) warunkowa zgoda na zwolnienie obciążenia hipotecznego po jego powstaniu wydana w dniu 27 stycznia 2026 roku
 - a)

III. Informacja:

⁴⁴ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

Środki pieniężne zgromadzone w BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 2, KRS 0000011571, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 2, KRS 0000011571,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 2, KRS 0000011571 korzysta także z następujących znaków towarowych: BNP Paribas

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

DZ. EW. NR 83, 84, 85, 88, 91 OBREB 4-10-12,
WARSZAWA, UL. ŚWIDNICKA
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



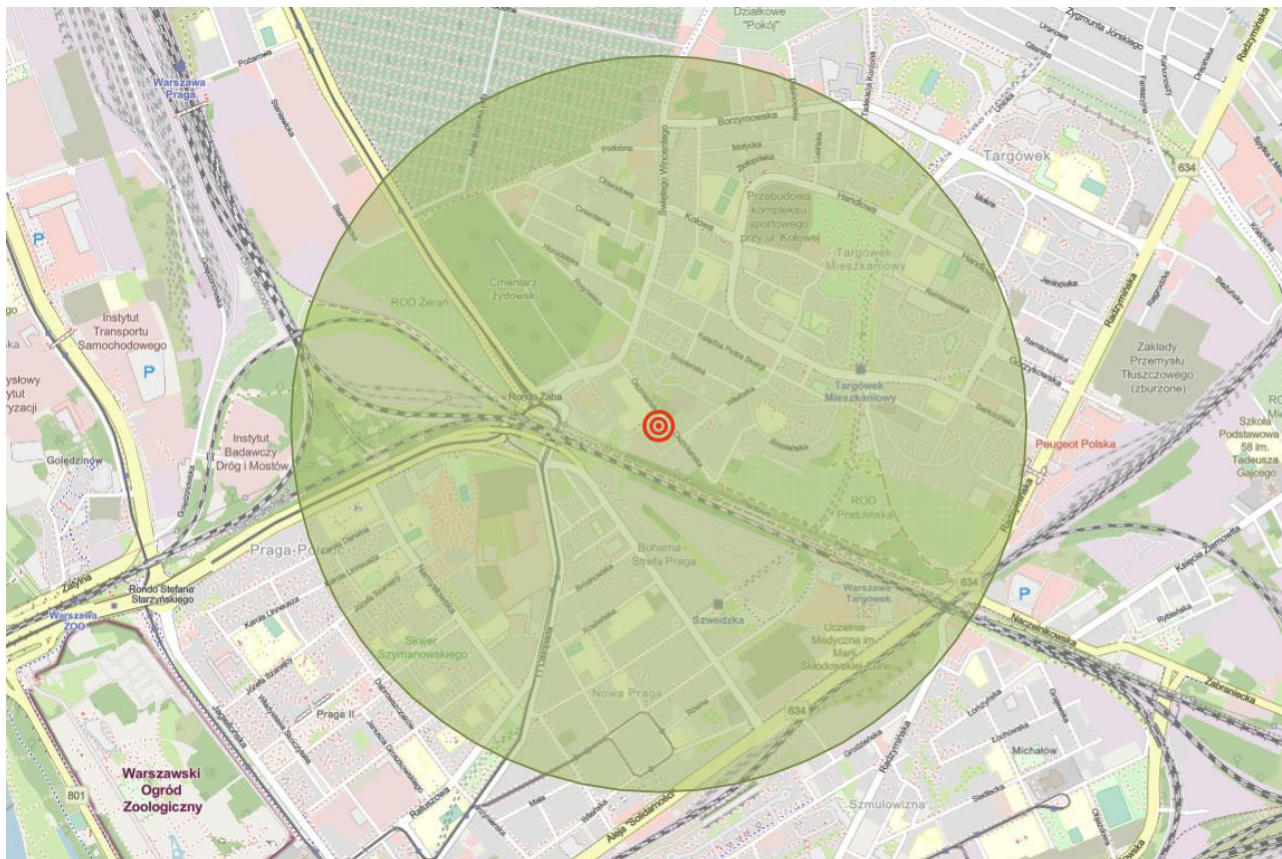
Spis treści

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	3
2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	3
3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	4
4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____	5
4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy _____	5
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	6
4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	16
4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	17
4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	19
4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	20
4.7. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego _____	21
4.8. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej _____	21
5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	22
5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	22
5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim _____	22

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Targówek, przy ul. Świdnickiej, na działkach ewidencyjnych nr 83, 84, 85, 88, 91, zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym 4-10-12.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: Opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy OpenStreetMap

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Oszmiańskiej (od strony wschodniej) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Świdnickiej (od strony północnej, zachodniej i południowej) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Witebskiej (od strony wschodniej) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. św. Wincentego i Ronda Żaba (od strony zachodniej) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bliskie sąsiedztwo linii kolejowej (ok. 100 m od inwestycji) i stacji kolejowej Warszawa Targówek,
- bliskie sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, biegnącej wzdłuż linii kolejowej,

- bliskie sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej „Targówek” 110/15kV przy ul. Poleskiej 7,
- sąsiedztwo szkół (w tym boisk sportowych i placów zabaw), m.in. bezpośrednie sąsiedztwo XIII Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Oszmiańskiej 23/25,
- sąsiedztwo linii tramwajowych wzdłuż ul. 11 listopada, ul. Starzyńskiego, ul. Odrowąża - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo Cmentarza Bródnowskiego, Cmentarza Żydowskiego i Cmentarza cholerycznego,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, terenów usługowych, terenów kolejowych i terenów rodzinnych ogródków działkowych,
- sąsiedztwo stacji paliw i myjni samochodowej przy ul. św. Wincentego 4,
- sąsiedztwo warsztatów samochodowych (m.in. przy ul. Świdnickiej 4C),
- sąsiedztwo kościołów (m.in. przy ul. Tykocińskiej 27/35),
- sąsiedztwo II linii metra,
- sąsiedztwo terenów rodzinnych ogródków działkowych (m.in. przy ul. Plantowej - ROD Pratulńska),
- sąsiedztwo kompleksu sportowego przy ul. Kołowej 18,
- sąsiedztwo zajezdni autobusowej „Stalowa” i Zakładu Eksploatacji Autobusów MZA przy ul. Stalowej,
- sąsiedztwo Bazaru Namysłowskiego (Giełdy Namysłowskiej) przy ul. Namysłowskiej 8,
- cały obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (w tym teren inwestycji).
- większość obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (poza terenami na północ od ul. Rzeszowskiej – Cmentarz Bródnowski i terenami pomiędzy ul. Odrowąża, a terenami kolejowymi) zostało wyznaczone jako obszar rewitalizacji (w tym teren analizowanej inwestycji).
- Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (okolice ul. Szwedzkiej, tereny na zachód od ul. Szwedzkiej i ul. Odrowąża) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W momencie sporządzania niniejszego opracowania przedmiotowe działki znajdują się na terenie, dla którego plan zagospodarowania przestrzennego nie jest w opracowaniu.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.),
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,

- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego,
- decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej,
- rejestrami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Posłużono się również: uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, miejscowymi planami odbudowy, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

Uchwałą nr X/330/2024 z 19 września 2024 r. Rada m.st. Warszawy przyjęła Gminny Program Rewitalizacji do roku 2030. Powyższą uchwałą, cały obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (w tym teren inwestycji). Ponadto większość obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (poza terenami na północ od ul. Rzeszowskiej – Cmentarz Bródnowski i terenami pomiędzy ul. Odrowąża, a terenami kolejowymi) zostało wyznaczone jako obszar rewitalizacji (w tym teren analizowanej inwestycji).

