

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla przedsięwzięcia deweloperskiego



przy ulicy Powsińskiej w Warszawie

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Lykke Szczęśliwicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo akcyjna
Adres	ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa
NIP	5213656454
REGON	146903855
KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	0000479375
Nr telefonu	Siedziba firmy: 22 298 98 96 Biuro sprzedaży: 22 298 98 98
Adres poczty elektronicznej	sadyba@unidevelopment.pl
Adres strony internetowej	www.sadybaspot.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka Lykke Szczęśliwicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowo akcyjna należy do grupy kapitałowej Unidevelopment SA. Spółka została zawiązana w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich, w tym przedsięwzięcia objętego niniejszym Prospektem Informacyjnym.

Unidevelopment SA (KRS 0000454437) to firma z kilkunastoletnim doświadczeniem w branży deweloperskiej. Spółka konsekwentnie wzmacnia swoją pozycję na polskim rynku realizując kolejne inwestycje w Warszawie, Poznaniu, Radomiu, a także w Gdańsku.

Projekty spółek z grupy Unidevelopment SA znajdują uznanie w oczach ekspertów, co ma odzwierciedlenie w licznych nagrodach przyznanych przez środowiska branżowe. Między innymi kapituła Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa (PZPB) wielokrotnie wyróżniła spółkę Unidevelopment Certyfikatem Dewelopera. Certyfikat otrzymują wyłącznie rzetelne i wiarygodne firmy działające na krajowym rynku nieruchomości.

Unidevelopment SA jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego.

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera	Lykke Szczęśliwicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowo akcyjna jest spółką celową, przeznaczoną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego objętego niniejszym Prospektem Informacyjnym.
	Spółka nie zrealizowała żadnego projektu deweloperskiego.

Poniższe przykładowe inwestycje jakie zostały zrealizowane przez spółki z grupy kapitałowej Unidevelopment.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Nazwa inwestycji	Osiedle Idea Aurora
Adres	ul. Listopadowa 17J i 17H Radom
Data rozpoczęcia	28.02.2024 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.07.2025 roku
Liczba mieszkań	167

Nazwa inwestycji	Osiedle Idea Orion
Adres	ul. Listopadowa 17F i 17G
Data rozpoczęcia	19.05.2023 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.11.2024 roku
Liczba mieszkań	167

Nazwa inwestycji	Pauza Ochota
Adres	ul. Joteyki 3, Warszawa
Data rozpoczęcia	4.03.2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	5.10.2023 roku
Liczba mieszkań	56 mieszkań i 4 lokale usługowe

Czy przeciwko Deweloperowi prowadzono (prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Wobec dewelopera nie prowadzono oraz nie prowadzi się żadnych postępowań egzekucyjnych na kwotę powyżej 100 000 zł.
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Działki dz. ew. 10/4; 10/1; 4/1, 7/1; 4/21; 4/18 z obrębu 1-05-17, przy ul. Powsińskiej 27 w Warszawie.
Nr księgi wieczystej	Księga wieczysta WA2M/00505557/0;
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych Mogą pojawić się wpisy roszczeń w trybie art.20 ust. 5 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, o ustanowienie z najwyższym pierwszeństwem hipotek na zabezpieczenie wierzytelności banków hipotecznych z tytułu umów kredytu hipotecznego na sfinansowanie zakupu lokali.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Zostały określone w Załączniku nr 6a oraz Załączniku nr 6b do Prospektu Informacyjnego	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	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.

		https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej - część pierwsza przyjęty uchwałą nr LXVIII/1817/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2013 r. https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	E3MW/U - Tereny mieszkaniowo-usługowe 14pj – tereny komunikacji, dojazd do terenu zabudowy E3 MW/U
	Maksymalna intensywność zabudowy	3,0
	Maksymalna wysokość zabudowy	37m, 11 kondygnacji, na rysunku planu wskazano lokalizację dominanty wysokościowe do 40 m, 12 kondygnacji
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak parametru w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	70%
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	0%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	<ol style="list-style-type: none"> dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków; dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych nie wymienionych w pkt. 1 i 3 - nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub lokali; dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu nauki - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń; dla budynków usługowych z zakresu oświaty - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 uczniów; dla budynków usługowych z zakresu ochrony zdrowia - nie mniej niż 12 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich; dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek; dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m2 powierzchni użytkowej mieszkania. 	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	<ol style="list-style-type: none"> obszar objęty planem znajduje się w strefie mieszkalno-usługowej miasta; obszar ten zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, na którym poziom hałasu nie może przekraczać wartości wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych; w obszarze tym funkcją podstawową jest mieszkalnictwo łącznie z usługami dla ludności z dopuszczeniem innych funkcji usługowych i technicznych nie kolidujących z funkcją podstawową, na rysunku planu wskazano lokalizację dominanty wysokościowe do 40 m, 12 kondygnacji (w tym na terenie przedmiotowej inwestycji), ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów oraz urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego rozwiązania, ustala się nakaz ograniczenia do granic własnej działki uciążliwości wywoływanych przez istniejące obiekty lub prowadzoną działalność, ustala się ochronę powietrza przez ograniczenie emisji substancji szkodliwych, a w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> - przez zakaz lokalizowania usług uciążliwych dla otoczenia, 	

	<p>- przez zachowanie i wzmocnienie biologiczne istniejącego układu terenów otwartych i zieleni, umożliwiających przewietrzanie obszaru,</p> <p>7) ustala się obowiązek stosowania, w konstrukcjach budowlanych rozwiązań ograniczających uciążliwość akustyczną dla nowej zabudowy lokalizowanej na działkach położonych wzdłuż ulic Al. Witosa, Czerniakowska - Powsińska i Jana III Sobieskiego, w szczególności projektowania przegród o wysokiej izolacyjności w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,</p> <p>8) dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków w pierzejach ulic wymienionych powyżej, jako ścian izolujących akustycznie istniejącą zabudową występującą wewnątrz osiedli,</p> <p>9) dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi przez wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz akustycznego zabezpieczenia elewacji; zakaz realizacji obiektów wymagających ustanowienia wokół nich stref ograniczonego użytkowania, jeśli ich zasięg wykraczałby poza granice własnej działki,</p> <p>10) na rysunku planu naniesiono strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50 m od muru zabytkowego cmentarza przy ul. Powsińskiej (poza granicą planu); w strefie tej nie dopuszcza się pobierania wód w głębszych, a także lokalizowania nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia oraz produkcji i składów żywności</p> <p>Wprowadza się lokalne zasady ochrony przyrody, które obejmują następujące ustalenia:</p> <p>1) ochronę istniejących nasadzeń zieleni wysokiej i zieleni ozdobnej na terenach zabudowy (MW/U, MW, MWu, ZP/MU, U, UN, UO, UP, US,), przez jej zachowanie i pielęgnację, a w przypadku konieczności jej usunięcia, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wprowadza się obowiązek jej uzupełnienia po zakończeniu robót budowlanych,</p> <p>2) ochronę wód przez:</p> <p>a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów ulic oraz parkingów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,</p> <p>b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów, szczególnie z terenów zieleni do ziemi lub do lokalnych zbiorników wód powierzchniowych,</p> <p>c) zachowanie i zabezpieczenie przed zarastaniem wód powierzchniowych, a szczególnie podjęcie działań prowadzących do utrzymania lustra wody i rewaloryzację fosi fortecznej Bernardyńska Woda, d) zapewnić możliwość połączenia fosi fortecznej Bernardyńska Woda z fosą Fortu Piłsudskiego przy ul. Idzikowskiego,</p> <p>d) ochronę środowiska przez ustalenie minimalnych procentowych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej dla wyodrębnianych terenów i działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz zakaz zmiany i zubożenia gatunkowego istniejących drzew i krzewów, za wyjątkiem niezbędnych działań pielęgnacyjnych, porządkowych i bezpieczeństwa, a także dopuszczonych ustaleniami planu działań inwestycyjnych.</p> <p>Wprowadza się zasady ochrony krajobrazu kulturowego, które obejmują następujące ustalenia:</p> <p>1) ochronę kompozycji urbanistycznej osiedli mieszkaniowych w granicach jednostek urbanistycznych, za wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu zmian w ciągu zabudowy wzdłuż ul. Jana III Sobieskiego, przez:</p> <p>a) zakaz różnicowania formy architektonicznej budynków, zwłaszcza nadbudowywania istniejących budynków mieszkalnych i zwiększania w nich liczby lokali mieszkalnych,</p> <p>b) utrzymanie przedogródków przylegających do mieszkań w parterach budynków o wysokości do V kondygnacji.</p>	<p>Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego wodą w okresie stanu alarmowego Wisły. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodziowe, o którym mowa powyżej, a szczególnie zakazuje się:</p> <p>1) lokalizowania (lub rozbudowy) obiektów i zakładów wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne, zwłaszcza substancje mogące zanieczyszczać glebę lub wodę;</p> <p>2) lokalizowania składowisk odpadów;</p> <p>3) lokalizowania obiektów, w których przechowywane są ruchome zabytki kultury, chyba że obiekty te i przechowywane zbiory będą zabezpieczone przed skutkami powodzi;</p> <p>4) podpiwniczenia budynków poniżej poziomu przewodów kanalizacyjnych, do których</p>
--	--	---

	odprowadzane są ścieki deszczowe lub sanitarne, z wyjątkiem piwnic, w których zainstalowane będą pompy do usuwania wody.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak parametru w planie
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak parametru w planie
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- dojazd przez teren komunikacji pieszo-jezdnej (14pj) z ulicy Konstancińskiej 6KD L - wskaźniki miejsc parkingowych jak wyżej - zezwala się na usytuowanie garaży podziemnych w granicach określonych na rysunku planu,
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Określa się następujące zasady przebudowy (modernizacji), rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury inżynierskiej na obszarze objętym opracowaniem: 1) ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy oraz obiektów wymagających takiego zaopatrzenia z istniejących lub projektowanych miejskich sieci infrastruktury inżynierskiej, 2) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiornych i przyłączy, jeśli nie kolidują z projektowaną zabudową, obiektami budowlanymi lub zagospodarowaniem terenu, 3) ustala się rezerwy przestrzenne w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci uzbrojenia inżynierskiego, 4) dopuszcza się wprowadzanie sieci infrastruktury inżynierskiej do kanałów zbiorczych i korytarzy technicznych, za wyjątkiem grawitacyjnych kolektorów kanalizacyjnych. W zakresie zaopatrzenia w wodę: 1) ustala się zaopatrzenie w wodę budynków i obiektów na obszarze objętym planem z miejskiej sieci wodociągowej, 2) dopuszcza się zachowanie, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, 3) ustala się rezerwy przestrzenne w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci wodociągowych w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci wodociągowych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem, 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czepalnych). W zakresie odprowadzania ścieków: 1) ustala się zabezpieczenie odprowadzania ścieków z obiektów istniejących i nowo projektowanych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, 2) ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do istniejącej lub modernizowanej zabudowy oraz do projektowanych obiektów; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń, sieci i przyłączy poza tymi rezerwami, jeśli nie będą one kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem terenów na te cele przeznaczonych. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: 1) z obiektów istniejących wody opadowe i roztopowe ujmowane będą w sposób dotychczasowy, 2) z obiektów nowo realizowanych wody opadowe i roztopowe w pierwszej kolejności powinny być zagospodarowane w miejscu ich powstania, tj. w obrębie działki budowlanej, 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z nieprzepuszczalnych powierzchni zanieczyszczonych (ulice, drogi, parkingi) należy zagospodarować przez lokalne ich retencjonowanie i wprowadzenie do ziemi po podczyszczeniu. W przypadku braku takiej możliwości wody te należy powierzchniowo odprowadzić do kanalizacji deszczowej: a) po uprzednim zbilansowaniu i uzgodnieniu ilości odprowadzanych wód z dysponentem kanalizacji, b) po ich oczyszczeniu do parametrów zgodnych z wymogami przepisów odrębnych, w lokalnych urządzeniach, w celu usunięcia zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych,	

- 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów, tarasów, terenów zieleni, chodników itp. mogą być odprowadzane bez oczyszczenia do ziemi w obrębie działki ich powstania, a jeśli będzie to niemożliwe do kanalizacji deszczowej.
- W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - 2) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z urządzeń grzewczych zasilanych z miejskiej sieci gazowej,
 - b) z innych indywidualnych urządzeń grzewczych, z zastrzeżeniem pkt. poniżej,
 - c) zaleca się wspomaganie zaopatrzenia w ciepło z alternatywnych, niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii, takich jak kolektory słoneczne, lub z urządzeń wytwarzających ciepło i energię elektryczną w skojarzeniu na potrzeby lokalne;
 - 3) zakazuje się zaopatrzenie istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem ciekłym lub stałym,
 - 4) ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla realizacji sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci ciepłowniczych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem.
- W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz budynków na obszarze planu z miejskiej sieci gazowej,
 - 2) ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci gazowej; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci gazowych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem,
 - 3) nie przewiduje się na obszarze planu lokalizacji urządzeń gazowych wymagających szczególnych stref bezpieczeństwa,
 - 4) sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w szczególności: a) linie ogrodzeń powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,50 m od gazociągu, b) szafki gazowe umieszczane w linii ogrodzenia lub na ścianie budynku i otwierane od strony ulicy, należy montować, jako wbudowane w ogrodzenie lub wbudowane w ścianę budynku, tak aby ich ścianki i drzwiczki nie wystawały poza obrys ogrodzenia lub obrys ściany od strony ulicy, alei pieszej, ciągu pieszo jezdni, placu lub ulicy wewnętrznej.
- W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy oraz urządzeń i obiektów takiego zaopatrzenia wymagających na obszarze planu z miejskiej sieci elektroenergetycznej,
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych wolnostojących wewnętrznych - w tym podziemnych, oraz wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - 3) ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci elektroenergetycznych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem,
 - 4) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - 5) ustala się docelowe skablowanie istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej biegnącej wzdłuż ul. Idzikowskiego,
 - 6) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zieleni wysokiej w strefie uciążliwości linii, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7) zaleca się wspomaganie zaopatrzenia w energię elektryczną z alternatywnych niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii, lub z urządzeń wytwarzających ciepło i energię elektryczną w skojarzeniu na potrzeby lokalne.
- W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych,
 - 2) ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci teletechnicznych,

	<p>3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci teletechnicznych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem,</p> <p>4) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, napowietrznych linii telekomunikacyjnych.</p> <p>W zakresie usuwania odpadów:</p> <p>1) ustala się wywożenie systemem zorganizowanym odpadów powstających na obszarze planu. Firmy świadczące wyżej wymienione usługi powinny posiadać stosowne zezwalające decyzje,</p> <p>2) ustala się wyposażenie każdej działki w urządzenia do zbierania oraz segregacji odpadów, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków, od warunkiem, że będą one administrowane przez jednego właściciela nieruchomości,</p> <p>3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki), w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym, terenów publicznych ruchu pieszego oraz na terenach zieleni urządzonej w miejscach niestwarzających uciążliwości dla mieszkańców,</p> <p>W zakresie sieci radiokomunikacyjnych:</p> <p>1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń sieci radiokomunikacyjnych,</p> <p>2) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, które nie przekraczają standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.</p>
--	--

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zostały określone w: Załączniku nr 6a do prospektu informacyjnego - część opisowa, oraz Załączniku nr 6b do Prospektu Informacyjnego – część graficzna
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Z uwagi na obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej - część pierwsza przyjęty uchwałą nr LXVIII/1817/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2013 r. https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania – brak ustaleń o warunkach zabudowy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zostały opisane w Załączniku nr 6a do Prospektu Informacyjnego
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	Zostały opisane w Załączniku nr 6a do Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw-powodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej		
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego		
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej		
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym		

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	DECYZJA Nr 88/MOK/2023, wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, zmieniona decyzją Nr 243/MOK/2023 wydaną przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	18.03.2025	
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 2020 r. poz. 1333,2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11,234,2821 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	ROZPOCZĘCIE BUDOWY: 03.07.2023 roku PLANOWANY TERMIN ZAKOŃCZENIA PRAC BUDOWLANYCH w ramach Inwestycji, rozumiany jako uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: nastąpił w dniu 17.03.2025 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (jeden budynek)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia Użytkowa Lokalu Mieszkalnego określona w inwentaryzacji powykonawczej wykazuje powierzchnię lokalu obmierzoną na zasadach wskazanych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609 ze zm.) oraz na podstawie normy PN - ISO 9836:2015-12 o nazwie „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”. Do Powierzchni Użytkowej Lokalu Mieszkalnego nie są wliczane ścianki działowe, zaznaczone kolorem bordowym na planie Lokalu, stanowiącym Załącznik nr 2 do Prospektu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Źródła finansowania projektu: - środki własne 30%; - kredyt bankowy 70%.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Ochrony Środowiska S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	§ 5. Umowy Zobowiązującej 1. Deweloper w celu zapewnienia Nabywcy środków ochrony, o których mowa w art. 6 Ustawy zawarł w dniu 05 lipca 2024 r. z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. („Bank”) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku	

powierniczego dla Dewelopera - numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego 49 1540 1056 2105 0006 8833 0009.

