

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla przedsięwzięcia deweloperskiego



przy ulicy Marywilskiej w Warszawie

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	MARYWILSKA 73 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (uprzednio pod firmą: UNI 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością)
Adres	ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa
NIP	5242922444
REGON	389515317
KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	0000912510
Nr telefonu	Siedziba firmy: 22 298 98 96 Biuro sprzedaży: 22 298 98 94
Adres poczty elektronicznej	impuls@unidevelopment.pl
Adres strony internetowej	www. impulsmarywilska.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka **MARYWILSKA 73 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (uprzednio pod firmą: UNI 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) 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	MARYWILSKA 73 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (uprzednio pod firmą: UNI 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) 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 INNYCH UKOŃCZONYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKIECH SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIDEVELOPMENT	
Nazwa inwestycji	Kusocińskiego
Adres	ul. Janusza Kusocińskiego 5, Gdańsk
Data rozpoczęcia	28.11.2023 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	7.10.2025 roku
Liczba mieszkań	132

Nazwa inwestycji	Osiedle Idea Aurora
Adres	ul. Listopadowa 17J i 17H
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 Radom
Data rozpoczęcia	19.05.2023 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	5.11.2024 roku
Liczba mieszkań	167

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. 12/1, 19/1, 14/9, 10/12 i 11/8 przy ul. Marywilskiej 73 i 75 w Warszawie.
Nr księgi wieczystej	Księga wieczysta WA3M/00489980/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Wzmianka o wniosku z dnia 10 stycznia 2025 roku, REP.C. / NOTA / 18882 / 25, która dotyczy wpisu hipoteki umownej do sumy 72.750.000,00 zł (siedemdziesiąt dwa miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), na rzecz VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Bank”), w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikającej Umowy Kredytowej z dnia 30 grudnia 2024 roku zawartej pomiędzy Bankiem a Spółką. 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 – dla nieruchomości jest założona księga wieczysta
---	--

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 2021r. https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W momencie sporządzania niniejszego opracowania przedmiotowa działka znajduje się na terenie, dla którego plan zagospodarowania przestrzennego jest w opracowaniu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Marywilskiej i Płochocińskiej cz. II. https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/
	Miejscowy plan rewitalizacji	Teren inwestycji poza obszarem rewitalizacji
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Brak

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	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	

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	Miejscowy plan u zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ul. Smugowej, przyjęty uchwałą nr XXIII/393/2003 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18.12.2003 r. UT(M) – Obszary usługowo-techniczne (dopuszczalna lokalizacja funkcji mieszkaniowej) - działki ewidencyjne nr 3/5 (fragm.), 3/22 (fragm.) z obrębów 4-07-01, 10/8 z obrębów 4-05-24, (dalej UT(M)) KK – Tereny komunikacji kolejowej - działka ewidencyjna nr 3/20 (fragm.) z obrębów 4-07-01, 24/1 z obrębów 4-05-24, (dalej KK) oraz zostały określone w: Załączniku nr 6a do prospektu informacyjnego - część opisowa, oraz Załączniku nr 6b do Prospektu Informacyjnego – część graficzna
	Maksymalna intensywność zabudowy	UT(M) - nie dotyczy KK - nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	UT(M) – nie dotyczy KK – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	UT(M) – 12 m, dopuszczenie w rejonie węzła ul. Marywilskiej i Trasy Mostu Północnego - lokalizacji obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią (do wysokości 18m), KK – nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	UT(M) – nie dotyczy KK – nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	UT(M) – 25% KK – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	UT(M) – dla zakładów produkcyjnych - 35-45 m. p. / 100 zatrudnionych, 2) dla biur, usług, magazynów - 30 m. p. /1000 mkw. pow. użytkowej, 3) dla stacji obsługi pojazdów - 5 m.p. / 1 stanowisko naprawcze, 4) dla obiektów administracyjnych i technicznych - 30 m.p. /