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy

- budowa nowych odcinków sieci rozbiorczej oraz remonty, przebudowa i modernizacje sieci istniejącej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych,
- modernizacja systemu kanalizacji ogólnospławnej Warszawy lewo i prawobrzeżnej,
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,

- sukcesywne kablowanie istniejącej sieci napowietrznej oraz ograniczenie budowy nowych linii nadziemnych, celem zmniejszenia szkodliwego oddziaływania na mieszkańców oraz poprawy estetyki miasta i lepszego wykorzystania istniejących terenów,
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,
- modernizacja zabudowy istniejącej z możliwością jej uzupełnienia zabudową o funkcjach usługowych i mieszkaniowych z uwzględnieniem gabarytów zabudowy istniejącej, z zachowaniem zieleni urządzonej, w tym zieleni osiedlowej,
- ochrona i modernizacja istniejącej zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom,
- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o miejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową, przede wszystkim poprzez zabudowę wzdłuż ulic i placów,
- ustala się realizację drogi głównej ruchu przyspieszonego łączącej ul. Odrowąża i ul. Zabranieckiej (fragment obwodnicy śródmiejskiej),
- ustala się realizację drogi zbiorczej (Nowo-Stalowa), łączącej ul. Stalową z ul. Ossowskiego,
- ustala się realizację drogi zbiorczej, łączącej ul. Szwedzką z ul. Grochowską,
- ustala się realizację RPZ „Grodzieńska” przy ul. Grodzieńskiej,
- ustala się realizację linii elektroenergetycznej kablowej 110 kV od planowanego RPZ „Grodzieńska” wzdłuż ul. Radzywińskiej w kierunku północnym,
- planowana rozbudowa sieci ścieżek rowerowych, m.in. wzdłuż ul. Namysłowskiej, ul. 11 listopada, ul. Stefana Starzyńskiego, ronda Żaba, projektowanego fragmentu obwodnicy śródmiejskiej, ul. Radzywińskiej, al. Solidarności, ul. Ireny Kosmowskiej, ul. Stalowej, projektowanej ul. Nowo-Stalowej, ul. Pratulńskiej, ul. św. Wincentego,
- wyznacza się granicę obszarów, w których dopuszcza się możliwość wyznaczenia zabudowy śródmiejskiej w planie miejscowym i w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

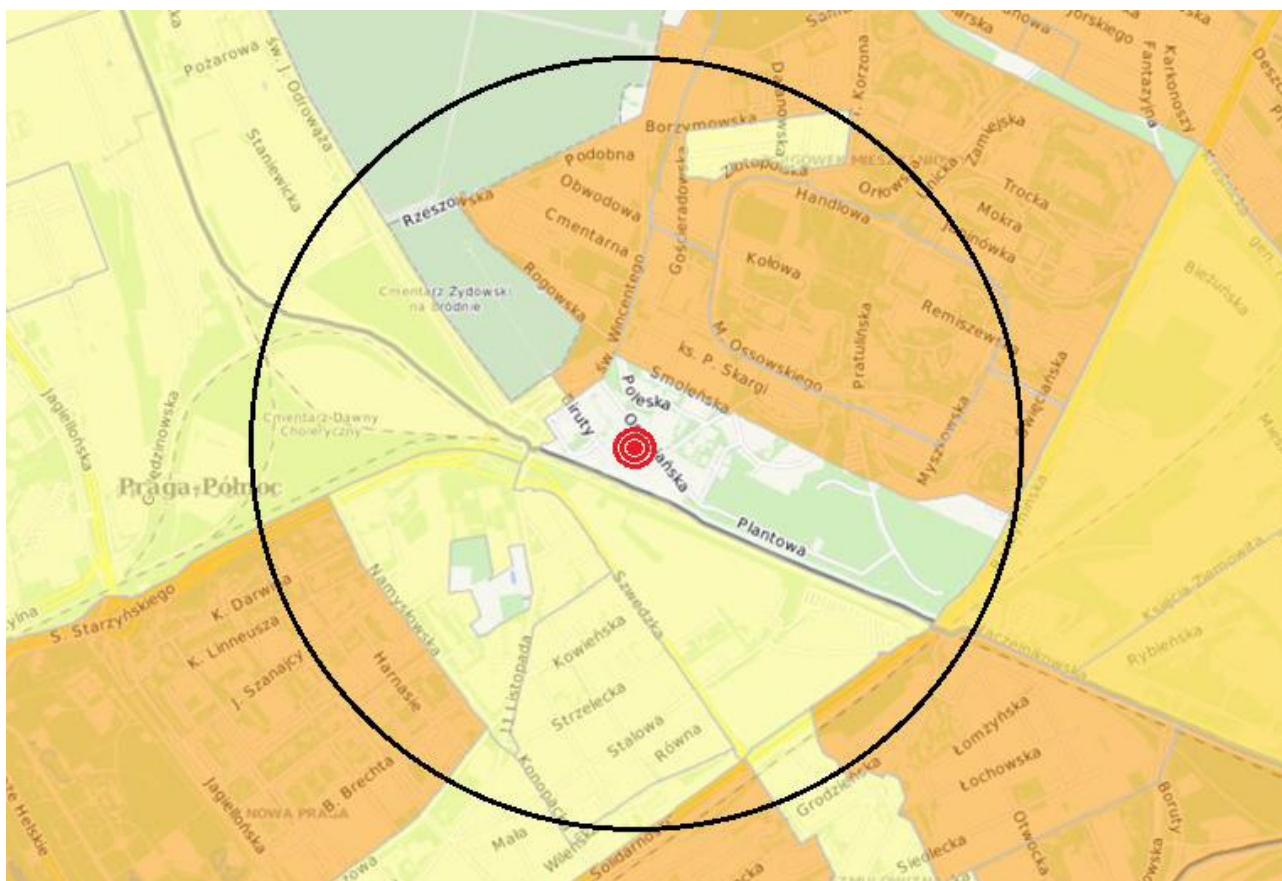
W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia ośmiu planów miejscowych:

1. Uchwała Nr LVIII/1508/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Wincentego.
2. Uchwała Nr LXII/1674/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Skweru Stefana Wiecheckiego „Wiecha”.
3. Uchwała Nr LXXI/2321/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 13 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego – część I.

4. Uchwała Nr LXI/1683/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Nowa Praga II.
5. Uchwała Nr XCIII/2736/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum.
6. Uchwała Nr XX/227/2000 Rady Gminy Warszawa Targówek z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Targówka Przemysłowego w gminie Warszawa Targówek.
7. Uchwała Nr LVII/1798/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Michałowa i Szmulowizny w rejonie Alei Solidarności.
8. Uchwała Nr XCVI/3221/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części Targówka Mieszkaniowego.