2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące dokonanych wpłat i wypłat.

3. Nabywca dokonuje wpłat zgodnie z Harmonogramem Płatności, bowiem w chwili zawierania niniejszej Umowy zostały już wykonane wszystkie etapy Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

4. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia niniejszej umowy z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, o której mowa powyżej, Bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.

5. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.

6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, przy czym termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku, gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą.

7. Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

8. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub Kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana w tym na zasadach opisanych w niniejszym paragrafie.

9. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub Kasie po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy, przy czym w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku.

10. W czasie obowiązywania umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w terminie jej wypowiedzenia umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym, że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.

11. Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, przy czym Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku informacyjnego o otwarciu nowego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

12. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości przez Komisję Nadzoru Finansowego informacji o spełnieniu warunku gwarancji

w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 793) wobec banku lub Kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą. Przy czym w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą Deweloper informuje Nabywcę, na papierze lub innym trwałym nośniku, o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub Kasy, o którym mowa wyżej.

13. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez jedną ze stron, bank lub Kasa prowadzący aktualnie mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu.

14. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, przy czym bank lub Kasa prowadzący aktualnie mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń.

15. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, przy czym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, którymi obciążony jest Deweloper, zgodnie z art.14 ust.1 Ustawy.

16. Pełnomocnik Dewelopera informuje Nabywcę, że:

a) w art. 49 zostały określone zasady naliczania przez Dewelopera składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej: **Fundusz**), o którym mowa w Rozdziale 8 Ustawy oraz jej przekazania do Funduszu,

b) wysokość składki na **Fundusz** jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego,

c) zgodnie z art. 49 ust.8 Ustawy do określenia wysokości stawki jest uprawniony Minister Rozwoju i Technologii, który w rozporządzeniu z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, określił stawki procentowe według których powinna być wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1341),

d) rozpoczęcie sprzedaży w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło przed dniem wejścia w życie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 21 czerwca 2022 r., w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zatem nie powstał obowiązek Dewelopera, o którym mowa w art. 49 Ustawy, w zakresie odprowadzania składek od dokonywanych przez Nabywcę wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, wobec nie obowiązywania w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych stawki procentowej według której taka składka mogłaby być wyliczana.

17. Deweloper zobowiązany będzie do przekazania do Funduszu informacji związanych z realizacją niniejszej umowy w zakresie wynikającym z **Ustawy**.

18. Nabywca równocześnie z podpisaniem niniejszej umowy, złoży w obecności notariusza / zastępcy notariusza podpis na „Oświadczeniu o zawarciu umowy deweloperskiej”, o treści wynikającej z załącznika nr 3 do umowy o prowadzenie otwartego rachunku powierniczego, będący wzorem podpisu dla Banku.

19. Podstawowe informacje dotyczące zasad funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego opisane są w wydany przez Bank „Dodatkowym oświadczeniu Nabywcy i Dewelopera kierowanym do Banku Ochrony Środowiska S.A.”, którego otrzymanie od Dewelopera równocześnie z podpisaniem niniejszej umowy Nabywca potwierdza.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Ochrony Środowiska S.A.
---	------------------------------

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

Etapy	Zakres etapów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego	Terminy zakończenia etapów	Procentowy podział kosztów etapów
Etap I	Wykonanie zakresu prac:	31.07.2023	25%
	<ul style="list-style-type: none"> • zakup gruntu, • dokumentacja projektowa, • uzyskanie pozwolenia na budowę, • roboty przygotowawcze, tymczasowe ogrodzenie terenu budowy, likwidacja istniejących kolizji sieci, 		
Etap II	Wykonanie zakresu prac:	15.09.2023	10%
	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie murków prowadzących, • wykonanie ściany szczelinowej (głębienie i zabetonowanie), • wykonanie oczepu żelbetowego ściany szczelinowej, • wykonanie pal barette, 		
Etap III	Wykonanie zakresu prac:	10.02.2024	10%
	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie wykopu związanego z kubaturą budynku bez rampy zjazdowej, • wykonanie tymczasowej konstrukcji rozparcia ścian zabezpieczających wykop, • wykonanie płyty fundamentowej (bez likwidacji otworów do pompowania wody z wykopu) bez rampy zjazdowej, • wykonanie ścian konstrukcyjnych i słupów konstrukcyjnych w części podziemnej hali garażowej (bez wykonania kosmetyki ściany szczelinowej, bez wykończenia otworów technologicznych w ścianach szczelinowych) • wykonanie stropów w części podziemnej hali garażowej nad kondygnacjami -2, -1 (bez wykonania stropu w miejscu otworów na żurawie, bez otworów technologicznych, bez rampy) 		
Etap IV	Wykonanie zakresu prac:	15.06.2024	13%
	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie konstrukcji (bez likwidacji otworów technologicznych, bez likwidacji otworów na żuraw, bez rampy zjazdowej, bez wykonania otworu w stropie nad -1 w osi 7A/G.1) do 8-ej kondygnacji nadziemnej • roboty murowe - ściany zewnętrzne (bez likwidacji otworów technologicznych) – w zakresie do 5-tej kondygnacji nadziemnej 		
Etap V	Wykonanie zakresu prac:	15.08.2024	10%
	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie konstrukcji (bez likwidacji otworów technologicznych, bez likwidacji otworów na żuraw, bez rampy zjazdowej, bez wykonania otworu w stropie nad -1 w osi 7A/G.1) od 9 do 12 kondygnacji nadziemnej • roboty murowe - ściany zewnętrzne (bez likwidacji otworów technologicznych) od 6 do 12 kondygnacji • roboty murowe- ściany wewnętrzne do 9-tej kondygnacji nadziemnej bez zamurowania szachtów w lokalach, holach i klatkach schodowych • montaż stolarki okiennej (bez osprzętu np. klamki, nawiewniki, zaślepki i okucia oraz bez wypełnienia otworów technologicznych) do 7-ej kondygnacji nadziemnej, bez witryn na kondygnacji +1 i +2 • wykonanie prac instalacyjnych (poziomy instalacji deszczowej w garażu, wykonanie pionów instalacji wod-kan, c.o. i wentylacji (bez osprzętu i izolacji, bez urządzeń) do 6- tej kondygnacji nadziemnej 		

	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie okablowania instalacji elektrycznych bez osprzętu i bez urządzeń w lokalach mieszkalnych do 6 tej kondygnacji nadziemnej • tynki do 5 tej kondygnacji nadziemnej ale bez kondygnacji +1, +2 i podziemnych oraz bez obrobienia otworów, bez elementów otworów technologicznych 		
--	--	--	--

Etap VI	Wykonanie zakresu prac: <ul style="list-style-type: none"> • wykonanie pokrycia dachowego (bez obróbek blacharskich) • roboty murowe zewnętrzne i wewnętrzne z w/w wyłączeniami • montaż stolarki okiennej (bez otworów technologicznych, bez osprzętu np. klamki, nawiewniki, zaślepki, okucia) • wykonanie instalacji wod - kan, C.O. (bez urządzeń i osprzętu) w lokalach • wykonanie instalacji elektrycznych podtynkowych w lokalach i częściach wspólnych (bez urządzeń i osprzętu) • wykonanie tynków w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych • wykonanie posadzek w lokalach i częściach wspólnych do kondygnacji +8 • montaż drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych (bez okuć i osprzętu, bez portali) do kondygnacji +7 • wykonanie izolacji balkonów i tarasów • montaż wind, bez UDT i uruchomienia • montaż wentylacji oddymiającej bez uruchomienia • montaż ślusarki aluminiowej kondygnacja +1 i +2 (bez osprzętu) bez wejść do klatek i korytarzy • elewacja - bez części parterowej budynku, bez otworów technologicznych, bez wykonania elewacji na kominach i szachtach instalacyjnych na dachu oraz bez wyprawy, koloru i okładzin 	30.11.2024	20%

Etap VII	Zakończenie budowy: <ul style="list-style-type: none"> • zakończenie budowy, potwierdzone wpisem kierownika budowy do dziennika budowy, w tym : <ul style="list-style-type: none"> • montaż drzwi wejściowych do klatek schodowych w poziomie parteru • montaż drzwi na częściach wspólnych, montaż drzwi do usług, • elewacja w części parterowej, elewacja otworów technologicznych, szachtów i kominów na dachu, wyprawa, kolor i okładziny elewacji • wykończenie części wspólnych, bez wycieracek, • zagospodarowanie terenu bez nasadzeń, bez rozproszczenia systemu nawadniania • instalacje sanitarne • instalacje elektryczne i niskoprądowe • balustrady wewnętrzne i zewnętrzne 100% i zabudowa szklana typu Lumon • oznakowanie korytarzy i klatek schodowych • przyłącza docelowe • wykonanie prac nie ujętych w Etapach I, II, III, IV, V, VI oraz prac wyłączonych w Etapach I, II, III, IV, V, VI) • uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie 	18.03.2025	12%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Zgodnie z zapisami § 4 Umowy Deweloperskiej:</p> <p>- Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT regulowanym ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 685 z późn. zm), przy czym Deweloper w terminie 21 (<i>dwudziestu jeden</i>) dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązujące stawki podatku VAT powiadomi Nabywcę o zmianach, wraz z podaniem nowej Ceny. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od Umowy w terminie 30 (<i>trzydziestu</i>) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie Ceny, nie później niż w terminie oznaczonym jako termin zapłaty ostatniej części Ceny, przy czym oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy w przypadku, o którym mowa w niniejszym ustępie jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w § 8 ust. 9 Umowy, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.</p>
--	--

	Do odstąpienia od Umowy z przyczyny, o której mowa powyżej, stosuje się odpowiednio postanowienia § 8 ust. 11 i 12 Umowy.
--	---

-

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY ZOBOWIĄZUJĄCEJ

Prawo do odstąpienia od Umowy Zobowiązującej:

§8. Umowy Zobowiązującej

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:
 - 1) jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy,
 - 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, na których włączenie do treści Umowy wyraził zgodę Nabywca,
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy,
 - 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez dotychczasowy bank lub Kasę,
 - 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,
 - 9) w przypadku, gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub Kasą nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaże mu oświadczenia z tego banku lub tej Kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w § 7 Umowy, w przypadku uznania wady istotnej przez Dewelopera w Protokole Odbioru,
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej na zasadach określonych w § 7 Umowy,
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tj. Dz.U.2022.1520 ze zm.).
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy, przy czym Nabywca zachowuje roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez dotychczasowy bank lub Kasę, po dokonaniu przez bank lub Kasę zwrotu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunków gwarancji.
7. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy z prawem do zatrzymania zadatku w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w Umowie, 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.
8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy z prawem do zatrzymania zadatku w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
10. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych w ust. 7 i 8 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

11. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze Stron zgodnie z jej postanowieniami lub jej rozwiązania przez Strony, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone na poczet realizacji Umowy kwoty wypłacone Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi kary umowne, odsetki, odszkodowanie, zادةk lub koszty, o których mowa w § 7 powyżej albo powiększone o należną Nabywcy kwotę podwójnego zadatku, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego otrzymania oświadczenia o odstąpieniu oraz po przedłożeniu Deweloperowi przez Nabywcę pisemnej informacji o numerze rachunku bankowego, na który Deweloper ma dokonać przelewu.
12. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron lub jej rozwiązania przez Strony, Deweloper na podstawie postanowień Umowy wystawi i prześle Nabywcy dwa egzemplarze faktur korygujących do faktur sprzedaży lub faktur zaliczkowych, wystawionych i wysłanych Nabywcy zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 5 pkt 2) Umowy, a Nabywca zobowiązuje się te faktury podpisać i jeden egzemplarz odesłać Deweloperowi, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ich otrzymania.
13. Nabywca ma prawo w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia zawarcia Umowy, odstąpić od Umowy w przypadku niezyskania przez Nabywcę kredytu bankowego na sfinansowanie zakupu przedmiotu Umowy, po przedstawieniu przez Nabywcę Deweloperowi 2 (dwóch) pisemnych negatywnych decyzji banków w tym przedmiocie, wydanych z innej przyczyny niż braki formalne wniosku kredytowego. Do odstąpienia od Umowy z przyczyny, o której mowa w niniejszym ustępie, stosuje się odpowiednio postanowienia § 8 ust. 11 i ust. 12 oraz § 8 ust. 14 Umowy.
14. Strony postanawiają, że za okoliczność uprawniającą Nabywcę do odstąpienia od umowy w trybie art. 394 k.c., z konsekwencjami zwrotu Nabywcy otrzymanej kwoty zadatku oraz bez obowiązku zapłaty Nabywcy sumy dwukrotnie wyższej, uznają poniżej wskazane sytuacje:
 - 1) w przypadku wskazanym w § 4 ust. 8 Umowy – tj. gdy w wyniku zmiany podatku VAT Cena ulegnie zmianie, z zachowaniem procedury określonej w § 4 ust. 8,
 - 2) w przypadku wskazanym w § 8 ust. 13 Umowy – tj. niezyskaniu przez Nabywcę kredytu bankowego na sfinansowanie zakupu przedmiotu Umowy, o ile Nabywca przedstawi Spółce 2 (dwie) pisemne negatywne decyzje banków w tym przedmiocie, z przyczyny innej niż braki formalne wniosku, z zachowaniem procedury określonej w § 8 ust. 13 Umowy.

§ 4 ust. 2 pkt 4) Umowy Zobowiązującej:

Strony zastrzegają, że Deweloperowi w terminie 90 dni kalendarzowych od dnia zawarcia Umowy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, które to prawo Deweloper może wykonać składając Nabywcy pisemne oświadczenie o odstąpieniu, przy czym odstąpienie może być dokonane wyłącznie w przypadku, jeżeli w terminie określonym w niniejszym paragrafie do zapłaty zadatku, łączna kwota zadatku nie zostanie zapłacona przez Nabywcę.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) 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;
- 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.

Informacja o zgodzie wierzyciela hipotecznego:
nie dotyczy

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

- a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości
- b) aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego,
- c) pozwoleniem na budowę dla Inwestycji,
- d) pozwoleniem na użytkowanie Budynku oraz zaświadczeniem o samodzielności lokali
- e) sprawozdaniami finansowymi Dewelopera oraz spółki dominującej wobec niego za ostatnie dwa lata,

- f) projektem budowlanym,
- g) Prospektem informacyjnym z załącznikami w wersji papierowej

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Ochrony Środowiska S.A, prowadzącym otwarty 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1133).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Ochrony Środowiska S.A.
- 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;
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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 3 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Ochrony Środowiska S.A. (BOŚ S.A.)

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 1993 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1133).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1993 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.