		1000 mkw. pow. użytkowej, 5) dla zakładów pracy - 22 m.p. / 100 zatrudnionych. KK – nie dotyczy
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	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim została wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Decyzja nr 275/B/2018 o warunkach zabudowy z dnia 15.10.2018r.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej budynku (za elewację frontową należy uznać część budynku od strony ul. Marywilskiej) – od 28,80m do 43,20m. Elewację należy sytuować równoległe do linii rozgraniczających od ul. Marywilskiej. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 10,00 do 19,20m.
	forma architektoniczna	Geometria dachu: - dach płaski - maksymalna wysokość górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni, dźwigów i innych pomieszczeń technicznych – od 10,00m do 19,20m nad poziom terenu - wysokość budynku liczona jest od istniejących rzędnych terenu na działce
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy: - 15,9 m od linii rozgraniczającej od ul. Marywilskiej - od strony linii kolejowej – 28,0 m od granicy terenu kolejowego zgodnie z linią zabudowy budynku wielorodzinnego zlokalizowanego na dz. ew. nr 24/7 i 56 z obrębem 4-07-01, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część decyzji o warunkach zabudowy, - zagospodarowanie terenu planowanej inwestycji musi zamykać się na terenie inwestycji poza projektowanymi liniami rozgraniczającymi ul. Marywilskiej wskazanymi w załączniku graficznym do decyzji o warunkach zabudowy
intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – maks. 0,24 Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu inwestycji. Wskaźniki powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji oraz powierzchnię biologicznie czynną należy wykazać poza terenem przeznaczonym pod ul. Marywilską zgodnie z linią rozgraniczającą wskazaną w załączniku stanowiącym część decyzji o warunkach zabudowy	

		Przy podziale nieruchomości należy zachować 50% powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 0,24
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów kolejowych zaleca się zachowanie istniejącej zieleni od strony torów i wprowadzenie kolejnych nasadzeń z uwzględnieniem obowiązujących przepisów.	
	<p>GOSPODARKA WODNO – ŚCIEKOWA:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inwestor jest zobowiązany podłączyć obiekt do istniejącej miejskiej sieci w zakresie kanalizacji, wodociągu i elektroenergetyki wg. wymagań i warunków operatorów. 2. Inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z ustawą Prawo wodne. 3. Właściciel nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł. – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. 4. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych i dachów muszą być zagospodarowane na terenie własnym działki. 5. Wody z ewentualnego odwodnienia wykopu należy odprowadzać w sposób nie powodujący szkód i podtopień nieruchomości oraz w sposób niezagrażający bezpieczeństwu ruchu i środowiska 6. Należy wykluczyć rozwiązania odwodnieniowe obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związane z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających oraz możliwość wprowadzenia nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe 7. Odprowadzenie wód opadowych do zbiornika na wody opadowe lub do gruntu poprzez retencjonowanie w urządzeniach wodnych np. studnie chłonne, skrzynki rozsączające wymaga uzyskania pozwolenia wodno prawnego na wykonanie urządzeń wodnych <p>OCHRONA POWIETRZA PRZED ZANIECZYSZCZENIEM I HAŁASEM:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej 2. W trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji obiektu należy tak organizować prace aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego 3. Instalacje powodujące emisję hałasu nie będą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach, poza terenem do którego prowadzących instalacje ma tytuł prawny 4. Inwestor musi zastosować rozwiązania gwarantujące zachowanie dopuszczalnych norm poziomu dźwięku wewnątrz pomieszczeń w budynku zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przed hałasem w budynkach oraz eliminujących negatywny wpływ drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję budynków jak i ludzi przebywających w pomieszczeniach usytuowanych w tych budynkach, dla których wartości dopuszczalne oraz ocenia wpływu zostały określone w Polskich Normach. <p>GOSPODARKA ODPADAMI KOMUNALNYMI:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi musi być zgodne z obowiązującymi przepisami właściwymi dla m.st. Warszawy w sprawie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy <p>OCHRONA PRZYRODY:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 2. Użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczone do klasy I, II, IIIa, IIIb oraz użytki rolne IV, IVa, IVb, V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego wymagają przez uzyskaniem pozwolenia na budowę wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej 	