Na poniższej mapie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji w Warszawie. Kolorem pomarańczowym oznaczone zostały obszary, na których obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego, kolorem żółtym – obszary, dla których plany zagospodarowania przestrzennego są w trakcie opracowywania. Na pozostałych obszarach plany zagospodarowania nie obowiązują i nie są w trakcie uchwalania.

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



źródło: Opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy dostępnej w: <http://www.mapa.um.warszawa.pl/>

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Wincentego:

- ustala się realizację drogi głównej 1.KD-G, stanowiącej poszerzenie ul. św. Wincentego,

- ustala się lokalizację bezkolizyjnego podziemnego przejścia dla pieszych pod 1.KD-G, po północnej stronie skrzyżowania z 3.KD-L i ul. Borzymowskiej, którego rejon lokalizacji pokazano na rysunku planu,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 8.KD-D, stanowiącej przedłużenie ul. św. Cecylii,
- ustala się przekształcenie zagospodarowania terenów położonych przy granicy Cmentarza Bródzieńskiego oraz przy ulicy św. Wincentego poprzez ustalenie dla nich przeznaczenia usługowego jako podstawowego oraz dla części terenów dopuszczenia zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- ustala się wytworzenie przestrzeni publicznych tworzących strefę ekspozycji głównej bramy wejściowej na teren Cmentarza Bródzieńskiego oraz bramy wejściowej na teren kościoła parafialnego,
- ustala się utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych poprzez wskazanie terenów pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- nakaz kształtowania nowej pierzejowej zabudowy usługowej wzdłuż ul. św. Wincentego,
- dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością jej wymiany, rozbudowy, nadbudowy,
- dopuszcza się umieszczanie znaków miejskiego systemu informacji (MSI) na całym obszarze planu, o ile nie kolidują z elementami infrastruktury komunikacyjnej,
- dopuszcza się sytuowanie kiosków wyłącznie na terenie drogi 1.KD-G, w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej,
- zachowanie i ochronę istniejących drzew, oznaczonych na rysunku planu,
- nasadzenie rzędów drzew, wskazanych na rysunku planu,
- wykształcenie stref zagospodarowania zielenią oznaczonych na rysunku planu,
- dopuszcza się przedłużenie 5.KD-L ul. Rzeszowska w kierunku południowo - zachodnim do ul. Odrowąża, droga poza obszarem objętym planem,
- ustala się wprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic na terenie planu,
- ustala się realizację ciągów pieszo - rowerowych na obszarze planu,
- nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, placów publicznych, parkingów publicznych i ciągów pieszo-rowerowych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi,
- dopuszcza się lokalizowanie tuneli wieloprzewodowych,
- dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej służącej obsłudze budynków, na pozostałych terenach, poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się zachowanie i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się, w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych jezdni i parkingów, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych, przy czym nakazuje się ich maskowanie w sposób dostosowany do otoczenia,
- ustala się realizację placów miejskich przy ul. św. Wincentego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Skweru Stefana Wiecheckiego „Wiecha”:

- zachowanie i rewaloryzację Skweru Stefana Wiecheckiego „Wiecha” w centralnej części obszaru planu, w szczególności poprzez wyznaczenie: istniejących drzew do zachowania, rejonów lokalizacji rzędów drzew, miejsc w parku wymagających szczególnego opracowania, stref terenowych urządzeń sportowych lub rekreacyjnych, strefy lokalizacji amfiteatru, miejsc lokalizacji ozdobnych urządzeń wodnych, miejsc lokalizacji zabudowy oraz akcentów przestrzennych, a także wyznaczenie przebiegu głównych powiązań pieszych i dróg rowerowych,
- zachowanie i rozwój usług z zakresu infrastruktury społecznej, w szczególności: oświaty, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultury, sportu i rekreacji,
- wyznaczenie w rejonie ul. Remiszewskiej nowoprojektowanych terenów usług kultury, oświaty i placówek opiekuńczo-wychowawczych, sportu i rekreacji oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z ciągami usługowymi, o skali i gabarytach nawiązujących do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie,
- wyznaczenie w rejonie skrzyżowania ulic: Ossowskiego i Witebskiej nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z ciągami usługowymi, o skali i gabarytach nawiązujących do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie,
- wyznaczenie przestrzeni reprezentacyjnej – miejsca w parku wymagającego szczególnego opracowania na przedpolu budynku teatru „Rampa” wraz ze wskazaniem lokalizacji ozdobnych urządzeń wodnych i akcentu przestrzennego,
- zachowanie istniejącej dominanty architektonicznej zabytkowego budynku teatru „Rampa”,
- ukształtowanie nowej dominanty architektonicznej w rejonie ul. Remiszewskiej, stanowiącej zaakcentowanie przestrzenne osi kompozycyjnej z wyznaczeniem elewacji wymagających szczególnego opracowania, które wyróżniają się standardem wykonania poprzez zastosowane rozwiązania architektoniczne i plastyczne,
- ustala się zachowanie istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu,
- ustala się zachowanie, uzupełnienie lub nasadzenie rzędów drzew, w rejonach wskazanych na rysunku planu,
- ustala się wprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic na terenie planu,
- dopuszcza się lokalizację stacji roweru miejskiego oraz stojaków rowerowych na całym obszarze planu,
- ustala się obsługę obszaru planu II linią metra poprzez stację metra tzw. „Targówek” położoną w rejonie ul. M. Ossowskiego,
- nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnym lub ciągów pieszych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się zachowanie, remont, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- dopuszcza się lokalizowanie tuneli wieloprzewodowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów określonymi w ustaleniach planu.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego – część I:

- nakazuje się zapewnienie obsługi parkingowej istniejących budynków mieszkalnych z lat 70. XX w. osiedla „Targówka Mieszkaniowego”, w szczególności poprzez wyznaczenie terenów parkingów wielopoziomowych wzdłuż ul. Trockiej, ul. Janinówka,
- ustala się zachowanie układu głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym osiedla, które tworzą krzyżujące się ul. Unicka oraz ciąg ul. Trockiej i ul. Borzymowskiej, w szczególności poprzez wyznaczenie nawierzchni ulicy wymagającej szczególnego opracowania, stref zieleni oraz rejonów lokalizacji rzędów drzew,
- ustala się wytworzenie i ucytelnienie powiązań łączących istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej ze stacją II linii metra, w szczególności poprzez: zachowanie przebiegu dróg publicznych, wyznaczenie terenów ciągów pieszych, wskazanie przebiegu głównych powiązań pieszych oraz dróg rowerowych,
- ustala się zachowanie i uzupełnienie dominant wysokościowych stanowiących integralne elementy,
- wyznacza się aleję o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, dla której nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń oraz nakazuje się uzupełnienie rzędów drzew z zachowaniem istniejącej odległości sadzenia drzew (rozstawy) oraz zgodności gatunkowej,
- wyznacza się rejony lokalizacji rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew,
- wyznacza się na rysunku planu strefy zieleni, w zasięgu których:
 - nakazuje się realizację nowych nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej,
 - nakazuje się zachowanie w zagospodarowaniu istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
 - dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
 - zakazuje się lokalizacji nowych miejsc parkingowych z wyłączeniem miejsc parkingowych dla rowerów.
- dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych i chłonnych pod powierzchniami placów, ciągów pieszych, boisk ze sztuczną nawierzchnią,
- wskazuje się na rysunku planu obszary i budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: kiosków ulicznych, sezonowych ogródków gastronomicznych funkcjonujących w okresie od początku marca do końca listopada każdego roku, tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą: sezonowych wystaw, pokazów, występów artystycznych,
- ustala się zgodnie z rysunkiem planu zasięg korytarza linii metra, w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie tuneli metra, podziemnych i niezbędnych nadziemnych obiektów i urządzeń, związanych z
- obsługą i funkcjonowaniem metra,
- wskazuje się zasięg obszaru potencjalnych eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze którego realizacja obiektów budowlanych powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych w sposób określony w przepisach odrębnych,
- obszar planu znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód czwartorzędowych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”,

- ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach dróg: 1.KD-Z (ul. Samarytanka), 2.KD-Z (ul. Unicka), 3.1.KD-Z (ul. Korzona), 3.2.KD-Z (ul. Trocka), 3.3.KD-Z (ul. Trocka), 4.KD-Z (ul. Kołowa) oraz 5.KD-Z (ul. Gorzykowska),
- dopuszcza się możliwość prowadzenia dodatkowych powiązań rowerowych w terenach pozostałych dróg publicznych lub poza nimi,
- dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i stojaków dla rowerów w granicach obszaru objętego planem,
- ustala się realizację ciągów i powiązań pieszych,
- ustala się realizację drogi wewnętrznej B13.KDW biegnącej od ul. Handlowej do ul. Korzona,
- ustala się zasięg korytarza II linii metra,
- dopuszcza się obsługę komunikacją tramwajową prowadzoną w terenach dróg: 1.KD-Z (ul. Samarytanka), (ul. Korzona), 3.2.KD-Z (ul. Trocka), 3.3.KD-Z (ul. Trocka) oraz 2.KD-Z (ul. Unicka), w ciągu ul. Trockiej,
- dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na całym obszarze planu, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej,
- w przypadku braku możliwości prowadzenia przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszych, dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na za
- sadach określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się realizację, w tym pod jezdniami, niezależnych podziemnych obiektów budowlanych w formie tuneli wieloprzewodowych, służących umieszczeniu obiektów liniowych infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się zachowanie, budowę, przebudowę i rozbudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się realizację projektowanych magistral oraz przewodów rozdzielczych,
- dopuszcza się realizację projektowanych kolektorów i kanałów,
- dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz chłonnych na całym obszarze planu w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się realizację projektowanych gazociągów,
- nakazuje się budowę stacji transformatorowych wyłącznie jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych, przy czym nakazuje się lokalizowane stacji wolnostojących wyłącznie w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej lub nowo realizowanej sieci ciepłowniczej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- w zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację projektowanych przewodów i nadawczo odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej i realizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
- wyznacza się jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizację inwestycji celu publicznego, o ile nie kolidują one z zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów określonymi w ustaleniach niniejszego planu.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Nowa Praga II:

- w terenach MW(U) nakazuje się ochronę i rewaloryzację stref zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej (oznaczonej na rysunku planu) z dopuszczeniem wzbogacenia programu i podniesienia jakości ich zagospodarowania w szczególności poprzez: zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej, wprowadzenie oświetlenia typu parkowego, staranne zaprojektowane nawierzchnie chodników (również w miejscach przebiegów), placów zabaw dla dzieci, małej architektury; zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów w tych strefach,
- nakazuje się kształtowanie wzdłuż ulic wzdłuż obowiązujących linii zabudowy pierzei zwartych i ciągłych,
- ustala się nakaz realizacji ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustala się rezerwy terenu dla projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic publicznych, placów lub terenów dróg wewnętrznych,
- dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic publicznych w taki sposób, ażeby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- ustala się budowę nowych sieci i rozbudowę istniejących jako kabli układanych w ziemi w liniach rozgraniczających ulic lub w kanałach infrastrukturalnych,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się budowę nowych wbudowanych lub podziemnych stacji transformatorowych na terenach inwestycji w uzgodnieniu z gestorem terenu,
- ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych obiektów z miejskiej sieci ciepłej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum:

- ustala się realizację drogi dojazdowej 6KDD, prostopadłej do ul. Białostockiej,
- ustala się realizację garaży wielopiętrowych 4.4 KD-G(U) w północno – wschodniej części opracowania przy planowanej drodze 6KDD,
- ustala się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- ustala się nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni, wymianę drzew chorych i zamierających na nowe,
- ustala się nakaz realizacji ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiórczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, alei pieszych oraz placów dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych i budowanych sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń inżynierskich na terenach działek budowlanych,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Targówka Przemysłowego w gminie Warszawa Targówek:

- dopuszcza się remonty, modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy,
- obowiązuje wprowadzenie zieleni niskiej w strefach uciążliwości od linii wysokiego napięcia,
- lokalizację obiektów biurowych, administracyjnych lub usługowych reprezentacyjnych w formie i wykończeniu - od strony ul. Radzywińskiej będącej ulicą wylotową z Warszawy,
- nakaz zachowania istniejącej, wskazanej na rysunku planu, wartościowej zieleni i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej i wzdłuż kolei, na terenach sąsiadujących z istniejącą zabudową mieszkaniową oraz w sąsiedztwie obiektów uciążliwych lub niebezpiecznych dla środowiska i ludzi,
- ustala się modernizację istniejącego układu drogowego,
- ustala się adaptację istniejącej stacji paliw przy ul. Radzywińskiej na terenie urządzeń komunikacji samochodowej,
- ustala się realizację drogi (ul. Nowo-Zabraniecka) łączącej istniejącą ul. Zabraniecką z istniejącą ul. Radzywińską,
- dla terenów komunikacji kolejowej (KK) oraz na terenach komunikacji kolejowej z dopuszczeniem usług KKu ustala się: adaptację sieci infrastruktury PKP, rezerwę pod rozwój szybkich kolei miejskich (jak TGV) i innych potrzeb kolejowych Warszawskiego Węzła Kolejowego, adaptację bocznic obsługujących tereny przemysłowe, bezkolizyjne skrzyżowanie zespołu bocznic w rejonie Utraty z ul. Nowo-Zabraniecką,
- ustala się rozbudowę istniejących sieci rozbiornych do układów pierścieniowych poprzez budowę wodociągów o średnicach 150 - 200mm w następujących ulicach: Utrata, Szprotawska, Przeclawska, Nowo-Rzeczna (na odcinku od Ziemowita do ul. Przeclawskiej),
- ustala się rezerwę w liniach rozgraniczających ul. Nowo-Rzecznej i ul. Nowo-Ziemowita pas terenu pod realizację magistrali 500mm do Ząbek południowych,
- ustala się adaptację istniejących lokalnych układów kanalizacji w systemie pompowym,
- ustala się lokalizację centralnej pompowni ścieków w rejonie skrzyżowania ul. Nowo-Ziemowita i Nowo-Rzecznej,
- ustala się prowadzenie przewodów tłocznych od centralnej pompowni ulicami Nowo-Rzeczna i Biezuńska do kolektora w ul. Radzywińskiej,
- ustala się usytuowanie głównych kolektorów odprowadzających ścieki do pompowni w ulicach: Zabranieckiej, Nowo-Ziemowita i Nowo-Rzecznej i włączenie do nich dotychczasowych lokalnych układów sieci opartych na przepompowniach,
- ustala się rozbudowę sieci drugorzędnej,
- ustala się realizację układu sieci kanalizacji deszczowej w układzie pompowym - dla części południowej i zachodniej terenu opracowania,
- ustala się adaptację istniejącego układu grawitacyjnego we wschodniej części opracowania, jego rozbudowę i włączenie do projektowanego układu pompowego,
- ustala się modernizację istniejących sieci niskiego napięcia i rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne 15/04kV,
- ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- ustala się rozbudowę sieci ciepłej w miarę zapotrzebowania.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Michałowa i Szmulowizny w rejonie Alei Solidarności:

- dopuszcza się remonty, modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy komunikacji kolejowej i usług handlu i biur,
- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- ustala się lokalizację terenów usług handlu, biur i produkcji,
- ustala się lokalizację terenów usług oświaty,
- ustala się lokalizację terenów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się realizację linii tramwajowych w liniach rozgraniczających ulic: al. "Solidarności" 1KDZ, ul. Radzymińskiej 2KDZ, ul. Nowo-Kijowskiej 3KDZ oraz terenów KK/KDZ i KK/KD-PM,
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków oraz z pomp ciepła, a także z urządzeń kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej oraz użytkowanie istniejących źródeł ciepła opalanych paliwa
- mi stałymi lub produktami ropopochodnymi do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej,
- dopuszcza się zagłębienie linii kolejowej nr 21 relacji Warszawa Wileńska – Wołomin Słoneczna oraz realizację przystanku kolejowego (podziemnego lub w poziomie terenu) w rejonie placu KK/KD-PM na zakończeniu ul. Radzymińskiej, stanowiącego element planowanego węzła przesiadkowego komunikacji miejskiej i komunikacji kolejowej,
- dopuszcza się realizację przystanku kolejowego na linii kolejowej relacji Warszawa Wschodnia – Gdańsk na terenie d1.1KK, stanowiącego element planowanego węzła przesiadkowego komunikacji miejskiej i komunikacji kolejowej; dopuszcza się realizację wyjść z przystanku na teren placu KK/KD PM na zakończeniu ul. Radzymińskiej oraz na teren ciągu pieszego 4KD-P lub w rejonie ul. Łomżyńskiej 5KDL,
- ustala się zachowanie dwupoziomowych skrzyżowań ulic z linią kolejową oraz docelową przebudowę istniejących przejazdów w poziomie terenu na skrzyżowania dwupoziomowe.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części Targówka Mieszkaniowego:

- ustala się realizację drogi 1.KD-Z/PM – klasy zbiorczej (lub placu miejskiego) – ul. Pratulńska (planowana tzw. Nowo-Stalowa) od ul. Ossowskiego w kierunku ul. Stalowej,
- ustala się realizację dróg (w tym dróg wewnętrznych i ciągów pieszych) i ścieżek rowerowych na terenie planu,
- zapewnienie obsługi parkingowej, w szczególności poprzez: a) wyznaczenie terenu parkingu wielopoziomowego przy ul. św. Wincentego (1.KSw) oraz dopuszczenie jego lokalizacji na terenie G.1U/KSw, b) wyznaczenie i wzmocnienie istniejących relacji funkcjonalno-przestrzennych, w szczególności poprzez wytworzenie w rejonie stacji metra placu miejskiego,
- ustala się na terenach KSw, U/KSw, w przypadku lokalizacji parkingów wielopoziomowych, lokalizację usług w parterach,
- wyznacza się tereny ZPo, US oraz przestrzenie i ciągi kompozycyjne, strefy dojazdów do budynków, strefy zieleni oraz strefy rekreacji wskazane na rysunku planu jako przestrzenie wymagające szczególnego opracowania,

- dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu, w szczególności w zakresie przeznaczenia, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, liczby miejsc parkingowych, a także usytuowanej niezgodnie z lini
- ami zabudowy,
- wyznacza się osie widokowe,
- ustala się zachowanie oraz wprowadzenie nowych zwyczajów, dominant przestrzennych oraz akcentów przestrzennych, wskazanych na rysunku planu, stanowiących integralne elementy kompozycji osiedla,
- ustala się zachowanie drzew, wskazanych na rysunku planu,
- wyznacza się rejony lokalizacji rzędu drzew, wskazanych na rysunku planu, dla których nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew,
- wyznacza się na rysunku planu strefy zieleni oraz strefy rekreacji,
- dopuszcza się w strefach rekreacji lokalizację terenowych obiektów i urządzeń sportowych oraz placów zabaw,
- ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów,
- ustala się dla nowej zabudowy, w przypadku dachu płaskiego dachy pokryte roślinnością, lokalizację paneli fotowoltaicznych lub kolektorów słonecznych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,
- ustala się ochronę ciemnego nieba,
- w granicach terenów ZPo, terenu US, stref zieleni oraz stref rekreacji ustala się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu,
- dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu na całym obszarze planu,
- dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych i chłonnych pod powierzchniami placów, ciągów pieszych, boisk ze sztuczną nawierzchnią,
- na terenach 3.KSn, 1.KD-Z/PM, 3.3.KP występują ograniczenia przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu korytarza II linii metra, w tym na terenie 1.KD-Z/PM wynikające z lokalizacji stacji metra C17 „Targówek Mieszkaniowy” i obiektów towarzyszących stanowiących zaplecze węzła przesiadkowego, dla których obowiązują przepisy odrębne,
- wskazuje się zasięg obszaru potencjalnych eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra na otaczającą zabudowę zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze którego realizacja obiektów budowlanych powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych w sposób określony w przepisach odrębnych,
- przy przebudowie, rozbudowie lub budowie dróg publicznych klasy lokalnej oraz dojazdowej, oznaczonych odpowiednio symbolami KD-L i KD-D, nakazuje się wprowadzenie fizycznych środków uspokajania ruchu, w szczególności: powierzchni wyniesionych, przejść dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, podniesień tarcz
- y skrzyżowania, ostrzeżeń, miejsc zwężenia jezdni lub miejscowych odgłęzi jezdni, przy czym należy ograniczać stosowanie progów zwalniających na rzecz wymienionych wyżej fizycznych
- środków uspokajania ruchu,
- ustala się lokalizację drogi rowerowej w terenie 1.KD-Z/PM i dopuszcza się prowadzenie dróg rowerowych na pozostałych terenach dróg publicznych i wewnętrznych,
- ustala się sytuowanie wypożyczalni systemu roweru publicznego na terenie 1.KD-Z/PM i dopuszcza dodatkowe lokalizacje na terenach dróg publicznych KD oraz ciągach pieszych KP,