Standard Wykończenia Mieszkań i Części Wspólnych

Inwestycja

Opis ogólny	Zrealizowana inwestycja to budynek mieszkalny wielorodzinny ze 111 mieszkaniami i 7 lokalami usługowymi. Posiada 12 kondygnacji nadziemnych, dwukondygnacyjny garaż podziemny. Na kondygnacji pierwszej i drugiej znajdują się m.in. lokale usługowe, a powyżej lokale mieszkalne.
--------------------	--

Otoczenie

Teren	<ul style="list-style-type: none"> • Teren nieruchomości dostępny od ul. Powsińskiej, Świętego Bonifacego i Konstancińskiej, • Teren nie jest ogrodzony (według dokumentacji projektowej), • Szlaban przy wjeździe na teren nieruchomości od strony ul. Konstancińskiej, otwierany automatycznie za pomocą pilota oraz z funkcją szczytywania tablic rejestracyjnych, • Wejścia do klatek schodowych dla części mieszkalnej, wejścia do zapleczy lokali usługowych oraz wejścia do śmietników zlokalizowane od strony ulicy Konstancińskiej, • Wejścia do lokali usługowych od ulic Powsińskiej, Św. Bonifacego i Konstancińskiej, • Wjazd do garażu podziemnego poprzez rampę zjazdową do której prowadzi ciąg pieszo-jezdny od strony ulicy Konstancińskiej.
Ochrona	<ul style="list-style-type: none"> • Teren dozorowany i monitorowany, • Łączność z pomieszczeniem ochrony budynku przez wideodomofony z poziomu wejść do klatek schodowych w parterze budynku, • System kontroli dostępu – panele kontrolne przy każdym wejściu do klatki schodowej na wszystkich poziomach garażu podziemnego, w zakresie wejść do klatek schodowych dla części mieszkalnej na poziomie parteru wideodomofony.
Drogi i chodniki	<ul style="list-style-type: none"> • Chodniki na terenie inwestycji – kostka betonowa i płyty betonowe, (wymienne lub łącznie), • Chodnik od strony ulicy Powsińskiej oraz ulicy Św. Bonifacego – kostka betonowa i płyty betonowe, • Ciąg pieszo-jezdny na terenie inwestycji w tym również droga pożarowa – kostka betonowa i płyty betonowe i geokrata (wymienne lub łącznie), • Grubość oraz rodzaj nawierzchni według dokumentacji projektowej .
Zieleń i Drobne Formy Architektury	<ul style="list-style-type: none"> • Drzewa, krzewy, trawniki, nasadzenia (według dokumentacji projektowej), • Ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery (według dokumentacji projektowej), • Elementy małej architektury (według dokumentacji projektowej).
Instalacje związane z otoczeniem budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring wizyjny (według dokumentacji projektowej), • Oświetlenie terenu, • Stacja naprawy rowerów, • Instalacja odgromowa, • Kanalizacja deszczowa, część wód opadowych będzie gromadzona w zbiorniku retencyjnym oraz odprowadzana do zlokalizowanych na terenie inwestycji układów retencyjno- rozszczajających, • Instalacja wodna do podlewania zieleni - części wspólne.
Miejsca postojowe naziemne	<ul style="list-style-type: none"> • Miejsca postojowe naziemne zlokalizowane wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego od strony ulicy Konstancińskiej – kostka betonowa

Konstrukcja i wykończenie zewnętrzne budynku

Fundamenty	Płyta fundamentowa żelbetowa.
Konstrukcja budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Podziemie – ściana zewnętrzna w technologii ściany szczelinowej, pozostała konstrukcja żelbetowa i murowana, • Nadziemie – konstrukcja mieszana stropy żelbetowe, ściany i słupy nośne żelbetowe oraz murowane.
Ściany zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Murowane i żelbetowe (według dokumentacji projektowej).
Ściany międzylokalowe i od strony komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> • Murowane i żelbetowe (według dokumentacji projektowej).
Stropy	<ul style="list-style-type: none"> • Żelbetowe lub prefabrykowane, • Miejscami z podciągami.
Dach	<ul style="list-style-type: none"> • Dach płaski (stropodach). • Panele fotowoltaiczne
Wykończenie zewnętrzne budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Elewacja budynku w technologii lekkiej-mokrej, wraz z elementami dekoracyjnymi tj. m.in. płytki elewacyjne klinkierowe i okładzina typu włókno cement (według dokumentacji projektowej), • Od ul. Powsińskiej i od ul. Świętego Bonifacego częściowo zabudowa szklana (według dokumentacji projektowej w miejscach wymaganych przepisami), • Ściany ocieplone styropianem i wełną mineralną (według dokumentacji projektowej).

Garaż wielostanowiskowy

Ściany zewnętrzne, wewnętrzne, konstrukcyjne i słupy	<ul style="list-style-type: none"> • Ściany zewnętrzne i słupy – żelbetowe, • Ściany wewnętrzne - żelbetowe i murowane, • Ściany hali garażowej niemalowane, oznakowanie słupów i ścian (według dokumentacji projektowej).
Miejsca postojowe w garażu podziemnym oraz miejsca postojowe na platformach	<ul style="list-style-type: none"> • Część miejsc parkingowych w garażu podziemnym na kondygnacji -2 wykonane jako miejsca parkingowe na platformach, • Dopuszczalne gabaryty pojazdów miejsc parkingowych na platformach: - długość do 5m, szerokość do ok. 180cm, ciężar do 2 ton, wysokość do 170 cm.
Posadzka	<ul style="list-style-type: none"> • Rampa zjazdowa do garażu częściowo podgrzewana według dokumentacji projektowej, • Wykończenie powłoką żywiczną, • Na posadzce wykonane oznakowanie miejsc parkingowych oraz wykonana organizacja ruchu.
Brama garażowa	<ul style="list-style-type: none"> • Brama otwierana automatycznie za pomocą pilota oraz z funkcją czytania tablic rejestracyjnych.
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • Wentylacja mechaniczna z czujkami tlenu węgla. Instalacja nie przewiduje możliwości korzystania z garażu przez pojazdy z instalacją LPG, • Zakaz wjazdu samochodów z instalacją gazową, • Instalacja elektryczna – oświetleniowa z oprawami (według dokumentacji projektowej), • Monitoring „wizyjny” CCTV w zakresie wjazdu do garażu (według dokumentacji projektowej), • Odwodnienie z separatorem substancji ropopochodnych, • Instalacja hydrantowa, • Zbiornik retencyjny na wody deszczowe, • Węzeł cieplny zasilany z sieci ciepłowniczej, • Instalacja kanalizacji deszczowej i sanitarnej, • Instalacja wody zimnej ciepłej i cyrkulacyjnej, • Instalacja ciepłownicza, • Instalacja oddymiania,

Załącznik nr 3 do umowy przedwstępnej

	<ul style="list-style-type: none">• Nad miejscami parkingowymi mogą przebiegać poziomo instalacje infrastrukturalne budynku wraz z zaworami i rewizjami m.in. instalacje wentylacyjne, wodnokanalizacyjne, c.o., elektryczne i inne.
--	--

Komórki lokatorskie w garażu

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none">• Wydzielenie komórek: ściany murowane częściowo ażurowe w miejscach przewidzianych w dokumentacji projektowej, i żelbetowe,• Drzwi: stalowe pełne,• Nietynkowane i niemalowane,• Posadzka: żywica,• Punkt oświetleniowy z oprawą,• W obrębie komórek lokatorskich mogą przebiegać poziomo lub pionowo instalacje infrastrukturalne budynku wraz z zaworami i rewizjami m.in. takie jak instalacje wentylacyjne, wodnokanalizacyjne, c.o., bądź elektryczne oraz elementy konstrukcyjne budynku i inne,• W komórkach przewidzianych w dokumentacji projektowej możliwe miejscowe obniżenia wysokości.
--------------------	---

Boksy rowerowe w garażu

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none">• Wydzielenie: Ściany ażurowe z systemowej siatki, ściany na pełną wysokość (według dokumentacji projektowej),• Drzwi: przesuwne ażurowe i rozwierane ażurowe,• Nietynkowane i niemalowane,• Posadzka: żywica,• W obrębie boksów rowerowych mogą przebiegać poziomo lub pionowo instalacje infrastrukturalne budynku wraz z zaworami i rewizjami m.in. takie jak instalacje wentylacyjne, wodnokanalizacyjne, c.o., bądź elektryczne oraz elementy konstrukcyjne budynku i inne,• W garażu w boksach rowerowych przewidzianych w dokumentacji projektowej możliwe miejscowe obniżenia wysokości.
--------------------	---

Miejsce gromadzenia odpadów

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none">• Pomieszczenia śmietników zlokalizowane na parterze, wejścia do śmietników od strony ulicy Konstancińskiej,• Dwa pomieszczenia do gromadzenia nieczystości w budynku,• Drzwi stalowe pełne,• Posadzka – zmywalna,• Ściany – zmywalne do wysokości dwóch metrów od wykończonej posadzki, powyżej malowane,• Oświetlenie załączane czujką ruchu,• Wentylacja (według dokumentacji projektowej),• Punkt czerpalny wody – złączka do podłączenia węża, kratka ściekowa,• Monitoring wizyjny (według dokumentacji projektowej),• System kontroli dostępu.
--------------------	--

Pomieszczenie ochrony i administracji

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none">• Pomieszczenie zlokalizowane na parterze, wejście od strony ulicy Konstancińskiej,• Drzwi zewnętrzne ślusarka aluminiowa/stalowa (według dokumentacji projektowej),• Drzwi wewnętrzne – płytowe (według dokumentacji projektowej),• Posadzka – wykończona płytkami gresowymi,• Ściany – tynkowane, malowane,• Sufity - tynkowane, malowane,
--------------------	---

Załącznik nr 3 do umowy przedwstępnej

	<ul style="list-style-type: none">• Instalacja elektryczna – osprzęt i oświetlenie (według dokumentacji projektowej),• Wentylacja (według dokumentacji projektowej),• Centrala monitoringu i SSP (według dokumentacji projektowej),• Zaplecze sanitarne zgodnie z wymaganiami warunków technicznych.
--	---

Hole wejściowe do klatek schodowych mieszkaniowych na parterze

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none">• Drzwi wejściowe – aluminiowe, przeszklone,• Drzwi do klatki schodowej – aluminiowe, przeszklone, z kontrolą dostępu,• Posadzka – wykończona płytami gresowymi,• Ściany – częściowo wykończone płytami gresowymi i płytkami ceramicznymi oraz okładziną drewnopodobną, na części ściany panele lustrzane, skrzynki na listy, pozostałe elementy ściany tynkowane i malowane (według dokumentacji projektowej),• Sufity – tynkowane, malowane i sufity podwieszane, malowane (według dokumentacji projektowej),• Oświetlenie (według dokumentacji projektowej),• Wbudowane wycieraczki systemowe przy wejściach do budynku.
--------------------	---

Hole piętrowe

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none">• Posadzka - wykończona płytami gresowymi,• Ściany – tynkowane i malowane,• Sufity – tynkowane i malowane, miejscowo sufity podwieszane,• Oświetlenie (według dokumentacji projektowej),• Portale windowe – glyfy wykończone płytami gresowymi i elementami z blachy stalowej w kolorze nawiązującym do wnętrza windy (według dokumentacji projektowej),• Wejścia do mieszkań – portale drzwiowe wykończone okładziną drewnopodobną, dzwonek (według dokumentacji projektowej),• Identyfikacja wizualna (według dokumentacji projektowej),• Zabudowa szachtów instalacyjnych – z płyty meblowej (według dokumentacji projektowej),
Szachty instalacyjne	<ul style="list-style-type: none">• Opomiarowanie: wody zimnej, wody ciepłej, c.o., energii elektrycznej - przyporządkowane do każdego lokalu, instalacja przystosowana do późniejszej rozbudowy o możliwość zdalnego odczytu.

Klatki schodowe

Ściany i sufity	<ul style="list-style-type: none">• Tynkowane, malowane.
Posadzka	<ul style="list-style-type: none">• Wykończona płytami gresowymi.
Balustrady	<ul style="list-style-type: none">• Stalowe malowane proszkowo z pochwytem stalowym i wydzielenia stalowe na pełną wysokość (według dokumentacji projektowej).
Okna	<ul style="list-style-type: none">• Aluminiowy system fasadowy i okiennie drzwiowy system aluminiowy, i PCV (według dokumentacji projektowej).
Drzwi wejściowe do klatek schodowych na parterze	<ul style="list-style-type: none">• Ślusarka aluminiowa przeszklona (według projektu).
Instalacje elektryczne	<ul style="list-style-type: none">• Oprawy oświetleniowe załączane czujkami ruchu.
Szachty instalacyjne	<ul style="list-style-type: none">• Opomiarowanie: wody zimnej, wody ciepłej, c.o, energii elektrycznej - przyporządkowane do każdego lokalu, instalacja przystosowana do późniejszej rozbudowy o możliwość zdalnego odczytu.
Windy	<ul style="list-style-type: none">• Windy Kone,• Komunikacja windami łączy wszystkie kondygnacje mieszkalne oraz część garażową,• System umożliwiający przywoływania windy przez wideodomofon z lokalu i z wykorzystaniem aplikacji producenta w telefonie,

Załącznik nr 3 do umowy przedwstępnej

	<ul style="list-style-type: none"> • Jedna ze ścian windowych częściowo przeszklona w poziomie nadziemia (według dokumentacji projektowej), • Posadzki gresowe (według dokumentacji projektowej).
--	---

Mieszkania

Drzwi wejściowe	<ul style="list-style-type: none"> • Antywłamaniowe w klasie RC3, płytowe, pełne, • Portale drzwiowe (według dokumentacji projektowej).
Ściany wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Ściany wydzielające lokale murowane i żelbetowe, • Ściany działowe murowane, • Ściany zabudów szachtów instalacyjnych murowane, • Wykończenie - tynk gipsowy na ścianach żelbetowych i murowanych, niemalowane, • W pomieszczeniach mokrych (łazienki, WC) – tynk gipsowy zacierany na ostro na całej wysokości ściany, niemalowany.
Sufity	<ul style="list-style-type: none"> • Wykończone tynkiem gipsowym, • Sufity niemalowane.
Podłóża pod posadzki	<ul style="list-style-type: none"> • Szlichta cementowa.
Okna i drzwi balkonowe	<ul style="list-style-type: none"> • Drewniane z widocznymi mikrowczepami, częściowo okna typu „fix” nieotwierane (według dokumentacji projektowej), • Pakiet trzyszybowy, • Nawiewniki montowane w ramach okiennych i ściennie (według dokumentacji projektowej).
Drzwi wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Brak, otwory przygotowane do montażu ościeżnic i skrzydeł drzwiowych, ościeża nietynkowane.
Zabudowa loggii i balkonów	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa szklana loggii i balkonów – według dokumentacji projektowej.
Parapety wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Do wykonania indywidualnie przez Nabywcę lokalu.
Instalacja C.O.	<ul style="list-style-type: none"> • Grzejniki płytowe (według dokumentacji projektowej), • W łazienkach grzejniki drabinkowe, • Instalacja lokalowa podposadzkowa, trójnikowa (rury z tworzywa sztucznego), • Indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła dostępne do odczytu z holu piętrowego, przyporządkowane do każdego lokalu, instalacja przystosowana do późniejszej rozbudowy o możliwość zdalnego odczytu.
Instalacja wody	<ul style="list-style-type: none"> • Piony instalacyjne z rur z tworzywa sztucznego, • Podejścia do urządzeń sanitarnych w miejscach przewidzianych w dokumentacji projektowej, natynkowe (prowadzone po ścianie) do indywidualnej zabudowy przez Nabywcę lokalu, • Instalacja lokalowa rozprowadzona w posadzce, trójnikowa, • Indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody dostępne do odczytu z klatki schodowej i holi piętrowych, przyporządkowane do każdego lokalu, instalacja przystosowana do późniejszej rozbudowy o możliwość zdalnego odczytu, • Bez białego montażu.
Instalacja kanalizacyjna	<ul style="list-style-type: none"> • Piony instalacyjne z rur z tworzywa sztucznego, • Instalacja kanalizacji (umywalka, zlew, pralka, zmywarka, wanna, prysznic) – poziomy kanalizacji rozprowadzone w posadzce od pionów kanalizacyjnych zlokalizowanych w szachtach, do podejść pod przybory (zgodnie dokumentacją projektową), zakończone kolankiem wychodzącym z posadzki obok podejść wody, bez odcinka pionowego. Pionowy odcinek podejść kanalizacyjnych od posadzki do docelowej wysokości przyboru do wykonania indywidualnie przez Nabywcę lokalu, • Rozprowadzenia kanalizacji do miski ustępowej (WC) zakończone na szachtach przy pionie kanalizacyjnym umożliwiające wykonanie podejścia indywidualnie po stronie Nabywcy lokalu,

Załącznik nr 3 do umowy przedwstępnej

	<ul style="list-style-type: none">• Trójniki na pionach kanalizacyjnych w szachtach umożliwiające wykonanie podejść kanalizacyjnych indywidualnie przez Nabywcę lokalu,• Bez białego montażu.
Instalacja wentylacyjna	<ul style="list-style-type: none">• Wentylacja mechaniczna wyciągowa,• W kuchni pion umożliwiający podłączenie indywidualnie przez Nabywcę lokalu okapu kuchennego o maksymalnej wydajności 200 m³/h.
Instalacja elektryczna	<ul style="list-style-type: none">• Miedziana z osprzętem,• Do kuchni elektrycznej 3-fazowa,• Tablica mieszkaniowa natynkowa (według dokumentacji projektowej),• Liczniki energii elektrycznej dostępne do odczytu holi piętrowych i garażu – według dokumentacji projektowej.
Inne instalacje	<ul style="list-style-type: none">• Gniazdo RJ45 (internetowe) zostanie zamontowane obok gniazd elektrycznych i RTV-SAT (televizyjne) w salonie,• Skrzynka teletechniczna natynkowa i (według dokumentacji projektowej),• Instalacja teleinformatyczna doprowadzona do skrzynki teletechnicznej w holu,• Wideodomofon,• Dzwonek w tablicy mieszkaniowej zintegrowany z instalacją wideodomofonową.
Balkony/loggie	<ul style="list-style-type: none">• Posadzka – z płyt gresowych, mrozoodpornych układanych na dystansach,• Ściany i sufit (według dokumentacji projektowej),• Balustrady – stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo i aluminiowe ocynkowane i pełne murowane lub żelbetowe otynkowane lub w okładzinie z płytek elewacyjnych klinkierowych i szklane z pochwytem (według dokumentacji projektowej),• Wypust oświetleniowy z oprawą (według dokumentacji projektowej).
Tarasy	<ul style="list-style-type: none">• Posadzka – z płyt gresowych, mrozoodpornych układanych na dystansach,• Ściany i sufit (według dokumentacji projektowej),• Balustrady – stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo i aluminiowe ocynkowane i pełne murowane lub żelbetowe otynkowane lub w okładzinie z płytek elewacyjnych klinkierowych i szklane z pochwytem (według dokumentacji projektowej),• Gniazdo elektryczne, punkt oświetleniowy z oprawą (według dokumentacji).