	<p>3. Teren przewidziany pod inwestycję jest silnie zadrzewiony. W związku z powyższym inwestycję należy realizować tak aby umożliwić zachowanie obecnych zadrzewień w jak największej części. W rejonie drzew przewidzianych do adaptacji należy zastosować nawierzchnie przepuszczalne dla wody i powietrza (miejsca parkingowe, ciągi piesze), a w przypadku kolizji drzew z projektowaną infrastrukturą podziemną należy zastosować metodę bez wykopową.</p> <p>4. Nakazuje się zachowanie cennego drzewostanu</p> <p>5. W przypadku zaistnienia konieczności usunięcia drzew przeznaczonych do zachowania, kolidujących z inwestycją należy uzyskać zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów. Wydanie zezwolenia może być uzależnione od określonych przez organ nasadzeń zastępczych lub przesadzeń drzew. Należy tak zaprojektować budynek i infrastrukturę aby zachować jak najwięcej drzewostanu.</p> <p>6. Wszelkie prace ziemne prowadzone w zasięgu korzeni drzew przeznaczonych do zachowania należy prowadzić ręcznie bez przycinania korzeni głównych. Odsłonięte korzenie zabezpieczyć przed nadmiernym wysychaniem.</p> <p>7. Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzew lub w obrębie korzenia lub pędów krzewów, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.</p> <p>8. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie zobowiązany jest uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie w jaki jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.</p>	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak takich wymagań
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem jest zobowiązany:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot - zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia - niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeżeli nie to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta)
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	<p>Ekspertyza w zakresie wytycznych akustycznych dla przegród budowlanych zewnętrznych i wewnętrznych oraz zewnętrznych źródeł emisji hałasu instalacyjnego w projektowanych budynkach.</p> <p>Ekspertyza techniczna dotycząca wpływu drgań od pobliskich linii kolejowych na projektowane budynki mieszkalne.</p> <p>W szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. uzgodnić projekt z PKP Polskie Linie Kolejowe S.A 2. Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego 3. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości nie zakłócającej ich eksploatacji, 	

	<p>działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodujących zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.</p> <p>4. Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m. od granicy obszaru kolejowego</p> <p>5. Wykonanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgodnione z zarządcą infrastruktury</p> <p>6. Zastosować rozwiązania gwarantujące zachowanie dopuszczalnych norm poziomu dźwięku wewnątrz pomieszczeń w budynkach zgodnie Polską Normą dotyczącą ochrony przed hałasem pomieszczeniach w budynkach oraz eliminujących negatywny wpływ drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję tych budynków, dla których wartości dopuszczalne oraz ocena wpływu zostały określony w Polskich Normach</p> <p>7. Zgodnie z przepisami budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i poziomy ich przekraczają dopuszczalne wartości, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami, należy zastosować skuteczne zabezpieczenia. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł , usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie wymaganej izolacyjności przegród zewnętrznych</p> <p>8. Należy wykluczyć rozwiązania odwodnienia obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych związane z odprowadzenie wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz możliwość wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.</p> <p>9. Należy wykluczyć lokalizację w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.</p> <p>10. Inwestor jest odpowiedzialny za prawidłowe zaprojektowanie i wykonanie wszystkich zabezpieczeń eliminujących negatywny wpływ hałasu i drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję budynków jak i na ludzi przebywających w pomieszczeniach usytuowanych w tych budynkach.</p> <p>11. Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach w tych techniczno budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy techniczne zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami.</p> <p>12. Analiza akustyczna w zakresie wpływu ruchu pociągów i pojazdów samochodowych na skuteczność rozwiązań zaproponowanych z projekcie budowlanym w odniesieniu do przepisów zakresie ochrony środowiska oraz Polskich Norm dotyczących ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz wpływu drgań zarówno na konstrukcję budynków jak i na ludzi przebywających w pomieszczeniach usytuowanych w tych budynkach.</p>	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji – od ul. Marywilskiej
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia w zakresie uzbrojenia: Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej z linii energetycznej na warunkach dysponenta Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach dysponenta. Odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej na warunkach dysponenta. – Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci

		ciepłowniczej lub gazowej na warunkach dysponenta. zaopatrzenie w ciepło. Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – na warunkach określonych przez gestorów sieci na koszt inwestora
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu inwestycji, zgodnie z linią rozgraniczającą wskazaną w załączniku graficznym do decyzji o warunkach zabudowy.
	Nadziemna intensywność zabudowy	Brak parametru
	Wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 10,0m do 19,20m