- na terenie 2.KD-G dopuszcza się zachowanie, przebudowę obiektów związanych funkcjonalnie z kładką dla pieszych i rowerów nad ul. Radzymińską zlokalizowaną poza granicą planu,
- dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych oraz na potrzeby utrzymania terenów publicznej zieleni urządzonej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- ustala się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze objętym planem,
- dopuszcza się budowę rekuperatorów na dachach budynków, z wyjątkiem budynków wpisanych do rejestru zabytków lub budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków chronionych planem,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych,
- dopuszcza się wyłącznie budowę wbudowanych lub podziemnych stacji transformatorowych,
- ustala się budowę, przebudowę lub wymianę linii elektroenergetycznych jako podziemnych,
- na terenach A.1MW(U)/U, D.2MW, D.4MW, F.3MW, F.5MW dopuszcza się lokalizację magazynów energii w nieczynnych obiektach infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- przy miejscach parkingowych na terenach dróg publicznych KD-L, KD-D oraz dróg wewnętrznych KDW dopuszcza się sytuowanie stacji ładowania pojazdów elektrycznych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- dopuszcza się przebudowę sieci niskiego ciśnienia na sieci średniego ciśnienia,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej i realizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od września 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 38/OŚ/2016 z 18 stycznia 2016 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.94.2014.EMA, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „Skup złomu odpadów metalowych i przetwarzania kabli”, na dz. ew. nr 20/1, 20/2, 35/4, 145 obręb 4-10-04, przy ul. Św. Wincentego 67 w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 448/OŚ/2016 z 15 kwietnia 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.58.2014.AOR ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami, garażami podziemnymi i nadziemnymi miejscami parkingowymi z instalacjami wewnętrznymi, małą architekturą i z zielenią wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną i drogową z wjazdami, na działce ew. nr 9/2 obręb 4-13-03 przy al. „Solidarności”/ul. Szwedzkiej w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj. garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.
- Decyzja nr 1449/OŚ/2016 z 12 grudnia 2016 r. znak OŚ-IV-UII.6220.80.2016.SPA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na przebudowie trasy tramwajowej w ciągu Obwodnicy Śródmiejskiej na odcinku od ronda Żaba do Placu Zawiszy w Dzielnicach: Targówek, Praga-Północ, Śródmieście, Wola i Ochota m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 1387/OŚ/2016 z 30 listopada 2016 r. znak: OŚ-IV-Ull.6220.16.2015.SYP, ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie II linii metra w m.st. Warszawie – II etapu realizacji odcinka wschodniego-północnego, od szlaku za stacją C18 „Trocka” do torów odstawczych za stacją C21 w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 239/OŚ/2017 z 1 marca 2017 r. znak OŚ-IV-Ull.6220.85.2016.EMA, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „Przebudowa i rozbudowa zabudowy przemysłowej na Zespół mieszkaniowy z usługami zlokalizowany przy ul. Szwedzkiej 20 (na działce ew. nr 6 z obręb 4-13-02) i budowa odcinka sieci ciepłowniczej 2xDN200 w ul. Kamiennej i ul. Szwedzkiej (na działkach ew. nr 24 i 1/1 z obręb 4-13-01 i na działce ew. nr 22/1 z obręb 4-13-02) w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy”.
- Decyzja nr 1090/OŚ/2017 z 25 września 2017 r. znak: OŚ-IV-Ull.6220.60.2017.SYP, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu tymczasowej studni ujęciowej C18_LOM1 lokalizowanej w rejonie ulicy Pratulńskiej, na dz. ew. nr 2/1 obręb 4-10-06, w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1091/OŚ/2017 z 25 września 2017 r. znak: OŚ-IV-Ull.6220.61.2017.SYP, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu tymczasowej studni ujęciowej C16_LOM5 lokalizowanej w rejonie skrzyżowania ulic Szwedzkiej i Strzeleckiej, na dz. ew. nr 20 obręb 4-13-02, w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 28/OŚ/2021 z 29 stycznia 2021 r. znak OŚ-IV-UI.6220.19.2020.MSK, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz obowiązki unikania, zapobiegania, ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego z usługami w parterach wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 123/1, 124/1, 125, 126/1, obręb 4-10-14, przy ul. Piotra Skargi w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 407/OŚ/2022 z 15 lipca 2022 r. znak OŚ-IV-Ull.6220.71.2019.NMA, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rozbudowie zespołu zabudowy przemysłowej na zespół mieszkaniowy z usługami, na dz. ew. nr 6/2, 6/3, 6/4, 6/5 obręb 4-13-02, przy ul. Szwedzkiej 20 w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 661/OŚ/2022 z 15 listopada 2022 r. znak OŚ-IV-UI.6220.12.2021.AOR, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem, na działce ew. nr 46/1 obręb 4-10-10, przy ul. Remiszewskiej w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy.

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od września 2022 roku wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres
30/T/2022	13.09.2022	rozbudowa i przebudowa istniejącego sklepu Lidl o pomieszczenie skupu butelek	ul. Borzymowska 26, dz. ew. nr 37-cz, 61-cz. z obręb 4-10-02
31/T/2022	21.09.2022	przeniesienie decyzji nr 07/T/2022 z 02.02.2022 o wz. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym	ul. Liwska, dz. ew. nr 96 z obręb 4-08-11