Dotyczy mieszkań na ostatniej kondygnacji +11, +12

Klimatyzacja	<ul style="list-style-type: none">• Przewidziane miejsce na umieszczenie jednostki zewnętrznej na dachu budynku (kondygnacja +11, lokale: 49, 50, 51, 52, 53; kondygnacja +12, lokale: 109, 110, 111,• Przewidziana moc elektryczna umożliwiająca zasilenie jednej jednostki klimatyzacyjnej wewnętrznej do 2,5 kW,• Rezerwa na zabezpieczenie w tablicy mieszkaniowej dla klimatyzacji,• Przewidziane miejsce na poprowadzenie instalacji z jednostki wewnętrznej do jednostki zewnętrznej (przepust instalacyjny).
---------------------	---

Załącznik nr 6a do Prospektu Informacyjnego

INFORMACJE O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI, ANALIZA OTOCZENIA W PROMIENIU 1 KM OD TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM

dotyczące

Nieruchomości składającej się z działek nr 10/4, 10/1, 7/1, 4/1, 4/21, 4/18 obręb 1-05-17
w Warszawie przy ulicy Powsińskiej na których jest realizowana inwestycja pod nazwą
„Sadyba Spot”

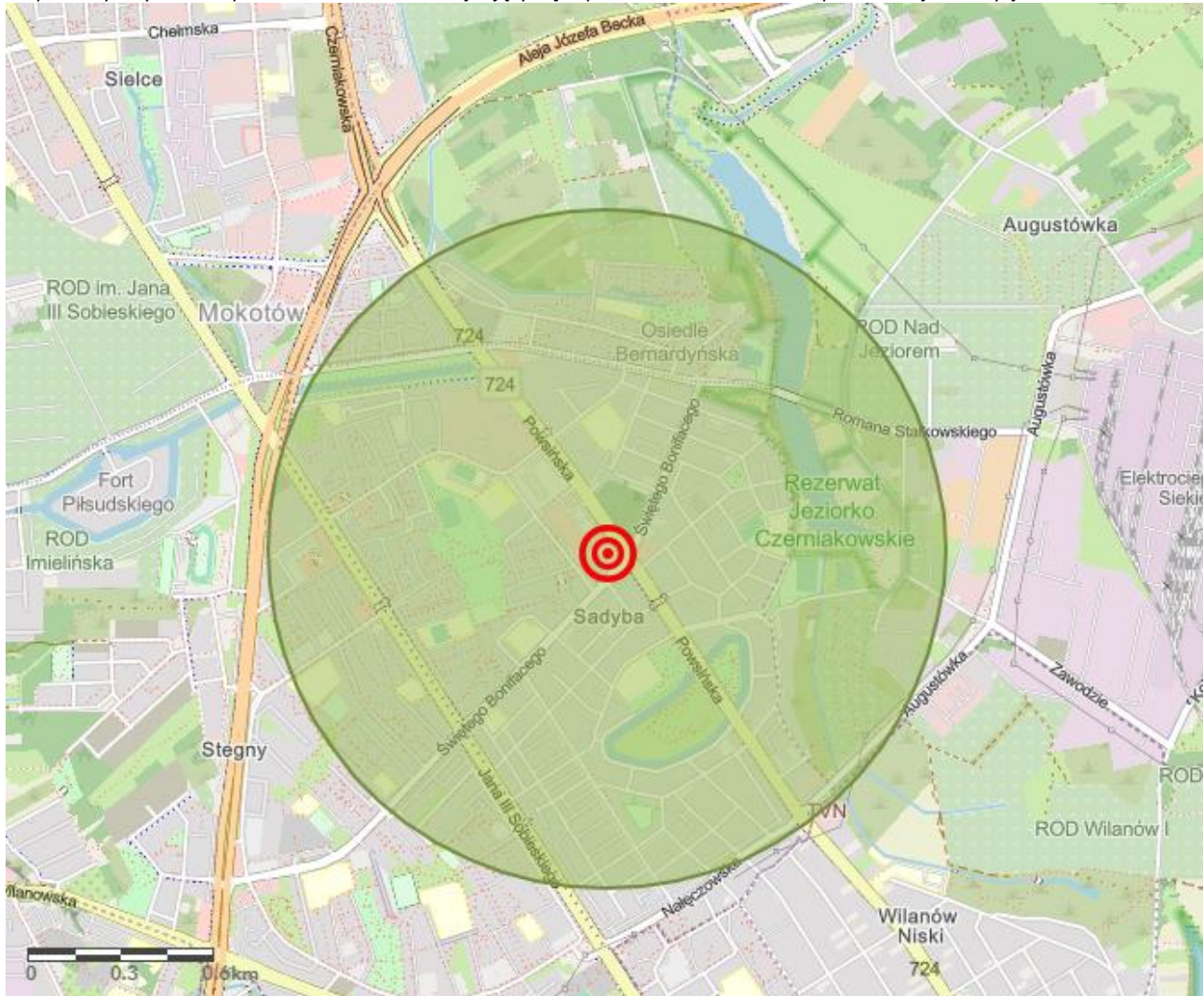
Spis treści

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	2
2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	2
3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	3
4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____	4
4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy _____	4
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	5
4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1km	6
4.4. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	17
4.5. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	17
4.6. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	19
4.7. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego _____	20
5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	21
5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	21
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 _____	27

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ul. Powsińskiej, na działkach ewidencyjnych nr 10/4, 10/1, 7/1, 4/1, 4/21, 4/18 zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym 1-05-17.

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



źródło: opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz na podstawie mapy dostępnej w: <http://www.openstreetmap.org/>

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):

- sąsiedztwo ul. Powsińskiej – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. św. Bonifacego,
- sąsiedztwo Cmentarza Czerniakowskiego,
- bezpośrednie sąsiedztwo CH Sadyba Best Mall,
- sąsiedztwo stacji paliw Shell przy ul. Powsińskiej,
- sąsiedztwo Jeziorka Czerniakowskiego,
- sąsiedztwo rodzinnych ogródków działkowych, szczególnie przy ul. Statkowskiego,
- sąsiedztwo Elektrociepłowni Siekierki i linii elektroenergetycznych (ok. 1,5 km od strony południowej od planowanej inwestycji),

- sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, terenów usługowych, rodzinnych ogródków działkowych i terenów niezabudowanych,
- sąsiedztwo szkół i przedszkoli, m.in. Szkoły Podstawowej Specjalnej nr 167, Szkoły Podstawowe nr 115, Przedszkola nr 311, Zespołu Szkół nr 59, CX Liceum Ogólnokształcącego,
- sąsiedztwo Fortu IX Twierdzy Warszawa „Czerniaków”,
- sąsiedztwo Centrum Obsługi Administracji Rządowej,
- sąsiedztwo obiektów sakralnych, m.in. Kościoła Świętego Antoniego Padewskiego i Kościoła pw. Świętego Jana z Dukli przy ul. Czerniakowskiej,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarach wpisanych do rejestru zabytków,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji jest objęta strefą ochrony konserwatorskiej KZ-C,
- teren inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren Jeziorka Czerniakowskiego oraz teren na południe i wschód od niego) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi),
- lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m. in. przy ul. Czyżewskiej, przy Jeziorku Czerniakowskim),
- część obszaru w promieniu 1 km znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- część obszaru w promieniu 1 km znajduje się na terenie rezerwatu przyrody „Jezioro Czerniakowskie” oraz na terenie otuliny rezerwatu przyrody „Jezioro Czerniakowskie”

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej - część pierwsza przyjętego uchwałą nr LXVIII/1817/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2013 r.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra omawianego zamierzenia inwestycyjnego 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,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- rejestrem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rejestrem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego,

Posłużono się również: miejscowymi planami odbudowy, uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, 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.

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 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

- ustala się realizację trasy tramwajowej od ul. Kasprzaka do Wilanova m.in. wzdłuż ul. Jana III Sobieskiego docelowo łączącą Wolę, Ochotę, Mokotów i Wilanów,
- ustala się budowę III linii metra wraz ze stacjami (zależy od wyboru przebiegu wariantu II etapu III linii metra),
- ustala się realizację ścieżek rowerowych wzdłuż: ul. Powsińskiej, ul. Augustówki, ul. Romana Statkowskiego, ul. Gołkowskiej, ul. Bernardyńskiej, ul. Na Urzeczcu,
- 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,
- dopuszczenie przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 220kV na linie o napięciu 400 kV, względnie na linie wielotorowe, wielonapięciowe,
- ustala się likwidację przewodów tłocznych sanitarnych biegnących od ul. Czerniakowskiej, a następnie wzdłuż ul. Bernardyńskiej, ul. Gołkowskiej do ul. Augustówki,
- ustala się realizację dwutorowej linii elektroenergetycznej kablowej 110 kV od planowego GPZ „EC Siekierki” wzdłuż ul. Augustówki i Wiertniczej w kierunku południowo-wschodnim,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarach wpisanych do rejestru zabytków,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji jest objęta strefą ochrony konserwatorskiej KZ-C.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy dostępne jest pod adresem: <https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006>

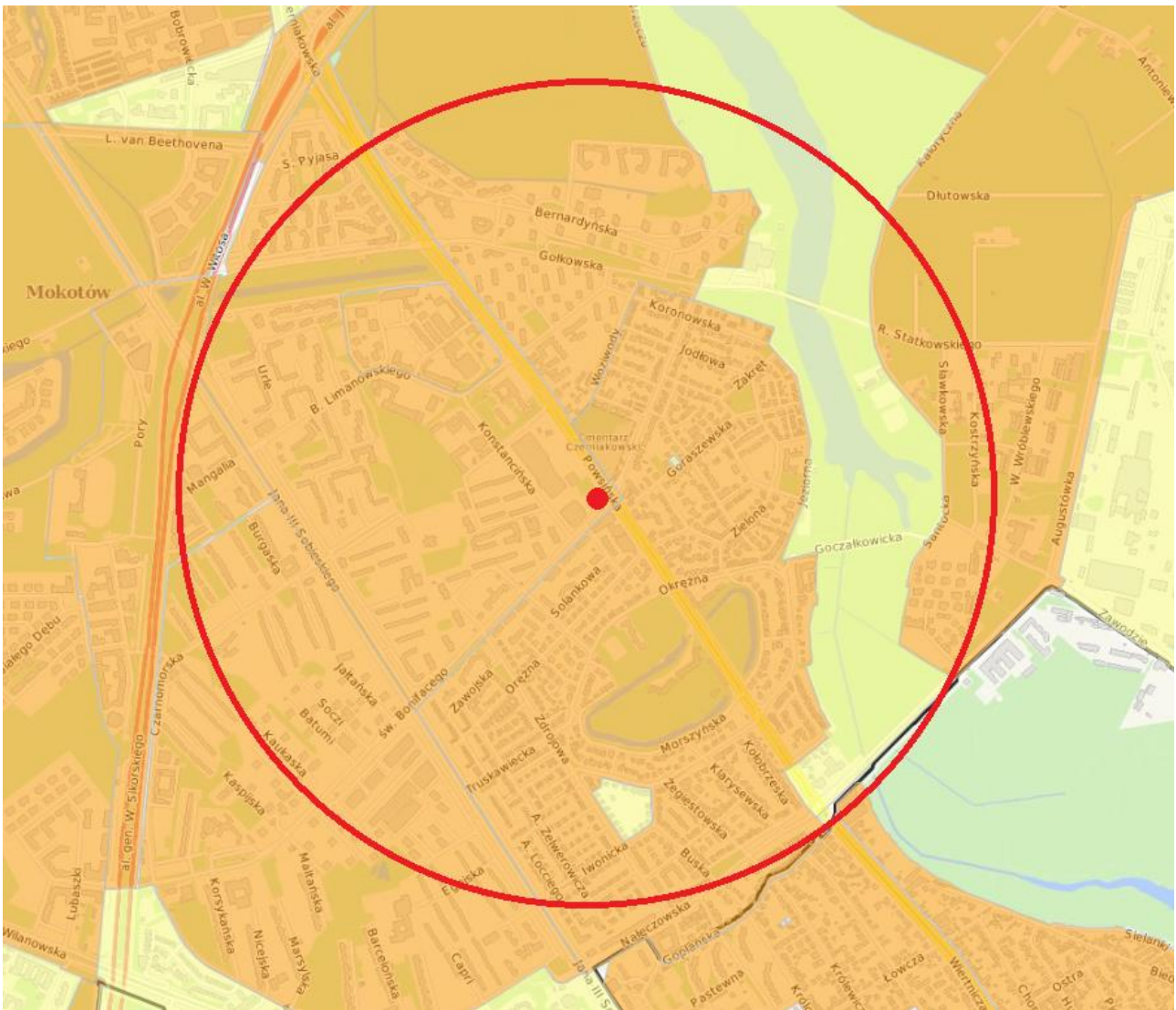
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

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

1. Uchwała Nr LXVIII/1817/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej - część pierwsza,
2. Uchwała nr R LVI/1403/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 19 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sadyby Północnej - część druga.
3. Uchwała nr XCII/2350/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasto – Ogród Sadyba część I.
4. Uchwała Nr IX/162/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Augustówki, część I – w rejonie ul. Antoniewska,
5. Uchwała Nr XV/349/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Czerniakowa Południowego.
6. Uchwała nr 883 Rady Gminy Warszawa - Wilanów z dnia 12 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanova Wschodniego Niskiego.
7. Uchwała Nr XCIV/2807/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic Sikorskiego i Sobieskiego.

- Uchwała nr XXXIV/1020/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stegien.

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



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

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej - część pierwsza:

- ustala się realizację dróg rowerowych na obszarze analizowanego planu,
- ustala się realizację ciągu pieszego (14 pj), łączącego ul. Konstancińską z ul. Powsińską,
- ustala się realizację dominanty wysokościowej przy skrzyżowaniu ul. św. Bonifacego z ul. Powsińską,
- dopuszcza się przebudowę ul. Jana III Sobieskiego w sposób umożliwiający lokalizację linii tramwajowej z przystankami,
- dopuszcza się wydzielenie pasa dla środków transportu zbiorowego (autobus, tramwaj) wzdłuż ul. Jana III Sobieskiego,
- dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków w pierzejach ulic: Al. Witosa, Czerniakowska - Powsińska i Jana III Sobieskiego,
- dopuszcza się skablowanie napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110kV, biegnącej wzdłuż ul. Idzikowskiego, a do tego czasu ustalenie strefy ochrony drugiego stopnia wzdłuż tej linii, którą wyznaczono na rysunku planu w odległości poziomej 14,50 m od skrajnych przewodów elektrycznych w każdą stronę,
- na rysunku planu naniesiono strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50 m od muru zabytkowego cmentarza przy ul. Powsińskiej (poza granicą planu),
- ustala się ochronę i obowiązek pielęgnacji zieleni wysokiej i niskiej na terenach: zieleni urządzonej (ZPp), zieleni urządzonej osiedlowej (ZPo) i zieleni z urządzeniami sportu (ZS), przez jej zachowanie, pielęgnację, a w przypadkach uzasadnionych wymianę, w szczególności utrzymanie istniejącego drzewostanu,
- ustala się ochronę istniejących nasadzeń zieleni wysokiej i zieleni ozdobnej na terenach zabudowy (MW/U, MW, MWu, ZP/MU, U, UN, UO, UP, US,), przez jej zachowanie i pielęgnację, a w przypadku konieczności jej usunięcia, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wprowadza się obowiązek jej uzupełnienia po zakończeniu robót budowlanych,
- ustala się ochronę wód przez:
 - obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów ulic oraz parkingów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów, szczególnie z terenów zieleni do ziemi lub do lokalnych zbiorników wód powierzchniowych,
 - zachowanie i zabezpieczenie przed zarastaniem wód powierzchniowych, a szczególnie podjęcie działań prowadzących do utrzymania lustra wody i rewaloryzację fosy fortecznej Bernardyńska Woda,
 - zapewnienie możliwości połączenia fosy fortecznej Bernardyńska Woda z fosą Fortu Piłsudskiego przy ul. Idzikowskiego,
- ustala się ochronę zieleni na terenach ulic przez:
 - zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew, określonych na rysunku planu,
 - ochronę zieleni na terenie ulic i placów m.in. poprzez wydzielenie i wygrodenie w posadzce chodnika przestrzeni trawników o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m dla szpalera drzew,
- ustala się zasady zagospodarowania przestrzeni ciągu „Traktu Królewskiego”, którego odcinek stanowi ul. Jana III Sobieskiego oraz pas terenowy sąsiadujący z tą ulicą,
- ustala się nadanie ulicy Jana III Sobieskiego charakteru zielonej alei,
- ustala się, że cały obszar planu znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego wodą w okresie stanu alarmowego Wisły,
- ustala się na obszarze planu zasady przebudowy (modernizacji), rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- wskazuje się lokalizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych (kładek) nad ul. Jana III Sobieskiego i Powsińską, oznaczonych symbolem graficznym i opisem w legendzie rysunku planu,
- wskazuje się lokalizację kładki pieszej (mostka) ponad fosą Bernardyńska Woda na terenie B1 ZPp, oznaczonej symbolem graficznym i opisem w legendzie rysunku planu,