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 udzielająca pozwolenia na budowę Nr 323/2022 wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 06 lipca 2022 roku, znak: UD-II-WAB-6740.367.2019.ESO, UD-II-WOM-K2/18115/19, która to decyzja została przeniesiona na rzecz Spółki ostateczną decyzją Nr 89/BIA/PB/2024/P wydaną z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 26 marca 2024 roku,	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy – przedsięwzięcie deweloperskie w trakcie budowy	
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 – uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy – przedsięwzięcie deweloperskie zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	ROZPOCZĘCIE BUDOWY: 05.08.2024 roku PLANOWANY TERMIN ZAKOŃCZENIA PRAC BUDOWLANYCH w ramach Inwestycji, rozumiane jako uzyskanie pozwolenia na użytkowanie 27.03.2026 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 (dwa budynki)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp między budynkami wynosi 3,00m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Opisany w Załączniku nr 9 do Prospektu informacyjnego	
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 39%; - wpłaty nabywców 6% - kredyt bankowy 55%.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Deweloper podpisał w dniu 30 grudnia 2024 Umowę Kredytową z bankiem VeloBank S.A. z siedzibą w Warszawie

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	<p>1. Deweloper w celu zapewnienia Nabywcy środków ochrony, o których mowa w art. 6 Ustawy zawarł w dniu 28.08.2024 roku z VeloBank S.A. („Bank”) Umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr PO1\24AG34L dla Dewelopera.</p> <p>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.</p> <p>3. Nabywca dokonuje wpłat zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie.</p> <p>4. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu przez Bank lub kasę zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne, wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.</p> <p>5. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych.</p> <p>6. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. 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.</p> <p>10. 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</p>	

dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku.

11. 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.

12. 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.

13. 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..

14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej 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.

15. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej 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.

16. 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.

17. Pełnomocnik Dewelopera informuje Nabywcę, że:

a) Deweloper nalicza i przekazuje składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej: DFG), o którym mowa w Rozdziale 8 Ustawy, zgodnie z zasadami określonymi w art.49 Ustawy;

b) wysokość składki na DFG jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonej w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1341), która wynosi 0,45%.

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

19. Nabywca równocześnie z podpisaniem umowy deweloperskiej, złoży w obecności notariusza / zastępcy notariusza podpis na „Oświadczeniu o zawarciu Umowy z Nabywcą i wzory dokumentów dla Nabywcy”, o treści wynikającej z załącznika nr 2 do umowy o prowadzenie otwartego rachunku powierniczego, będący wzorem podpisu dla Banku.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	VeloBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000991173, posiadająca NIP 7011105189 oraz REGON 523075467, o kapitale zakładowym w wysokości 25.000.000,00 złotych (w pełni wpłaconym)
---	---