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres
32/T/2022	23.09.2022	budowa budynku usługowego z garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną - ponownie po zwrocie akt z SKO (WSA)	ul. Odrowąża/Staniewicka, dz.ew. nr 17/5, 17/8 z obręb 4-18-10
39/T/2022	14.10.2022	budowa budynku wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną - ponownie po zwrocie akt z SKO	ul. Liwska, dz. ew. nr 19 z obręb 4-08-11
42/T/2022	03.11.2022	nadbudowa istniejącego budynku biurowo-magazynowego o jedną kondygnację o funkcji biurowej i rozbudowa o zewnętrzną klatkę schodową	ul. Staniewicka, obr.4-18-10
47/T/2022	07.12.2022	zmiana sposobu użytkowania dwóch lokali użytkowych na funkcję mieszkalną istniejącego budynku mieszkalno-usługowego	ul. Św. Wincentego, obręb 4-10-08
58/PrPn/2022	20.12.2022	rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego	ul. Stalowa 34, dz. ew. nr 59/3 z obręb 4-13-05
10/PrPn/2023	01.03.2023	budowa wolnostojącego zbiornika zasilającego sieć hydrantową zewnętrzną	ul. Stalowa 77, dz. ew. nr 9,12 z obręb 4-13-02
11/PrPn/2023	20.03.2023	ustawienie kontenera na cele stowarzyszenia	ul. Szwedzka, dz. ew. nr 4 z obręb 4-13-03
04/T/2023	24.03.2023	budowa przyłącza sieci ciepłowniczej do budynku (ponownie po uchyleniu decyzji przez SKO)	ul. Św. Wincentego, dz. 53/2, 55, 57 z obręb 4-10-08
18/PrPn/2023	02.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Kowieńska 21, dz. ew. nr 51 z obręb 4-13-01
21/PrPn/2023	04.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Stalowa 15, dz. ew. nr 42 z obręb 4-13-04
26/PrPn/2023	08.05.2023	zmiana decyzji nr 10/PrPn/2023	ul. Stalowa 77, dz. ew. nr 9,12 z obręb 4-13-02
28/PrPn/2023	12.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Konopacka 21, dz. ew. nr 31 z obręb 4-13-04
29/PrPn/2023	22.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Konopacka 21, dz. ew. nr 31 z obręb 4-13-04
05/T/2023	12.06.2023	budowa budynku garażowego (ponownie po uchyleniu decyzji przez SKO)	ul. Lusińska, obręb 4-10-04
32/PrPn/2023	13.06.2023	przeniesienie decyzji nr 47/PrPn/2021	ul. Konopacka 6, dz. ew. nr 41 z obręb 4-13-04
07/T/2023	04.08.2023	przeniesienie decyzji nr 22/T/2021 z 24.09.2021 o w.z. dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku handlowo-usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową, z garażem podziemnym	ul. Piotra Skargi 56
49/PrPn/2023	19.10.2023	przeniesienie decyzji nr 51/PrPn/2022 z dn. 21.10.2022	ul. Strzelecka 26
51/PrPn/2023	25.10.2023	zmiana sposobu użytkowania budynku dawnej stajni na przedszkole	ul. Szwedzka 2/4
09/T/2023	26.10.2023	zmiana sposobu użytkowania dwóch lokali użytkowych z funkcji usługowej na funkcję mieszkalną w istniejącym budynku mieszkalno-usługowym (ponownie po uchyleniu decyzji przez SKO)	ul. św. Wincentego
59/PrPn/2023	14.12.2023	zmiana sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne, doposażenie w windę wewnętrzną, budowa śmietnika	ul. Szwedzka 25
2/PPN/WZ/ 2024/Z	08.01.2024	przeniesienie decyzji nr 51/PrPn/2022 z dn. 21.10.2022	ul. Strzelecka 26
01/TRG/WZ/ 2024	12.01.2024	przebudowa, nadbudowa i rozbudowa budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowej na biurowo - magazynową	ul. Staniewicka 4
04/TRG/WZ/ 2024	19.02.2024	zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z funkcji mieszkalnej na usługową (hostel i gastronomia)	ul. Borzymowska 25

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres
19/PPN/WZ/2024	04.03.2024	zmiana sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne	ul. Stalowa 41
20/PPN/WZ/2024/Z	07.03.2024	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Strzelecka 31
24/PPN/WZ/2024	15.03.2024	zmiana sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne	ul. Strzelecka 14
06/TRG/WZ/ 2024	20.03.2024	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym	ul. Olgierda
07/TRG/WZ/ 2024	20.03.2024	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługą i garażem podziemnym	ul. Olgierda
25/PPN/WZ/2024	21.03.2024	przebudowa budynku oraz pogłębienie piwnic ze zmianą sposobu użytkowania części piwnic na lokale usługowe	ul. Stalowa 41
04/T/2022	14.05.2024	przeniesienie - budynek wielorodzinny z garażem podziemnym i z usługami w parterze	ul. Oszmiańska, ul. Świdnicka
13/TRG/WZ/ 2024	17.09.2024	usługi związane z komunikacją drogową - stacje paliw, parkingi, garaże itd.	ul. Dalanowska
14/TRG/WZ/ 2024	23.09.2024	budowa budynku garażowego	ul. Lusińska 27
15/TRG/WZ/2024	22.10.2024	utwardzenie terenu parkingu (rozbudowa istniejących miejsc składowania materiałów budowlanych poprzez utwardzenie części terenu kostką na potrzeby istniejącej działalności handlowej)	ul. Staniewicka 7
56/PPN/WZ/2024	10.12.2024	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Lęborska 4
7/PPN/WZ/2025	28.01.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego na lokal mieszkaniowy	ul. Wileńska 18
8/PPN/WZ/2025	29.01.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkaniowego na lokal usługowy	ul. Środkowa 23
10/AM/TAR/WZ/ 2025	03.02.2025	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym	ul. Oszmiańska, ul. Świdnicka
14/PPN/WZ/2025	03.03.2025	budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym	ul. Staniewicka 1a
17/PPN/WZ/2025	12.03.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkaniowego na lokal usługowy	ul. Kowieńska 23
19/PPN/WZ/2025	25.03.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkaniowego na lokal usługowy	ul. Stalowa 12
20/PPN/WZ/2025	25.03.2025	budowa budynku obsługi stacji paliw	Al. Solidarności
21/PPN/WZ/2025	31.03.2025	budowa podziemnego zbiornika paliw z dystrybutorem	ul. Staniewicka 1a
5/TRG/WZ/2025	08.07.2025	budowa budynku garażowego	ul. Lusińska 27
37/PPN/WZ/2025/U	01.08.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokal mieszkalny	ul. 11 Listopada 50

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Poniżej zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od września 2022 roku wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

- Decyzja nr 07/CP/T/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie i przebudowie sieci gazowej, na terenie działek ew. nr 66, 65/5, 50/1, 67/1 z obrębu 4-10-12 oraz działek ew. nr 2, 6/2, 11 z obrębu 4-10-13 w rejonie ul. Smoleńskiej, na terenie Dzielnicy Targówek m. st. Warszawy.
- Decyzja nr 08/CP/T/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie i przebudowie sieci gazowej niskiego ciśnienia, na terenie działek ew. nr 66,

65/5, 50/1, 67/1 z obrębu 4-10-12 oraz działek ew. nr 2, 6/2, 11 z obrębu 4-10-13 w rejonie ul. Myszkowskiej i ul. Junkiewicz, na terenie Dzielnicy Targówek m. st. Warszawy.

- Decyzja nr 02/CP/T/2023 z dnia 25 stycznia 2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie i budowie sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, na terenie działek ew. nr 176, 213/1, 213/7 i 213/6 z obrębu 4-10-08 w rejonie ul. Gościeradowskiej, na terenie Dzielnicy Targówek m. st. Warszawy.
- Decyzja nr 14/PrPn/2023 z dnia 14 kwietnia 2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci ciepłowniczej osiedlowej, na terenie działek ew. nr 8/2, 15, 17/2, 23, 24 z obrębu 4-13-01 w rejonie ul. Stolarskiej, ul. Letniej, ul. Kamiennej, na terenie Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy.
- Decyzja nr 31/PrPn/2023 z dnia 30 maja 2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej, na terenie działek ew. nr 46 i 32 z obrębu 4-13-05 oraz działek ew. nr 47/1, 47/3, 47/4, 47/5 z obrębu 4-13-07 w rejonie ul. Konopackiej, na terenie Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy.
- Decyzja nr 64/LOK/2023 z dnia 16 sierpnia 2023 r. Wojewody Mazowieckiego - budowa podziemnej dwutorowej kablowej sieci elektroenergetycznej 110 kV wraz ze światłowodami oraz infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr. 1/20 obręb 4-18-04, 6/12 obręb 4-18-09, m. st. Warszawa, woj. mazowieckie.
- Decyzja nr 42/PrPn/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci gazowej, na terenie działek ew. nr 22/1, 22/3, 22/2 z obrębu 4-13-02, działek ew. nr 3/1 z obrębu 4-13-03, działek ew. nr 80/1, 80/3, 1 z obrębu 4-13-05 oraz działek ew. nr 78/1, 1/2, 54, 1/1, 24 z obrębu 4-13-01 w rejonie ul. Szwedzkiej, ul. Kamiennej i ul. Kowieńskiej, na terenie Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy.
- Decyzja nr 37/PPN/CP/2024 z dnia 03 czerwca 2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku basenowego z infrastrukturą techniczną i rekreacyjną, na terenie działek ew. nr 4, 8/1 z obrębu 4-12-02 w rejonie ul. Namysłowskiej, na terenie Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy.
- Decyzja nr 23/PPN/CP/2025 z dnia 15 kwietnia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej, na terenie działek ew. nr 15, 24, 32/2, 1/1 z obrębu 4-13-01 w rejonie ulic: Szwedzkiej, Letniej, Kamiennej i Bródnowskiej, na terenie Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy.
- Decyzja nr 3/TRG/CP/2025 z dnia 15 maja 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kanalizacji ogólnospławnej \varnothing 300, na terenie działek ewid. nr 92, 81/1, 81/2 z obrębu 4-10-12 w rejonie ul. Świdnickiej, na terenie Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy.