- rezerwuje się miejsca dla poprowadzenia wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: Wincentego Witosa, Jana III Sobieskiego i Czerniakowska – Powsińska,
- dopuszcza się wydzielanie z jezdni ulic Jana III Sobieskiego i Czerniakowska - Powsińska pasów ruchu dla środków transportu zbiorowego, taksówek i pojazdów uprzywilejowanych,
- dopuszcza się przekształcenie istniejących parkingów na poziomie terenu w miejscach oznaczonych na rysunku planu, na parkingi wielopoziomowe, z możliwością ich wyniesienia ponad poziom terenu nie wyżej niż 1,5 m, jeżeli nie spowoduje to utrudnień w ruchu pieszym i kołowym oraz nie będzie kolidowało z istniejącą zabudową,
- zaleca się realizację parkingów 2-poziomowych zagłębionych o pół poziomu w stosunku do poziomu terenu, obsadzenie konstrukcji parkingów zielenią lub ukrywanie ich za pokrytą zielenią skarpą ziemną,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci. Dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy, jeśli nie kolidują z projektowaną zabudową, obiektami budowlanymi lub zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się wprowadzanie sieci infrastruktury inżynierskiej do kanałów zbiorczych i korytarzy technicznych, za wyjątkiem grawitacyjnych kolektorów kanalizacyjnych,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych wolnostojących wewnętrznych - w tym podziemnych, oraz wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci elektroenergetycznych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem,
- ustala się docelowe skablowanie istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej biegnącej wzdłuż ul. Idzikowskiego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sadyby Północnej - część druga:

- ustala się realizację dróg rowerowych na obszarze analizowanego planu,
- wprowadza się obowiązek utrzymania szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu,
- wyznacza się grupy zadrzewień wymagające utrzymania bądź odtworzenia nowymi nasadzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków w pierzei ulicy Powsińskiej, jako ścian izolujących akustycznie istniejącą nową zabudowę,
- ustala się ochronę istniejących zadrzewień i zieleni ozdobnej na terenach zabudowy (MW/U, MW, IK/M, UG) przez jej zachowanie i pielęgnację, a w przypadku konieczności jej usunięcia, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wprowadza się obowiązek jej uzupełnienia po zakończeniu robót budowlanych,
- dopuszcza się przekształcenie istniejących parkingów na poziomie terenu na parkingi wielopoziomowe, jeżeli nie spowoduje to utrudnień w ruchu pieszym i kołowym oraz nie będzie kolidowało z istniejącą zabudową,
- dopuszcza się realizację parkingów 2-poziomowych zagłębionych o pół poziomu w stosunku do poziomu terenu, obsadzenie konstrukcji parkingów zielenią lub przekrycie skarpą ziemną z zielenią,
- dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w kanałach zbiorczych i korytarzach technicznych, za wyjątkiem grawitacyjnych kolektorów kanalizacyjnych,
- dopuszcza się zachowanie, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- utrzymuje się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych „Sadyba” wraz z budynkiem mieszkalnym na terenie 5 IK/M,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych wolnostojących wewnętrznych - w tym podziemnych, oraz wbudowanych w obiekty kubaturowe.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasto – Ogród Sadyba część I:

- ustala się realizację dróg rowerowych na obszarze analizowanego planu,

- wyznacza się granice terenów zieleni o charakterze parkowym: terenów zieleni urządzonej (ZP), terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu i kultury (ZP(US/UK)) i terenu cmentarza (ZC),
- ustala się zachowanie i ochronę historycznego ukształtowania terenu – nasypów i fos na terenie Fortu, w tym m. in.: uczytelnienie narysów i profili wałów, przywrócenie pierwotnego kształtu fosy, ochronę przebiegu i drożności Fosi Morszyńskiej, odtworzenie przepustów zasilających fosę łączących obie części fosy pod ul. Powsińską oraz pomiędzy fosą a Jeziorkiem Czerniakowskim pod ul. Polanicą,
- ustala się wzdłuż ulic: Bonifacego, Koronowskiej, Zakręt, Okrężnej, Morszyńskiej, Orężnej, Klarysewskiej, Truskawieckiej, Iwonickiej, Buskiej, Nałęczowskiej, Kołobrzeskiej i Zdrojowej nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom; nakazuje się wymianę drzew zagrażających życiu lub mieniu oraz chorych i zamierających na nowe,
- wyznacza się pierzeje z parterami handlowymi, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu,
- ustala się lokalizację dominant wysokościowych i miejsc lokalizacji punktów charakterystycznych na obszarze analizowanego planu,
- nakazuje się lokalizację, wzdłuż wyodrębnionych ciągów komunikacyjnych i placów, usług w parterach budynków, zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu,
- ustala się zasady kształtowania zieleni w miejscach publicznych oraz powiązania pomiędzy terenami zieleni,
- wyznacza się miejsca lokalizacji elementów małej architektury (pomniki, krzyże, kapliczki, rzeźby), zgodnie z rysunkiem planu,
- nakazuje się objęcie ochroną istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu – pojedynczych drzew lub ich skupisk i obsadzeń ulic na terenach prywatnych i publicznych,
- dopuszcza się wzbogacenie przestrzeni i nadanie jej cech indywidualnych poprzez opracowanie oraz dobór obiektów małej architektury i elementów plastycznych - rzeźby, fontanny, oczka wodne, itp.,
- dopuszcza się sytuowanie pojedynczych kiosków w odległości do 50 m od przystanków komunikacji zbiorowej,
- ustala się, że ulice: Powsińska (101KD-GP), Jana III Sobieskiego (102KD-G) i Nałęczowska (103KD-Z) stanowią powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu,
- ustala się, że ulica Św. Bonifacego (105KD-L) stanowi powiązanie lokalne, doprowadzające ruch do projektowanego zespołu,
- dopuszcza się skrzyżowania ulic Powsińskiej (101KD-GP), Jana III Sobieskiego (102KD-G), Św. Bonifacego (105KD-L) i Nałęczowskiej (103KD-Z) z ulicami lokalnymi i dojazdowymi wyłącznie w miejscach wskazanych w rysunku planu,
- wskazuje się na rysunku planu zespoły zabudowy jednorodzinnej położone wzdłuż ul. Jana III Sobieskiego oraz wzdłuż ul. Nałęczowskiej, dla których dopuszcza się przekształcenie terenu na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej lub tereny usług biurowych z możliwością zmiany parametrów zagospodarowania działki; przekształcenie może nastąpić wyłącznie równocześnie dla całego terenu i pod warunkiem zapewnienia stosownej ilości miejsc parkingowych na działce objętej pozwoleniem na budowę,
- dopuszcza się lokalizację linii tramwajowej w ciągu ulicy Jana III Sobieskiego,
- dopuszcza się realizację parkingów podziemnych oraz wielopoziomowych,
- ustala się realizację placów miejskich z parkingami i zielenią urządzoną wzdłuż ul. Nałęczowskiej,
- dopuszcza się lokalizację stacji wypożyczania rowerów,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania miasta,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,

- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie analizowanego planu,
- dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic publicznych; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza tymi terenami, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania mogących wystąpić kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych oraz dopuszcza się lokalizację nowych wewnętrznych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki i obiekty, wolnostojących i podziemnych lokalizowanych na terenie działek inwestycyjnych lub na działkach wydzielonych,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (WN) 110kV z możliwością modernizacji na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia i z zapewnieniem docelowo możliwości jej skablowania, dopuszcza się użytkowanie i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych do czasu ich skablowania oraz ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Augustówka, część I – w rejonie ul. Antoniewska:

- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie analizowanego planu,
- ustala się realizację dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych na terenie analizowanego planu,
- ustala się realizację drogi dojazdowej – 63 KD-D, biegnącej od ul. Augustówka w kierunku północno - zachodnim,
- dopuszcza się realizację komunikacji tramwajowej wzdłuż ul. Augustówka,
- ustala się realizację dróg rowerowych na obszarze analizowanego planu,
- ustala się realizację kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wzdłuż ul. Augustówka,
- ustala się wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż ul. Augustówka,
- ustala się powiększenie ul. Augustówka o 2 pasy ruchu,
- ustala się obowiązek zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób uwzględniający konieczność zachowania istniejącej roślinności, tj. pojedynczych drzew, skupisk drzew i szpalerów drzew,
- dopuszczenie docelowego skablowania wszystkich linii wysokiego napięcia,
- prowadzenie przewodów miejskiej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic lub w ciągach wskazanych na rysunku planu oraz lokalizację planowanych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic,
- zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie ich przebudowy w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, obiektami lub trasami komunikacyjnymi,
- dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych,
- ustala się realizację stacji transformatorowych w formie stacji wbudowanych w budynki, dopuszczając jednocześnie realizację stacji wewnętrznych wolnostojących oraz podziemnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Czerniakowa Południowego:

- ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenie analizowanego planu,
- ustala się realizację dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych na terenie analizowanego planu,
- ustala się realizację drogi lokalnej (4KD-L), łączącej ul. Wolicką z Czerniakowską od ul. Antoniewskiej do ul. Wolickiej,
- ustala się realizację dróg lokalnych (6KD-L i 11KD-L), łączących projektowaną drogę 4KD-L z ul. Bernardyńską,
- ustala się realizację drogi lokalnej (5KD-L), łączącej projektowaną drogę 4KD-L z projektowaną drogą 6KD-L,
- ustala się realizację drogi dojazdowej (21KD-D), biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu,

- ustala się realizację dróg dojazdowych (29KD-D i 28KD-D), łączących projektowane drogi 5KD-L i 21KD-D,
- ustala się realizację drogi dojazdowej (25KD-D), łączącej projektowaną drogę 4KD-L z projektowaną drogą 29KD-D,
- ustala się realizację drogi dojazdowej (26KD-D), łączącej projektowaną drogę 28KD-D z projektowaną drogą 21KD-D,
- ustala się realizację placu miejskiego przy skrzyżowaniu projektowanych dróg 28KD-D i 6KD-L,
- dopuszczenie na drogach dojazdowych i wewnętrznych ruchu uspokojonego,
- ustala się obowiązek stosowania gładkich nawierzchni na ścieżkach rowerowych,
- ustala się zagospodarowanie lub rozbudowę ulic: Czerniakowska-Bis, Augustówka, NowoBartycka, Antoniewska w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej, w tym budowę przystanków autobusowych w rejonach miejsc wskazanych w rysunku planu,
- ustala się zagospodarowanie ulicy Czerniakowskiej- Bis, Nowo- Bartyckiej i ul. Augustówka w sposób umożliwiający wprowadzenie linii tramwajowej, w tym przystanków w rejonach miejsc, wskazanych w rysunku planu,
- na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się zachowanie i realizację: dróg wewnętrznych i dojazdów, parkingów terenowych, chodników, altan śmietnikowych, przyłączy do budynków, hydroforni i innych urządzeń niezbędnych dla zapewnienia funkcjonowania danego terenu ale niewymagających specjalnych wydzieleni terenowych,
- ustala się realizację dominanty przestrzennej w środkowej części opracowania na terenie A11.3UO,
- ustala się ochronę istniejącego drzewostanu, którego lokalizację pokazano w informacjach planu,
- nakaz zachowania i ochrony istniejących naturalnych zbiorników wodnych,
- nakaz uwzględniania konieczności okresowego zasilania Jeziorka Czerniakowskiego czystymi wodami, retencjonowanymi na terenach oznaczonych symbolem IH/ZP oraz ZP i ZPW,
- nakaz ochrony przed hałasem zabudowy istniejącej i projektowanej poprzez zapewnienie właściwego standardu akustycznego przy zastosowaniu rozwiązań techniczno-funkcjonalnych, odpowiadającym dopuszczalnym poziomom hałasu określonym przepisami odrębnymi,
- cały teren objęty planem położony jest w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, tj. na terenach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, jak również w obszarze doliny Wisły, na którym może wystąpić okresowe podniesienie poziomu wód gruntowych przy wysokich stanach wód rzeki. Okoliczności te należy brać pod uwagę przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenu,
- ustala się prowadzenie przewodów miejskiej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic lub w ciągach wskazanych na rysunku planu oraz lokalizację planowanych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, a w przypadku gdy jest to niemożliwe - dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza tymi terenami, taki sposób, aby nie kolidowały one z zabudową i zagospodarowaniem terenu i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się dopuszczenie realizacji instalacji i urządzeń na potrzeby uzdatniania wody do zasilania Jeziorka Czerniakowskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenach urbanizowanych, przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania, wyprzedzająco do realizacji zabudowy,
- dla systemów infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych,
- ustala się nakaz uwzględnienia przebiegów projektowanych i istniejących szpalerów drzew w ciągach wskazanych na rysunku planu,
- ustala się nakaz lokalizowania 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,
- ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozbiornych, zasilanych z magistrali w ul. Powsińskiej i Czerniakowskiej,

- ustala się prowadzenie tras wodociągów poza jezdnią,
- ustala się dopuszczenie wykonywania ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby punktów czerpalnych,
- ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych pompowni ścieków, w tym w miejscach wskazanych na rysunku planu,
- dopuszczenie realizacji miejskiej sieci chłodu na potrzeby klimatyzacji,
- ustala się realizację stacji transformatorowych w formie stacji wbudowanych w budynki, z dopuszczeniem realizacji stacji wewnętrznych wolnostojących oraz podziemnych,
- ustala się nakaz budowy nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,
- ustala się skablowanie i przełożenie odcinka dwutorowej linii napowietrznej 110 kV relacji EC Siekierki - Goctaw/Siekierki - Międzyzlesie w okresie nie dłuższym niż 30 lat na odcinku od granicy obszaru objętego planem przy EC Siekierki do nowego słupa kablowego, w sąsiedztwie słupa krańcowego sekcji wiślanej, znajdującego się na terenie 7 US/U-K, zgodnie z rysunkiem planu; skrzyżowanie przyszłych linii kablowych 110kV z terenem przeznaczonym pod budowę ulicy Czerniakowskiej- Bis należy wykonać głębokim przewiertem w sposób niekolidujący z przyszłą budową,
- ustala się budowę elektroenergetycznych linii kablowych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Wschodniego Niskiego:

- ustala się, że architektura zabudowy musi harmonizować z otoczeniem sąsiedztwa terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i terenów ochrony zabytkowego zespołu pałacowego,
- nowe działania inwestycyjne na adaptowanych, istniejących działkach oraz realizowanych na podstawie prawomocnych decyzji - określają ustalenia, zasady i warunki planu,
- ustala się konieczność ochrony istniejących drzew i grup drzew o bardzo cennych walorach. Ustala się do objęcia ochroną w formie pomników przyrody oraz do bezwzględne zachowania drzewa i grupy drzew o cennych walorach,
- utrzymanie w ulicach rezerwy terenowej zabezpieczającej możliwość budowy sieci ciepłej, wodociągu rozbiornego, kanalizacji (jeden kanał sanitarny i jeden kanał deszczowy) gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami),
- dopuszczalność przebudowy (przełożenia) sieci rozbiornych (drugorzędnych) oraz sieci kablowych przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych,
- odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się układ istniejącego kolektora ściekowego d 1,40m w ul. Powińskiej oraz układ projektowanego kolektora "Wilanowskiego" d 1,00m w ul. Obornickiej, Biedronki, Łucznicznej do Oczyszczalni Południe,
- ustala się w ul. Wiertniczej przebieg (tranzytowej dla Wilanowa Niskiego) magistrali 2 x Dn 900 tzw. Południowej – Bis,
- ustala się zasadę gazyfikacji osiedla gazem średnioprężnym,
- ustala się zachowanie trasy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej znaczenia podstawowego pracującej na napięciu 110kV relacji EC Siekierki - RPZ "Stegny", dopuszczając w przyszłości jej skablowanie.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic Sikorskiego i Sobieskiego:

- ustala się realizację dominanty wysokościowej przy skrzyżowaniu ul. Jana III Sobieskiego i al. gen. W. Sikorskiego,
- wyznacza się istniejące i projektowane szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic, placów i miejsc publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się lokalizację lokali usługowych przede wszystkim w parterach budynków, w tym zachowanie istniejących lokali usługowych; wyznaczone lokale usługowe powinny być dostępne bezpośrednio od strony ulicy lub placu,
- wyznacza się osie kompozycyjne i widokowe oraz otwarcia widokowe,