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

Etapy	Zakres etapów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego	Terminy zakończenia etapów	Procentowy podział kosztów etapów
Etap I	Wykonanie zakresu prac: <ul style="list-style-type: none"> • zakup nieruchomości – 87%, • tymczasowe ogrodzenie terenu budowy, • projekt budowlany i uzyskanie pozwolenia na budowę, 	20.08.2024	25%
Etap II	Wykonanie zakresu prac: <ul style="list-style-type: none"> • zakup nieruchomości - 13% • dokumentacja projektowa w zakresie sprawdzenia i analizy projektu budowlanego, przygotowania materiałów projektowych do sprzedaży, wielobranżowego projektu wykonawczego oraz projektu aranżacji części wspólnych z wyłączeniem wielobranżowego nadzoru autorskiego, • roboty przygotowawcze, • wykopy związane z kubaturą budynku wraz z zabezpieczeniem ścian wykopu bez wykopu pod rampę budynku B (osie T-Z/8-11) oraz bez wykopu zbiorników zewnętrznych 	02.12.2024	11%
Etap III	Wykonanie zakresu prac: <ul style="list-style-type: none"> • wykop pod rampę budynku B, bez wykopu zbiorników zewnętrznych, • płyta fundamentowa - bez rampy zjazdowej budynku B, • wykonanie ścian i słupów garaży na poziomie -1 - bez rampy zjazdowej budynku B, • wykonanie stropu nad kondygnacją -1 - stan zero (bez wykonania w miejscu otworów po żurawiach i bez otworów technologicznych oraz ramp zjazdowych) 	30.01.2025	10%
Etap IV	Wykonanie zakresu prac: <ul style="list-style-type: none"> • płyta fundamentowa - w zakresie rampy zjazdowej budynku B, • wykonanie ścian i słupów garaży na poziomie -1 - w zakresie rampy zjazdowej budynku B • wykonanie konstrukcji nadziemnej do poziomu stropu nad ostatnią kondygnacją (bez likwidacji otworów technologicznych oraz bez otworów na żurawie), • roboty murowe - ściany zewnętrzne (bez likwidacji otworów technologicznych) - w zakresie do kondygnacji +4 nadziemnej włącznie 	20.05.2025	10%
Etap V	Wykonanie zakresu prac: <ul style="list-style-type: none"> • roboty murowe - bez zamurówek pionów instalacyjnych do kondygnacji +6 nadziemnej włącznie • montaż stolarki okiennej (bez osprzętu np. klamki, nawiewniki, zaślepki i okucia oraz bez wypełnienia otworów technologicznych) • wykonanie prac instalacyjnych (poziomy instalacji deszczowej w garażu, wykonanie pionów instalacji wod-kan, c.o. i wentylacji (bez osprzętu i izolacji, bez urządzeń) do kondygnacji +3 włącznie 	04.09.2025	13%

	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie okablowania instalacji elektrycznych bez osprzętu i bez urządzeń w lokalach mieszkalnych do kondygnacji +3 włącznie • tynki - kondygnacje do +3 (włącznie) bez kondygnacji podziemnej i bez obrobienia otworów, bez elementów otworów technologicznych • wykonanie przekrycia dachowego do warstwy przeciwwodnej (w zakresie szczelności dachu) 		
Etap VI	<p>Wykonanie zakresu prac:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wykopy pod zbiorniki zewnętrzne • wykonanie instalacji wod -kan, c.o (bez urządzeń i osprzętu) w lokalach • wykonanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych (bez urządzeń i osprzętu) w lokalach • wykończenie powierzchni wspólnych (bez wycieraczek, skrzynek na listy, luster, obudów i zabudów, bez wykończenia wejść w poziomie parteru) • montaż drzwi w częściach wspólnych i drzwi wejściowych do lokali (bez okuć i osprzętu) bez montażu drzwi wejściowych do klatek schodowych w poziomie parteru • elewacja - bez części parterowej budynku • balustrady zewnętrzne, przegrody balkonowe • wykonanie izolacji balkonów, tarasów i loggii • sieci, przyłącza wewnętrzne i zewnętrzne, w tym przyłącza docelowe - bez odbiorów gestorów • wykonanie posadzek w lokalach i częściach wspólnych • montaż wind, bez UDT i uruchomienia 	23.01.2026	21%
Etap VII	<p>Zakończenie budowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • montaż drzwi wejściowych do klatek schodowych w poziomie parteru • elewacja w części parterowej, elewacja otworów technologicznych • pozostałe wykończenie części wspólnych • zagospodarowanie terenu • zakończenie instalacji sanitarnych, testy uruchomienia • zakończenie instalacje elektrycznych, testy uruchomienia • sieci, przyłącza wewnętrzne i zewnętrzne w tym przyłącza docelowe - odbiory gestorów • wykonanie prac nie ujętych w etapie I, II, III, IV, V, VI oraz prace wyłączone w etapie I, II, III, IV, V, VI • ekran akustyczny • zakończenie budowy, potwierdzone wpisem kierownika budowy do dziennika budowy • uzyskanie pozwolenia na użytkowanie 	27.03.2026	10%
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 2024 r. poz. 361), 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 - W przypadku, jeżeli pomiędzy projektowaną Powierzchnią Lokalu Mieszkalnego określoną w Umowie deweloperskiej a Powierzchnią Lokalu Mieszkalnego określoną w inwentaryzacji powykonawczej wystąpi różnica, to Cena zostanie odpowiednio skorygowana według wzoru: iloczyn Powierzchni Lokalu Mieszkalnego określonej w inwentaryzacji powykonawczej i ceny za 1m ² Powierzchni Lokalu Mieszkalnego określonej w umowie deweloperskiej.
--	--