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Poniżej zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od września 2022 roku wydano decyzję zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy).

- Decyzja nr 139/2022, z dnia 28 listopada 2022 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie drogi gminnej 10KDD (dojazdowa) wraz z przebudową drogi powiatowej nr 5534W (ul. Namysłowskiej), w dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy, w tym wykonanie placu do zawracania oraz zjazdami do istniejącej i projektowanej zabudowy, obustronnych chodników, zieleni miejskiej, kanału technologicznego, z odwodnieniem i oświetleniem, wycinką drzew oraz rozbiórką istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania, w jednostce ewidencyjnej 146508_8 Dzielnica Praga-Północ.

- Wniesienie odwołania od decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 139/2022 z dnia 28.11.2022 r., znak: UD-VII-WAB.6740.60.2022.KCH zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie drogi gminnej 10KDD (dojazdowa) wraz z przebudową drogi powiatowej nr 5534W (ul. Namysłowskiej), w dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy oraz zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu (załącznik nr 1 do decyzji) i projekt architektoniczno-budowlany (załącznik nr 2 do decyzji) dla inwestycji pn.: budowa drogi gminnej 10KDD (dojazdowa) wraz z przebudową drogi powiatowej nr 5534W (ul. Namysłowskiej), w dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 96/SPEC/2023 z dnia 12 czerwca 2023 r., znak: WI-I.7821.13.1.2023.AT Wojewody Mazowieckiego umarzająca postępowanie odwoławcze od decyzji Prezydenta m. st. Warszawy Nr 139/2022 z dnia 28 listopada 2022 r., znak: UD-VII-WAB.6740.60.2022.KCH o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Budowie drogi gminnej 10KDD (dojazdowa) wraz z przebudową drogi powiatowej nr 5534W (ul. Namysłowskiej), w dzielnicy Praga -Północ”.

4.7. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także nie znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Teren inwestycji nie znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (okolice ul. Szwedzkiej, tereny na zachód od ul. Szwedzkiej i ul. Odrowąża) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

4.8. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej Informacje o decyzjach dotyczących ustalenia lokalizacji linii kolejowej dostępne są na stronie internetowej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie. Poniżej przedstawiono decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, które wydano od listopada 2019 r. dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, które zostały udostępnione przez Urząd i dotyczą realizacji następujących przedsięwzięć:

- Decyzja nr 707/SAAB/2019 z dnia 7 listopada 2019 r., znak: WI-II.7840.7.91.2018.BG1 Wojewody Mazowieckiego o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn.: Budowa i przebudowa infrastruktury kolejowej linii E20 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki, etap I, odcinek II Targówek – Michałów – Warszawa Wschodnia Towarowa (WWT), w ramach projektu pn.: „Poprawa przepustowości linii kolejowej E20 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki (etap I)” wchodzącego w zakres przedsięwzięcia pn.: „Modernizacja i rozbudowa Warszawskiego Węzła Kolejowego”, dotyczącego projektu częściowego nr 3, „zwiększenie przepustowości linii obwodowej” w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy: linii kolejowej nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny w km 6,572 – 8,422, linii kolejowej nr 502 Warszawa Michałów - Warszawa Wschodnia Towarowa w km 0,096 – 1,366, linii kolejowej nr 501 Warszawa Jagiellonka – Warszawa Targówek w km 1,154 – 1,641”. Zamierzenie budowlane obejmuje: w jednostce ewidencyjnej Dzielnicy Praga Północ: w obrębie ewidencyjnym 4-14-01 działki ewidencyjne: nr 62/2, nr 2/1, nr 1/2, nr 1/1 i nr 39, w obrębie ewidencyjnym 4-13-02 działkę ewidencyjną nr 2, w obrębie ewidencyjnym 4-11-25 działkę ewidencyjną nr 1/3, w obrębie ewidencyjnym 4-13-03 działki ewidencyjne: nr 14/1, nr 14/2 i nr 12/2, oraz w jednostce ewidencyjnej Dzielnicy Praga Południe, w obrębie ewidencyjnym 3-02-03 działkę ewidencyjną nr 1/10, tj. działki ewidencyjne stanowiące teren kolejowy zamknięty i obszar kolejowy.
- Decyzja nr 803/SAAB/2020 z dnia 8 grudnia 2020 r., znak: WI-II.7840.7.91.2018.BG1 Wojewody Mazowieckiego o zmianie pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: Budowa i przebudowa infrastruktury

kolejowej linii E20 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki, etap I, odcinek II Targówek – Michałów – Warszawa Wschodnia Towarowa (WWT), w ramach projektu pn.: „Poprawa przepustowości linii kolejowej E20 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki (etap I)” wchodzącego w zakres przedsięwzięcia pn.: „Modernizacja i rozbudowa Warszawskiego Węzła Kolejowego” dotyczącego projektu cząstkowego nr 3 „zwiększenie przepustowości linii obwodowej” w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy: linii kolejowej nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny w km 6,572 – 8,422, linii kolejowej nr 502 Warszawa Michałów - Warszawa Wschodnia Towarowa w km 0,096 – 1,366, linii kolejowej nr 501 Warszawa Jagiellonka – Warszawa Targówek w km 1,154 – 1,641”. Decyzja o zmianie pozwolenia na budowę, dotyczy działek ewidencyjnych nr 14/1 i nr 14/2 z obrębu 4-13-03 oraz nr 2 z obrębu 4-13-02, w jednostce ewidencyjnej 146508_8 Dzielnica Praga Północ m.st. Warszawy, stanowiących teren zamknięty i obszar kolejowy.

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W momencie sporządzania niniejszego opracowania przedmiotowe działki znajdują się na terenie, dla którego plan zagospodarowania przestrzennego nie jest w opracowaniu.

5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki oraz działki lub ich fragmenty, znajdujące się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Warszawa, dn. 24.09.2025 r.