- 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 obowiązek zapewnienia powierzchni terenów biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- dopuszcza się zachowanie istniejących ogródków działkowych do czasu realizacji terenu zieleni urządzonej,
- ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom; dopuszcza się wymianę drzew chorych i zamierających na nowe, w tym na gatunki bardziej wartościowe przyrodniczo,
- ustala się wydzielenie w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, dla szpaleru drzew albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5 m x 1,5 m wokół każdego drzewa; dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nieprzekraczającej 40 cm od poziomu chodnika,
- w zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie ulic: al. Wincentego Witosa, al. gen. Władysława Sikorskiego i Jana III Sobieskiego ustala się przy przebudowie ulic istniejących, wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni, wprowadzenie i uzupełnienie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew i zieleni niskiej, zmiany w organizacji ruchu,
- przy budowie nowych linii tramwajowych ustala się stosowanie rozwiązań technicznych torowiska tramwajowego ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych na terenach ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) – alej pieszych (KDD–P), ulic (dróg publicznych) – alej pieszo – jezdnych (KDD–Pj), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KDD–PM), tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi,
- ustala się dwupoziomowe skrzyżowanie ciągu ulic Al. Wincentego Witosa i Al. Gen. Władysława Sikorskiego z Al. Jana III Sobieskiego (Trakt Królewski) poprzez realizację ciągu ulic Al. Wincentego Witosa i Al. Gen. Władysława Sikorskiego w tunelu pod Al. Jana III Sobieskiego oraz dwupoziomowe skrzyżowanie Al. Gen. Władysława Sikorskiego z ul. Bonifacego,
- ustala się realizację dróg rowerowych na obszarze analizowanego planu,
- ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację tramwajową zagospodarowanie ulicy Jana III Sobieskiego (1 KDG i 1 KDG) w sposób umożliwiający budowę nowej linii tramwajowej,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiornych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych), dróg wewnętrznych, ulic (dróg publicznych) – alej pieszo – jezdnych, ulic (dróg publicznych) – alei pieszych oraz placów miejskich dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych (modernizowanych) i nowo realizowanych sieci i przyłączy uzbrojenia terenu; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci inżynierskich na terenach działek budowlanych,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i przyłączy infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci kanalizacyjnej i przykanalików do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) – alej pieszych (KDD–P), ulic (dróg publicznych) – alej pieszo – jezdnych (KDD–Pj), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KDD–PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw) o szerokości min. 5,0 m i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stegien:

- ustala się przebudowę ulicy Jana III Sobieskiego w sposób umożliwiający lokalizację linii tramwajowej z przystankami,
- dopuszcza się realizację torowiska tramwajowego w ulicy Jana III Sobieskiego w pasie dzielącym między jezdniami,
- ustala się wprowadzenie 2 szpalerów drzew wzdłuż ul. Jana III Sobieskiego, ustala się zagospodarowanie ulicy Sobieskiego jako zielona alei wysadzanej szpalerami drzew,
- ustala się realizację dróg rowerowych na obszarze analizowanego planu,
- wyznacza się pierzeje usługowe, zgodnie z rysunkiem planu. W wyznaczonych pierzejach ustala się obowiązek lokalizacji ogólnodostępnych lokali usługowych, dostępnych bezpośrednio od strony ulicy lub placu, w parterach istniejących lub projektowanych budynków,
- ustala się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej na terenach: zieleni urządzonej (ZP), zieleni urządzonej - ogrodów jordanowskich (ZPJ) i zieleni urządzonej osiedlowej (ZPo), a w szczególności ochronę i uzupełnienie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- ustala się zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew, określonych na rysunku planu,
- dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków w pierzei ulic, stanowiących izolację akustyczną dla istniejącej zabudowy wewnątrz osiedla, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- ustala się renowację akustyczną budynków istniejących, na przykład poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji,
- dopuszcza się przebudowę i urządzenie przestrzeni Traktu Królewskiego,
- wyznacza się obszar potencjalnego zagrożenia powodzią, spowodowanego zalewem wodą stuletnią lub wodą stanu alarmowego Wisły obejmujący wszystkie tereny objęte planem,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury na terenach dróg publicznych (KD), ciągów pieszo-jezdnych (KPj), placów miejskich (KP-P), ciągów pieszych (KP) oraz na terenach zieleni,
- ustala się wydzielenie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów,
- ustala się zagospodarowanie ulic – dróg publicznych: ul. Jana III Sobieskiego, ul. Św. Bonifacego, ul. Nałęczowskiej w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej,
- dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejącej pętli autobusowej na terenie ul. Św. Bonifacego (1KDZ) - przed kościołem. Dopuszcza się przeniesienie istniejącej pętli autobusowej poza obszar planu,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci. Dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic, ulic wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz placów dla: istniejących, remontowanych, przebudowywanych, remontowanych i nowo- realizowanych: wodociągów, gazociągów, kabli elektroenergetycznych i kabli oświetlenia ulicznego, kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic, ulic wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz placów,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia terenu,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych wolnostojących - w tym podziemnych, oraz wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- ustala się docelowe skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej.

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

Od lipca 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 278/OŚ/2017 z 10 marca 2017 r. znak OŚ-IV-U.6220.104.2016.SPA ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie trasy tramwaju szybkiego od ul. Kasprzaka do Wilanowa w Warszawie na odcinku od al. Niepodległości do Wilanowa Zachodniego w Dzielnicach Mokotów, Wilanów i Śródmieście m.st. Warszawy, na wniosek spółki Tramwaje Warszawskie Sp. z o.o., złożony 15 lipca 2016 r.
- Decyzja nr 612/OŚ/2017 z 31 maja 2017 r. znak OŚ-IV-U.6220.154.2016.SPA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „budowa garażu podziemnego pod budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z funkcją usługową w parterze” na działce ew. nr 6 i 10 obręb 1-05-15, przy Al. gen. W. Sikorskiego i ul. Mangalia w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, na wniosek spółki Polskie Projekty Inwestycyjne SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA, złożony 2 listopada 2016 r.
- Decyzja nr 1411/OŚ/2017 z 1 grudnia 2017 r. znak: OŚ-IV-U.6220.58.2015.KKO o środowiskowych uwarunkowaniach ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego z lokalem użytkowym na dz. ew. nr 11, obręb 1-05-26 przy ul. Santockiej w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, na wniosek PAM 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z 7 sierpnia 2015 r.
- Decyzja nr 1596/OŚ/2017 z 29 grudnia 2017 r. znak: OŚ-IV-U.6220.149.2016.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 3/4 obręb 1-05-15, przy ul. Mangalia 2 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, na wniosek Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. złożony 26 października 2016 r.
- Decyzja nr 420/OŚ/2018 z 23 lipca 2018 r. znak: OŚ-IV-U.6220.130.2016.NMA, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na przebudowie kanału podziemnego łączącego zbiornik wodny Bernardyńska Woda z Kanałem Sieleckim, na odcinku od studni S1 do studni S4 (likwidacja istniejącego odcinka kanału na dz. ew. nr 27/1 i 27/2 obręb 1-03-12 o długości 95 m i budowa odcinka o długości 122,5 m na dz. ew. nr 27/1, 27/2 i 21/2 obręb 1-03-12) oraz budowie zastawki kanałowej na dopływie kanału DN 800 do Kanału Sieleckiego na dz. ew. nr 13/6, obręb 1-03-12 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, na wniosek spółki A23 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, złożony 16 września 2016 r.
- Decyzja nr 394/OŚ/2022 z 11 lipca 2022 r. znak: OŚ-IV-U.6220.122.2021.JKO o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy wielorodzinnej z garażem podziemnym i usługami w parterze, wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, na dz. ew. Nr 15, obręb 1-05-15, przy ul. Mangalia w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 481/OŚ/2022 z 25 sierpnia 2022 r. znak: OŚ-IV-U.6220.122.2021.JKO umarzająca postępowanie w sprawie uzupełnienia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 394/OŚ/2022 z 11 lipca 2022 r. znak OŚ-IV-U.6220.122.2021.JKO o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy wielorodzinnej z garażem podziemnym i usługami w parterze, wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, na dz. ew. nr 15, obręb 1-05-15, przy ul. Mangalia w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1/DŚ/2024 z 4 czerwca 2024 r. znak: UD-IV-WOŚ-B.6220.97.2022.JMY o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie magistrali wodociągowej Dn 400 w rejonie ul. Augustówka na odcinku od ul. Antoniewskiej do ul. Powsińskiej na terenie Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy oraz Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy na działkach o numerach ewidencyjnych: dz. ewid. nr 1 z obrębu 1-05-08; dz. ewid. nr 13/1, 13/2, 13/3, 2 z obrębu 1-05-06; dz. ewid. nr 51, 50/1, 50/2, 53 z obrębu 1-05-21; dz. ewid. nr 25/10, 25/3, 25/4, 25/5, 24, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/1, 27/1, 27/2, 38, 39, 26, 40 z obrębu 1-05-26; dz. ewid. nr 146, 145, 137, 147, 144, 136, 138, 139, 140, 142, 135, 141, 60, 143 z obrębu 1-05-25; dz. ewid. nr 2/1, 1/5, 1/6, 1/3 z obrębu 1-05-14; dz. ewid. nr 2, 5, 10, 11 z obrębu 1-05-27; dz. ewid. nr 205/1, 206 z obrębu 1-05-34; dz. ewid. nr 5/3 z obrębu 1-05-33.

4.4. 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 grudnia 2021 roku wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

- Decyzja nr 2/CP/MOK/2023 z dnia 16 marca 2023 r. umarzająca postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie separatora na odpływie wód opadowych i roztopowych dla kanału "W", na działce ew. nr 138 obr. 1-05-25 przy ul. Augustówka w Dzielnicy Mokotów m. s.t Warszawy.
- Decyzja nr 7/CP/MOK/2023 z dnia 25 maja 2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie linii kablowej średniego napięcia, na działkach ew. nr 268/1, 333, ob. 1-05-32, działkach ew. nr 60, 127, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 144, ob. 1-05-25, działkach ew. nr 26, 27/2, ob. 1-05-26 przy ul. Powsińskiej i ul. Augustówka w Dzielnicy Mokotów m. s.t Warszawy.
- Decyzja nr 4/MOK/CP/2024 z dnia 29 stycznia 2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej, na działkach ew.nr 60, 135, 136, 137, 139, 140 ob. 1-05-25, działkach ew.nr 26, 27/2 ob. 1-05-26 przy ul. Augustówka w Dzielnicy Mokotów m. s.t Warszawy.
- Decyzja nr 8/MOK/CP/2024 z dnia 17 maja 2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie podziemnej linii kablowej SN 15 kV, na działce ew. nr 140 ob. 1-05-25 przy ul. Augustówka w Dzielnicy Mokotów m. s.t Warszawy.
- Decyzja nr 9/MOK/CP/2024 z dnia 5 lipca 2024 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie elektroenergetycznej sieci kablowej SN 15 kV i sieci kablowej nn 0,4 kV, na dz.ew.nr 29, 116, 136, 137 ob. 0525, dz.ew.nr 26 ob. 0526, przy ul. Augustówka w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy.

4.5. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

- Decyzja nr 1/MOK/ZRID/2024 z dnia 15 stycznia 2024 r. zezwalająca na realizację inwestycji drogowej polegającej na: budowie (rozbudowie) ulicy Kostrzyńskiej na odcinku od ul. Zawodzie do ul. Biechowskiej, oznaczonej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Augustówka cz. I – rejon ul. Antoniewskiej symbolem 56 KD-D wraz z odwodnieniem jezdni, obustronnym chodnikiem, oświetleniem, zjazdami do istniejącej i projektowanej zabudowy, zielenią miejską oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą dla obsługi drogi oraz zlokalizowaną w drodze infrastrukturą techniczną, na nieruchomościach obejmujących działki z obrębem 10520: część działki ew. nr 6 (wg mapy podziałowej projektowane działki ew. nr 6/1 i 6/2); część działki ew. nr 7/2 (wg mapy podziałowej projektowane działki ew. nr 7/5 ,7/6, 7/7 i 7/8); część działki ew. nr 8/1 (wg mapy podziałowej projektowana działka ew. nr 8/5); część działki ew. nr 8/2 (wg mapy podziałowej projektowana działka ew. nr 8/7); część działki ew. nr 8/3 (wg mapy podziałowej projektowana działka ew. nr 8/9); część działki ew. nr 9 (wg mapy podziałowej projektowane działki ew. nr 9/1 i 9/2); część działki ew. nr 11 (wg mapy podziałowej projektowane działki ew. nr 11/1, 11/2 i 11/3), działki z obrębem 10521: część działki ew. nr 19 (wg mapy podziałowej projektowana działka ew. nr 19/2); część działki ew. nr 20 (wg mapy podziałowej projektowane działki ew. nr 20/1 i 20/2); część działki ew. nr 21/1 (wg mapy podziałowej projektowane działki ew. nr 21/4, 21/5 i 21/6); część działki ew. nr 21/3, część działki ew. nr 32 (wg mapy podziałowej projektowana działka ew. nr 32/2); część działki ew. nr 34 (wg mapy podziałowej projektowane działki ew. nr 34/1 i 34/2); część działki ew. nr 35 (wg mapy podziałowej projektowana działka ew. nr 35/2); część działki ew. nr 36 (wg mapy podziałowej projektowana działka ew. nr 36/5); część działki ew. nr 37 (wg mapy podziałowej projektowana działka ew. nr 37/5); część działki ew. nr 42 (wg mapy podziałowej projektowane działki ew. nr 42/1, 42/2 i 42/3); część działki ew. nr 46 (wg mapy podziałowej projektowana działka ew. nr 46/2) oraz część działki ew. nr 22 z obrębem 10526 w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
- Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 190/SPEC/2023 z dnia 6 listopada 2023 r., znak: WI-I.7821.1.1.2022.AK(AT) odmawiająca stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 172/ŚRD/MOK/WIL/IL/2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r., znak: AMIL.6740.24.2021.GSAw części dot. „rozbudowy drogi publicznej ul. Rakowieckiej na odcinku od skrzyżowania Opoczyńskiej do skrzyżowania z ul. Puławską (odcinek D1) w fragmencie obejmującym sąsiedztwo działki nr 8 w obrębie 1-01-03 (adres budynku „A” ul. Rakowiecka 24”).
- Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 139/SPEC/2023 z dnia 11 sierpnia 2023 r. , znak: WII.7821.1.1.2022.AK(AT) umarzająca postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 172/ŚRD/MOK/WIL/IL/2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r., znak: AM-IL.6740.24.2021.GSA,
- Postanowienie nr 68/ŚRD/MOK/WIL/IL/2023 z dnia 10 lutego 2023 r. prostujące oczywistą omyłkę pisarską zawartą w decyzji 172/ŚRD/MOK/WIL/IL/2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r. wydanej z up. Prezydenta m. st. w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Rozbudowie drogi publicznej ulicy Rakowieckiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Opoczyńską do skrzyżowania z ul. Puławską (odcinek D1); rozbudowie i przebudowie dróg publicznych w ciągu ulic Goworka - Spacerowa - Belwederska na odcinku od skrzyżowania z ul. Puławską do skrzyżowania z ul.

Sułkowiłą oraz ul. Puławskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Olszewską do placu Unii Lubelskiej (odcinek D2); rozbudowie i przebudowie dróg publicznych w ciągu ulic Belwederska - Jana III Sobieskiego na odcinku od skrzyżowania z ul. Nabelaka/Promenada do skrzyżowania z ul. Truskawiecką wraz z rozbudową ul. Idzikowskiego (odcinek D4); rozbudowie drogi publicznej - ulicy Św. Bonifacego na odcinku od skrzyżowania z ul. Jana III Sobieskiego do skrzyżowania z ul. Czarnomska/Śródziemnomorska (odcinek D5); rozbudowie i przebudowie dróg publicznych w ciągu ulic Jana III Sobieskiego - Rzeczypospolitej na odcinku od skrzyżowania z ul. Truskawiecką do skrzyżowania z ul. Branickiego (odcinek E1); w związku z przebudową i rozbudową układu drogowo-torowego wraz z budową i przebudową trasy tramwajowej w ramach przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa trasy tramwaju szybkiego od ul. Kasprzaka do Wilanowa na odcinkach od al. Niepodległości do ul. Św. Bonifacego i pętli Stegny oraz od ul. Św. Bonifacego do ul. Branickiego”.

- Postanowienie nr 541/ŚRD/MOK/WIL/IL/2022 z dnia 6 października 2022 r. prostujące oczywistą omyłkę pisarską zawartą w decyzji 172/ŚRD/MOK/WIL/IL/2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r. wydanej z up. Prezydenta m. st. Warszawy w zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: „Rozbudowie drogi publicznej ulicy Rakowieckiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Opoczyńską do skrzyżowania z ul. Puławską (odcinek D1); rozbudowie i przebudowie dróg publicznych w ciągu ulic Goworka - Spacerowa - Belwederska na odcinku od skrzyżowania z ul. Puławską do skrzyżowania z ul. Sułkowiłą oraz ul. Puławskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Olszewską do placu Unii Lubelskiej (odcinek D2); rozbudowie i przebudowie dróg publicznych w ciągu ulic Belwederska - Jana III Sobieskiego na odcinku od skrzyżowania z ul. Nabelaka/Promenada do skrzyżowania z ul. Truskawiecką wraz z rozbudową ul. Idzikowskiego (odcinek D4); rozbudowie drogi publicznej - ulicy Św. Bonifacego na odcinku od skrzyżowania z ul. Jana III Sobieskiego do skrzyżowania z ul. Czarnomska/Śródziemnomorska (odcinek D5); rozbudowie i przebudowie dróg publicznych w ciągu ulic Jana III Sobieskiego - Rzeczypospolitej na odcinku od skrzyżowania z ul. Truskawiecką do skrzyżowania z ul. Branickiego (odcinek E1); w związku z przebudową i rozbudową układu drogowo-torowego wraz z budową i przebudową trasy tramwajowej w ramach przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa trasy tramwaju szybkiego od ul. Kasprzaka do Wilanowa na odcinkach od al. Niepodległości do ul. Św. Bonifacego i pętli Stegny oraz od ul. Św. Bonifacego do ul. Branickiego”.
- Decyzja nr 172/ŚRD/MOK/WIL/IL/2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na:
 - „Rozbudowie drogi publicznej ulicy Rakowieckiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Opoczyńską do skrzyżowania z ul. Puławską (odcinek D1);
 - rozbudowie i przebudowie dróg publicznych w ciągu ulic Goworka - Spacerowa - Belwederska na odcinku od skrzyżowania z ul. Puławską do skrzyżowania z ul. Sułkowiłą oraz ul. Puławskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Olszewską do placu Unii Lubelskiej (odcinek D2);
 - rozbudowie i przebudowie dróg publicznych w ciągu ulic Belwederska - Jana III Sobieskiego na odcinku od skrzyżowania z ul. Nabelaka/Promenada do skrzyżowania z ul. Truskawiecką wraz z rozbudową ul. Idzikowskiego (odcinek D4);
 - rozbudowie drogi publicznej - ulicy Św. Bonifacego na odcinku od skrzyżowania z ul. Jana III Sobieskiego do skrzyżowania z ul. Czarnomska/ Śródziemnomorska (odcinek D5);
 - rozbudowie i przebudowie dróg publicznych w ciągu ulic Jana III Sobieskiego - Rzeczypospolitej na odcinku od skrzyżowania z ul. Truskawiecką do skrzyżowania z ul. Branickiego (odcinek E1);

w związku z przebudową i rozbudową układu drogowo-torowego wraz z budową i przebudową trasy tramwajowej w ramach przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa trasy tramwaju szybkiego od ul. Kasprzaka do Wilanowa na odcinkach od al. Niepodległości do ul. Św. Bonifacego i pętli Stegny oraz od ul. Św. Bonifacego do ul. Branickiego”

4.6. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Informacje o decyzjach dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej m. st. Warszawy. Od grudnia 2021 roku wydano następujące decyzje:

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
132/WZ/MOK/2021	10.12.2021	stwierdzenie wygaśnięcia decyzji nr 191/WZ/MOK/2017 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na	ul. Sławkowska

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
		budowie wolnostojącego domu mieszkalnego jednorodzinnego i zbiornika bezodpływowego	
25/WZ/MOK/2022	24.03.2022	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo- usługowego	ul. Ojcowska 11
35/WZ/MOK/2022	22.04.2022	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną	ul. Ojcowska 11, 11A, ul. Powsińska 12
36/WZ/MOK/2022	22.04.2022	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 3- kondygnacyjnego budynku usługowego (usługi medyczne) wraz z parkingiem, częścią podziemną oraz instalacją i przyłączem gazowym	ul. Powsińska 8, 8A
52/WZ/MOK/2022	15.06.2022	ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie oraz rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne	ul. Zdrojowa 18
67/WZ/MOK/2022	01.08.2022	przeniesienie decyzji nr 25/WZ/MOK/2022 z dnia 24.03.2022r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego na rzecz Plac Bernardyński Sp. z o.o.	ul. Ojcowska 11, 11A, ul. Powsińska 12
69/WZ/MOK/2022	09.08.2022	przeniesienie decyzji nr 35/WZ/MOK/2022 z dnia 22.04.2022r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego na rzecz Plac Bernardyński Sp. z o.o.	ul. Ojcowska 11, 11A, ul. Powsińska 12
104/MOK/22	19.08.2022	stwierdzenie wygaśnięcia decyzji nr 97/MOK/11 o wz dotyczy zabudowy usługowo-biurowej z garażami podziemnymi	ul. Czerniakowska
54/WZ/MOK/2023	04.09.2023	legalizacja budowy nośnika reklamowego w postaci ekranu świetlnego LED mocowanego do słupa utwierdzonego w fundamencie betonowym ustawionym na powierzchni gruntu zrealizowanego w warunkach samowoli budowlanej	ul. Powsińska 8
143/MOK/23	01.12.2023	stwierdzenie wygaśnięcia decyzji nr 145/MOK/09 o warunkach zabudowy dotyczy budowy osiedla mieszkaniowego w zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowie wielorodzinnej	ul. Augustówka, ul. Santocka
144/MOK/23	01.12.2023	stwierdzenie wygaśnięcia decyzji nr 72/MOK/09 o warunkach zabudowy dotyczy budowy mieszkaniowego w zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowie wielorodzinnej	ul. Augustówka, ul. Santocka
145/MOK/23	01.12.2023	stwierdzenie wygaśnięcia decyzji nr 201/MOK/08 o warunkach zabudowy dotyczy budowy osiedla mieszkaniowego w zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowie wielorodzinnej	ul. Augustówka, ul. Santocka
23/MOK/WZ/2024/U	16.04.2024	budowa nośnika reklamowego w postaci dwóch podświetlanych od wewnątrz tablic	ul. Okrężna, ul. Powsińska
32/MOK/WZ/2025	16.05.2025	budowa pomostu pływającego	Jeziorko Czerniakowskie

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 znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren Jeziorka Czerniakowskiego oraz teren na południe i wschód od niego) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

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

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ul. Powsińskiej, na działkach ewidencyjnych nr 10/4, 10/1, 7/1, 4/1, 4/21, 4/18 zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym 1-05-17. Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej - część pierwsza, przyjęty uchwałą nr LXVIII/1817/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2013 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej - część pierwsza

- **E3 MW/U - Tereny mieszkaniowo-usługowe**
 - przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne w połączeniu z usługami dla ludności i pracy biurowej, lokalizowane łącznie w jednym budynku, z tym, że usługi sytuować należy w dwóch dolnych kondygnacjach, zwłaszcza usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej do 200 mkw., służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej i pocztowej, lokali biurowych i administracji do 100 mkw. oraz opieki nad dziećmi, nie oddziałujących negatywnie na funkcję mieszkaniową,
 - przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, drobnego rzemiosła usługowego, kultury, oświaty, indywidualnej rekreacji, a także obiekty infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków (zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone powyżej, zwłaszcza: obiektów produkcyjno-magazynowych oraz usług wielkopowierzchniowych i urządzeń uciążliwych, których oddziaływanie na bezpośrednie sąsiedztwo wykracza poza granice działki na której są usytuowane, w szczególności stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, a również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych, z tym, że dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących budynków i obiektów tymczasowych, z wyłączeniem ich rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na uciążliwszy niż obecnie),
 - działki ewidencyjne nr: 10/4, 10/1, 7/1, 4/1, 4/21 (cz.), 4/18 (cz.) z obrębu 1-05-17,
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: min. – brak ustaleń w planie, maks. – 3,0
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 37 m (11 kondygnacji),
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków; 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych nie wymienionych w pkt. 1 i 3 - nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali; 3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu nauki - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń; 4) dla budynków usługowych z zakresu oświaty - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 uczniów; 5) dla budynków usługowych z zakresu ochrony zdrowia - nie mniej niż 12 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich; 6) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek; 7) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania.
- **14 pj - Tereny komunikacji pieszej z dopuszczeniem ruchu samochodowego**

- przeznaczenie podstawowe: ciąg ruchu pieszego z urządzeniami technicznymi związanymi z oświetleniem i odwodnieniem terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja kołowa - dojazdy do terenów i obiekty infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków (zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone powyżej, zwłaszcza: miejsc postojowych dla samochodów, zabudowy, tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych przy granicy terenu),
- działki ewidencyjne nr: 4/21 (cz.), 4/18 (cz.) z obrębu 1-05-17,
- maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania - nie dotyczy.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

• **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- ustala się, że obszar objęty planem znajduje się w strefie mieszkalno-usługowej miasta; obszar ten zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, na którym poziom hałasu nie może przekraczać wartości wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych; w obszarze tym funkcją podstawową jest mieszkalnictwo łącznie z usługami dla ludności z dopuszczeniem innych funkcji usługowych i technicznych nie kolidujących z funkcją podstawową,
- na rysunku planu wskazano lokalizację dominanty wysokościowe do 40 m, 12 kondygnacji (w tym na terenie przedmiotowej inwestycji),
- ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów oraz urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego rozwiązania,
- ustala się nakaz ograniczenia do granic własnej działki uciążliwości wywoływanych przez istniejące obiekty lub prowadzoną działalność,
- ustala się ochronę powietrza przez ograniczenie emisji substancji szkodliwych, a w szczególności: a) przez zakaz lokalizowania usług uciążliwych dla otoczenia, b) przez zachowanie i wzmocnienie biologiczne istniejącego układu terenów otwartych i zieleni, umożliwiających przewietrzanie obszaru,
- ustala się obowiązek stosowania, w konstrukcjach budowlanych rozwiązań ograniczających uciążliwość akustyczną dla nowej zabudowy lokalizowanej na działkach położonych wzdłuż ulic Al. Witosa, Czerniakowska - Powsińska i Jana III Sobieskiego, w szczególności projektowania przegród o wysokiej izolacyjności w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków w pierzejach ulic wymienionych powyżej, jako ścian izolujących akustycznie istniejącą zabudową występującą wewnątrz osiedli,
- dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi przez wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz akustycznego zabezpieczenia elewacji; zakaz realizacji obiektów wymagających ustanowienia wokół nich stref ograniczonego użytkowania, jeśli ich zasięg wykraczałby poza granice własnej działki,
- na rysunku planu naniesiono strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50 m od muru zabytkowego cmentarza przy ul. Powsińskiej (poza granicą planu); w strefie tej nie dopuszcza się pobierania wód w głębszych, a także lokalizowania nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia oraz produkcji i składów żywności,

Wprowadza się lokalne zasady ochrony przyrody, które obejmują następujące ustalenia:

- ochronę istniejących nasadzeń zieleni wysokiej i zieleni ozdobnej na terenach zabudowy (MW/U, MW, MWu, ZP/MU, U, UN, UO, UP, US), przez jej zachowanie i pielęgnację, a w przypadku konieczności jej usunięcia, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wprowadza się obowiązek jej uzupełnienia po zakończeniu robót budowlanych,
- ochronę wód przez: a) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów ulic oraz parkingów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów, szczególnie z terenów zieleni do ziemi lub do lokalnych zbiorników wód powierzchniowych, c) zachowanie i zabezpieczenie przed zarastaniem wód powierzchniowych, a szczególnie podjęcie działań prowadzących do utrzymania lustra wody i rewaloryzację fosy fortecznej Bernardyńska Woda, d) zapewnić możliwość połączenia fosy fortecznej Bernardyńska Woda z fosą Fortu Piłsudskiego przy ul. Idzikowskiego,
- ochronę środowiska przez ustalenie minimalnych procentowych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej dla wyodrębnianych terenów i działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz zakaz zmiany i zubożenia gatunkowego istniejących drzew i krzewów, za wyjątkiem niezbędnych działań pielęgnacyjnych, porządkowych i bezpieczeństwa, a także dopuszczonych ustaleniami planu działań inwestycyjnych.

Wprowadza się zasady ochrony krajobrazu kulturowego, które obejmują następujące ustalenia:

- ochronę kompozycji urbanistycznej osiedli mieszkaniowych w granicach jednostek urbanistycznych, za wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu zmian w ciągu zabudowy wzdłuż ul. Jana III Sobieskiego, przez: a) zakaz różnicowania formy architektonicznej budynków, zwłaszcza nadbudowywania istniejących budynków mieszkalnych i zwiększania w nich liczby lokali mieszkalnych, b) utrzymanie przedogródków przylegających do mieszkań w parterach budynków o wysokości do V kondygnacji.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego wodą w okresie stanu alarmowego Wisły. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodziowe, o którym mowa powyżej, a szczególnie zakazuje się: 1) lokalizowania (lub rozbudowy) obiektów i zakładów wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne, zwłaszcza substancje mogące zanieczyszczać glebę lub wodę; 2) lokalizowania składowisk odpadów; 3) lokalizowania obiektów, w których przechowywane są ruchome zabytki kultury, chyba że obiekty te i przechowywane zbiory będą zabezpieczone przed skutkami powodzi; 4) podpiwniczenia budynków poniżej poziomu przewodów kanalizacyjnych, do których odprowadzane są ścieki deszczowe lub sanitarne, z wyjątkiem piwnic, w których zainstalowane będą pompy do usuwania wody.
- **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak wymagań/terenów dla terenu inwestycji.
- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – brak wymagań/terenów dla terenu inwestycji.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji** – dojazd przez teren komunikacji pieszo-jezdnej (14pj) z ulicy Konstancińskiej 6KD L.
 - zezwala się na usytuowanie garaży podziemnych w granicach określonych na rysunku planu,
 - wskazuje się na rysunku planu miejsca lokalizowania dodatkowych parkingów/garaży podziemnych, oznaczone symbolem graficznym, opisanym w legendzie rysunku planu,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących parkingów podziemnych,
 - granice dopuszczalnej lokalizacji garaży/parkingów podziemnych, oznaczone symbolem literowym g i symbolem graficznym podanym w legendzie rysunku planu, oznaczają zasięg kondygnacji podziemnej, której strop, może być przeznaczony na cele parkingowe i dojazdowe, dla ruchu pieszego, lub pokryty roślinnością, a także, jeśli nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu, wzniesiony do 1,5 m ponad istniejący poziom terenu,
 - ustala się zasadę kompensacji miejsc parkingowych: w przypadku likwidacji istniejących miejsc parkingowych, związanej z realizacją nowej zabudowy, ustala się obowiązek odtworzenia likwidowanych miejsc parkingowych

na terenach nowej zabudowy przynajmniej w tej samej liczbie, co liczba likwidowanych miejsc parkingowych, plus miejsca parkingowe w liczbie wynikającej z przyrostu powierzchni użytkowej w nowej zabudowie,

- dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych wydzielonych zatok parkingowych na terenach: ulic - dróg publicznych KD Z, KD L, oraz dróg wewnętrznych DW i DW/G w ich liniach rozgraniczających,
 - ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem: 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków; 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych nie wymienionych w pkt. 1 i 3 - nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali; 3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu nauki - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń; 4) dla budynków usługowych z zakresu oświaty - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 uczniów; 5) dla budynków usługowych z zakresu ochrony zdrowia - nie mniej niż 12 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich; 6) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek; 7) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** – określa się następujące zasady przebudowy (modernizacji), rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury inżynierskiej na obszarze objętym opracowaniem:
 - ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy oraz obiektów wymagających takiego zaopatrzenia z istniejących lub projektowanych miejskich sieci infrastruktury inżynierskiej,
 - ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiórczych i przyłączy, jeśli nie kolidują z projektowaną zabudową, obiektami budowlanymi lub zagospodarowaniem terenu,
 - ustala się rezerwy przestrzenne w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci uzbrojenia inżynierskiego,
 - dopuszcza się wprowadzanie sieci infrastruktury inżynierskiej do kanałów zbiorczych i korytarzy technicznych, za wyjątkiem grawitacyjnych kolektorów kanalizacyjnych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- ustala się zaopatrzenie w wodę budynków i obiektów na obszarze objętym planem z miejskiej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się zachowanie, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- ustala się rezerwy przestrzenne w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci wodociągowej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci wodociągowej poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem,
- dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych).

W zakresie odprowadzania ścieków:

- ustala się zabezpieczenie odprowadzania ścieków z obiektów istniejących i nowo projektowanych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do istniejącej lub modernizowanej zabudowy oraz do

projektowanych obiektów; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń, sieci i przyłączy poza tymi rezerwami, jeśli nie będą one kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem terenów na te cele przeznaczonych.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- z obiektów istniejących wody opadowe i roztopowe ujmowane będą w sposób dotychczasowy,
- z obiektów nowo realizowanych wody opadowe i roztopowe w pierwszej kolejności powinny być zagospodarowane w miejscu ich powstania, tj. w obrębie działki budowlanej,
- wody opadowe i roztopowe pochodzące z nieprzepuszczalnych powierzchni zanieczyszczonych (ulice, drogi, parkingi) należy zagospodarować przez lokalne ich retencjonowanie i wprowadzenie do ziemi po podczyszczeniu. W przypadku braku takiej możliwości wody te należy powierzchniowo odprowadzić do kanalizacji deszczowej: a) po uprzednim zbilansowaniu i uzgodnieniu ilości odprowadzanych wód z dysponentem kanalizacji, b) po ich oczyszczeniu do parametrów zgodnych z wymogami przepisów odrębnych, w lokalnych urządzeniach, w celu usunięcia zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych,
- wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów, tarasów, terenów zieleni, chodników itp. mogą być odprowadzane bez oczyszczenia do ziemi w obrębie działki ich powstania, a jeśli będzie to niemożliwe do kanalizacji deszczowej.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- ustala się zaopatrzenie budynków w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, zaopatrzenie w ciepło: a) z urządzeń grzewczych zasilanych z miejskiej sieci gazowej, b) z innych indywidualnych urządzeń grzewczych, z zastrzeżeniem pkt. poniżej, c) zaleca się wspomaganie zaopatrzenia w ciepło z alternatywnych, niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii, takich jak kolektory słoneczne, lub z urządzeń wytwarzających ciepło i energię elektryczną w skojarzeniu na potrzeby lokalne;
- zakazuje się zaopatrzenie istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem ciekłym lub stałym,
- ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla realizacji sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci ciepłowniczych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- ustala się zaopatrzenie w gaz budynków na obszarze planu z miejskiej sieci gazowej,
- ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci gazowej; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci gazowych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem,
- nie przewiduje się na obszarze planu lokalizacji urządzeń gazowych wymagających szczególnych stref bezpieczeństwa,
- sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w szczególności: a) linie ogrodzeń powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,50 m od gazociągu, b) szafki gazowe umieszczane w linii ogrodzenia lub na ścianie budynku i otwierane od strony ulicy, należy montować, jako wbudowane w ogrodzenie lub wbudowane w ścianę budynku, tak aby ich ścianki i drzwiczki nie wystawały poza obrys ogrodzenia lub obrys ściany od strony ulicy, alei pieszej, ciągu pieszo-jezdnego, placu lub ulicy wewnętrznej.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy oraz urządzeń i obiektów takiego zaopatrzenia wymagających na obszarze planu z miejskiej sieci elektroenergetycznej,

- o dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych wolnostojących wewnętrznych - w tym podziemnych, oraz wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- o ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci elektroenergetycznych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem,
- o zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- o ustala się docelowe skablowanie istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej biegnącej wzdłuż ul. Idzikowskiego,
- o do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zieleni wysokiej w strefie uciążliwości linii, zgodnie z rysunkiem planu,
- o zaleca się wspomaganie zaopatrzenia w energię elektryczną z alternatywnych niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii, lub z urządzeń wytwarzających ciepło i energię elektryczną w skojarzeniu na potrzeby lokalne.

W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:

- o dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych,
- o ustala się rezerwy przestrzenne, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz terenów publicznych ruchu pieszego dla sieci teletechnicznych,
- o dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci teletechnicznych poza tymi terenami, jeżeli nie będą kolidowały z zabudową i zagospodarowaniem,
- o zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

W zakresie usuwania odpadów:

- o ustala się wywożenie systemem zorganizowanym odpadów powstających na obszarze planu. Firmy świadczące wyżej wymienione usługi powinny posiadać stosowne zezwalające decyzje,
- o ustala się wyposażenie każdej działki w urządzenia do zbierania oraz segregacji odpadów, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków, od warunkiem, że będą one administrowane przez jednego właściciela nieruchomości,
- o dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki), w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym, terenów publicznych ruchu pieszego oraz na terenach zieleni urządzonej w miejscach niestwarzających uciążliwości dla mieszkańców,

W zakresie sieci radiokomunikacyjnych:

- o dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń sieci radiokomunikacyjnych,
- o dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, które nie przekraczają standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej – część pierwsza, przyjęty uchwałą nr LXVIII/1817/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2013 r.

- **E2 UC – teren usług centrum z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**

- dz. ew. nr 4/8 (cz.), 5 (cz.) z obrębu 1-05-17
- maksymalna intensywność zabudowy: 3,0
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%
- maksymalna wysokość zabudowy: 25m
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków,
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności - nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków lub lokali.
- **E3 MW/U – tereny mieszkaniowo – usługowe**
 - dz. ew. nr 4/20, 9, 10/3, 6 (cz.) z obrębu 1-05-17
 - maksymalna intensywność zabudowy: 3,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 37m, 11 kondygnacji
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków,
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności - nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków lub lokali,
 - dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu nauki - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń,
 - dla budynków usługowych z zakresu oświaty - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 uczniów,
 - dla budynków usługowych z zakresu ochrony zdrowia - nie mniej niż 12 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich,
 - dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek,
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 mkw powierzchni użytkowej mieszkania.
- **D5 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 14/4 (cz.) 14/5 (cz.), 14/6 (cz.), 14/7 (cz.) z obrębu 1-05-16
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%

- maksymalna wysokość zabudowy: 18m, 5 kondygnacji
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 mkw powierzchni użytkowej mieszkania.
- **D6 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 14/50 (cz.) z obrębu 1-05-16
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 18m, 5 kondygnacji
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 mkw powierzchni użytkowej mieszkania.
- **D7 UA/UH – tereny usług administracji i pracy biurowej oraz handlu**
 - dz. ew. nr 14/11 (cz.) z obrębu 1-05-16
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,4
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 21m, 6 kondygnacji
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków.
- **D8 MWu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem wbudowanych usług**
 - dz. ew. nr 14/12 (cz.) z obrębu 1-05-16
 - maksymalna intensywność zabudowy: 4,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 37m, 11 kondygnacji
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków,

- dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności - nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków lub lokali,
 - dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu nauki - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń,
 - dla budynków usługowych z zakresu oświaty - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 uczniów,
 - dla budynków usługowych z zakresu ochrony zdrowia - nie mniej niż 12 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich,
 - dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek,
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 mkw powierzchni użytkowej mieszkania.
- **D9 MWu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem wbudowanych usług**
 - dz. ew. nr 14/11 (cz.), 14/13 (cz.) z obrębu 1-05-16
 - maksymalna intensywność zabudowy: 3,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 37m, 11 kondygnacji
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków,
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności - nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków lub lokali,
 - dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu nauki - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń,
 - dla budynków usługowych z zakresu oświaty - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 uczniów,
 - dla budynków usługowych z zakresu ochrony zdrowia - nie mniej niż 12 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich,
 - dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek,
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 mkw powierzchni użytkowej mieszkania.
- **D21 DW – droga wewnętrzna**
 - dz. ew. nr 14/7 (cz.) z obrębu 1-05-16
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **11 pu – ciąg pieszy**
 - dz. ew. nr 14/11 (cz.) z obrębu 1-05-16
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **13 pu – ciąg pieszy**
 - dz. ew. nr 14/11 (cz.), 14/12 (cz.) z obrębu 1-05-16
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **14 pj – ciąg pieszo – jezdny**
 - dz. ew. nr 4/17 z obrębu 1-05-17
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **1 KD GP – droga główna ruchu przyspieszonego**
 - dz. ew. nr 5 (cz.) z obrębu 1-05-17, dz. ew. nr 28 (cz.) z obrębu 1-05-10, dz. ew. nr 146 z obrębu 1-05-23 oraz dz. ew. nr 63 (cz.) z obrębu 1-05-19
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

- **4 KDZ – droga zbiorcza**
 - dz. ew. nr 8 z obrębu 1-05-17, dz. ew. nr 21 (cz.) z obrębu 1-05-16 oraz dz. ew. nr 1 (cz.) z obrębu 1-05-23
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

- **6 KDL – droga lokalna**
 - dz. ew. nr 6 (cz.), 2 (cz.) z obrębu 1-05-17 oraz dz. ew. nr 20 (cz.) z obrębu 1-05-16
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasto – Ogród Sadyba część I, przyjęty uchwałą nr XCII/2350/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 października 2014 r.

- **A17 ZC – teren cmentarza – Cmentarz Czerniakowski**
 - dz. ew. nr 249 (cz.) z obrębu 1-05-10
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla terenów zieleni (parków) na terenie ulic na 1000 mkw powierzchni: co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych.

- **B17 U – teren usług**
 - dz. ew. nr 17/1 (cz.), 17/2 (cz.), 18, 19/2, 19/1 (cz.), 20 (cz.) z obrębu 1-05-19
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12m, 3 kondygnacje
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:

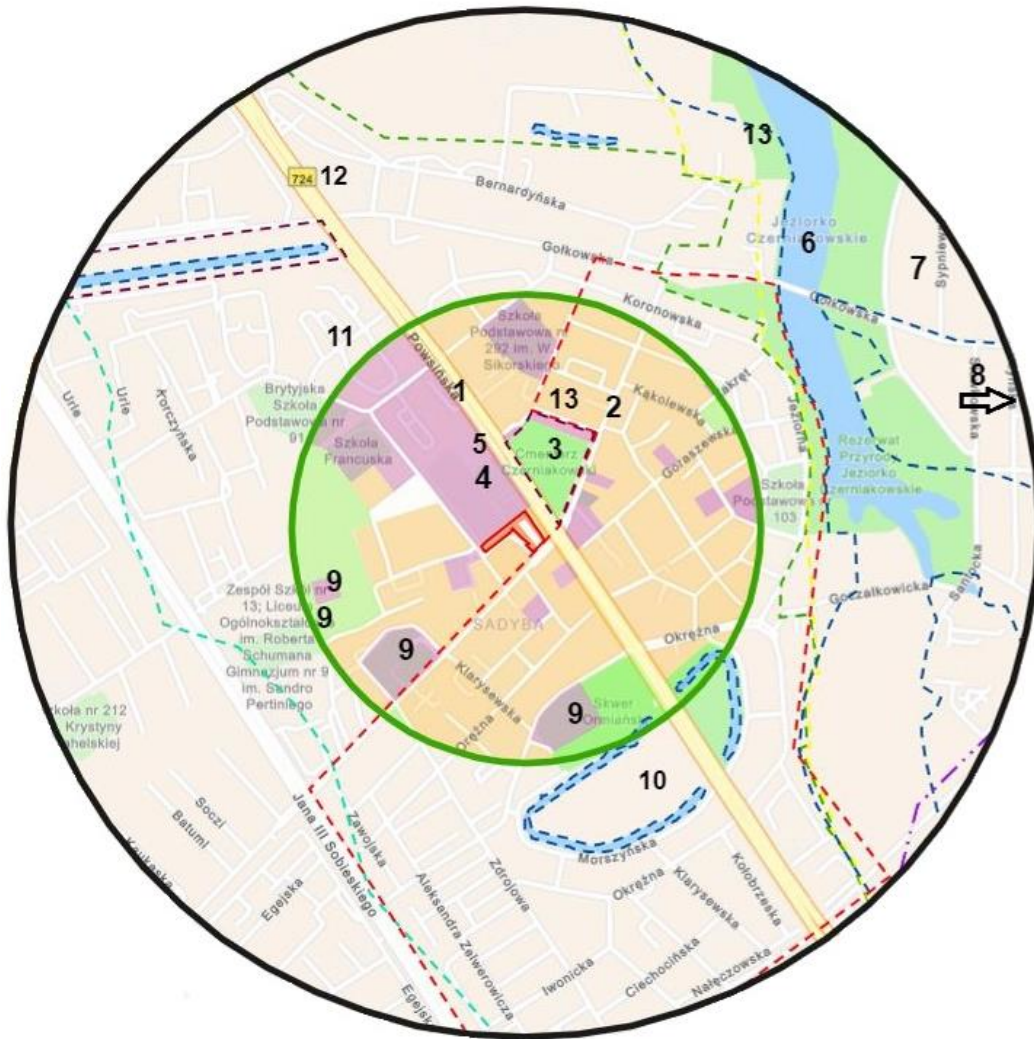
- dla budynków i lokali usługowych z zakresu biur, administracji na 1000 mkw powierzchni użytkowej podstawowej budynków: nie mniej niż 18 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu handlu na 1000 mkw powierzchni użytkowej podstawowej budynków: nie mniej niż 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu gastronomii na 100 miejsc konsumpcyjnych: co najmniej 16 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.
- **B42 MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 32 (cz.), 33 (cz.) z obrębu 1-05-19
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,6
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15m, 4 kondygnacje
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca dla mieszkania powyżej 100 mkw.
- **D1 MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług**
 - dz. ew. nr 144 (cz.) z obrębu 1-05-23
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,7
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 72%
 - maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków wzdłuż ulic Św. Bonifacego i wzdłuż Powsińskiej 17 m (4 kondygnacje), dla budynku handlowego pomiędzy nimi 8 m (2 kondygnacje), całość połączona garażem podziemnym wyniesionym ponad teren na wysokość do I kondygnacji od strony południowej z pokryciem dachem zielonym użytkowanym jako teren rekreacji dla mieszkańców,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu handlu na 1000 mkw powierzchni użytkowej podstawowej budynków: nie mniej niż 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu gastronomii na 100 miejsc konsumpcyjnych: co najmniej 16 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca dla mieszkania powyżej 100 mkw.
- **D2 MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 142 (cz.), 143 (cz.) z obrębu 1-05-23
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,1
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do gzymsu lub okapu i 16 m do kalenicy (3 kondygnacje do gzymsu lub okapu a czwarta ukryta w dachu)
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca dla mieszkania powyżej 100 mkw.
- **D4 MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 106 (cz.), 107 (cz.) z obrębu 1-05-23
 - maksymalna intensywność zabudowy: dla dz. ew. nr 106 i 107 łącznie – 1,1,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: dla dz. ew. nr 106 i 107 łącznie – 32%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 16m, 4 kondygnacje
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: dla dz. ew. nr 106 i 107 łącznie – 50%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca dla mieszkania powyżej 100 mkw.
- **D5 IT/U – teren obiektów i urządzeń telekomunikacji i teren usług**
 - dz. ew. nr 111 (cz.) z obrębu 1-05-23
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15m, 3 kondygnacje
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu handlu na 1000 mkw powierzchni użytkowej podstawowej budynków: nie mniej niż 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu gastronomii na 100 miejsc konsumpcyjnych: co najmniej 16 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.
- **101 KD-GP(w) – droga główna ruchu przyspieszonego**
 - dz. ew. nr 146 (cz.) z obrębu 1-05-23 oraz dz. ew. nr 63 (cz.) z obrębu 1-05-19
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **105 KD-L – droga klasy lokalnej**

- dz. ew. nr 151 (cz.) z obrębem 1-05-19 oraz dz. ew. nr 250 (cz.) z obrębem 1-05-10
- maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **120a KD-D – droga klasy dojazdowej**
 - dz. ew. nr 31 (cz.) z obrębem 1-05-19
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **146 KD-L – droga klasy lokalnej**
 - dz. ew. nr KD-L : 141 (cz.) z obrębem 1-05-23
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

08.07.2025

Załącznik nr 6b do Prospektu informacyjnego



Legenda

1. sąsiedztwo ul. Powsińskiej – możliwe uciążliwości hałasowe
2. sąsiedztwo ul. św. Bonifacego
3. sąsiedztwo Cmentarza Czerniakowskiego
4. bezpośrednie sąsiedztwo CH Sadyba Best Mall
5. sąsiedztwo stacji paliw Shell przy ul. Powsińskiej
6. sąsiedztwo Jeziorka Czerniakowskiego
7. sąsiedztwo rodzinnych ogródków działkowych, szczególnie przy ul. Statkowskiego
8. sąsiedztwo Elektrociepłowni Siekierki
9. sąsiedztwo szkół i przedszkoli, m.in. Szkoły Podstawowej Specjalnej nr 167, Szkoły Podstawowej nr 115, Przedszkola nr 311, Zespołu Szkół nr 59, CX Liceum Ogólnokształcącego
10. sąsiedztwo Fortu IX Twierdzy Warszawa „Czerniaków”
11. sąsiedztwo Centrum Obsługi Administracji Rządowej
12. sąsiedztwo obiektów sakralnych, m.in. Kościoła Świętego Antoniego Padewskiego i Kościoła pw. Świętego Jana z Dukli przy ul. Czerniakowskiej
13. lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m. in. przy ul. Czyżewskiej, przy Jeziorku Czerniakowskim)

- obszar uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikający z istniejącego użytkowania terenów sąsiednich
- bufor o promieniu 1 km od granicy inwestycji
- teren inwestycji
- tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej
- tereny o przewadze zabudowy usługowej
- tereny zieleni i tereny niezagospodarowane
- tereny wód powierzchniowych
- tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- teren rezerwatu przyrody „Jeziorko Czerniakowskie” oraz otuliny rezerwatu przyrody „Jeziorko Czerniakowskie”
- teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- teren wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi)
- teren wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie
- teren wpisany do rejestru zabytków
- teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej KZ-C
- linia elektroenergetyczna