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej:

§8 Umowy Deweloperskiej

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:

- 1) jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
- 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, na których włączenie do treści Umowy wyraził zgodę Nabywca,
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Prospektu wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie lub jego załącznikach,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,
- 5) jeżeli Prospekt, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu,
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy,
- 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze 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 Mieszkalnego na zasadach określonych w § 7 niniejszej 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 niniejszej 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, zadatek 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 Deweloperskiej:

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:

Deweloper w dniu 30 grudnia 2024 roku podpisał umowę kredytową na sfinansowanie realizacji Inwestycji. W związku z powyższym na Nieruchomości została ustanowiona hipoteka w celu zabezpieczenia wierzytelności banku do kwoty 72.750.000 PLN. Deweloper zobowiązuje się do przedłożenia przy Umowie Przyrzeczonej zgody banku będącego wierzycielem hipotecznym na bezobciążeniowe odłączenie Lokalu bez przepisywania hipoteki oraz oświadcza, że promesa banku zawierająca zobowiązanie do udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie indywidualnie określonego Lokalu w przypadku zapłaty przez Nabywcę całej Ceny zgodnie z postanowieniami Umowy Deweloperskiej, zostanie dostarczona Nabywcy, w terminie do 21 dni od dnia złożenia przez Nabywcę wniosku o jej dostarczenie, przy czym ww. wniosek może zostać złożony przez Nabywcę nie wcześniej niż po wpisaniu hipoteki na rzecz banku będącego wierzycielem hipotecznym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości bądź złożenia przez ww. wierzyciela wniosku o jej wpisanie.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowe spółki dominującej oraz spółki celowej za okres ostatniego roku, w związku z realizacją inwestycji przez spółkę celową dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
- 5) projektem budowlanym;
- 6) ~~decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;~~
- 7) ~~zaświadczeniem o samodzielności lokalu;~~
- 8) ~~aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) ~~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, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

Dokumenty dostępne będą do wglądu w siedzibie Unidevelopment SA
ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa.

Od poniedziałku do czwartku w godzinach 9-16, po wcześniejszym umówieniu spotkania.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku VeloBank 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 VeloBank 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; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
 - podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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 VeloBank S.A., korzysta także z następujących znaków towarowych: - VELOBANK, VELO BANK
- 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	<p>Realizowana inwestycja to dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, z których każdy będzie posiadał 6 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną oraz infrastrukturę techniczną i zagospodarowanie terenu.</p> <p>Na kondygnacjach nadziemnych zlokalizowano lokale mieszkalne, pomieszczenie gospodarcze, komórki lokatorskie, rowerownie oraz garaż nadziemny, a na kondygnacjach podziemnych stanowiących garaże podziemne, komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne.</p>
--------------------	---

Otoczenie

Teren	<ul style="list-style-type: none"> • Teren nieruchomości zróżnicowany pod względem ukształtowania, dostępny od ul. Marywilskiej poprzez ciąg pieszo – jezdny • Teren nie będzie ogrodzony (według dokumentacji projektowej) • Szlaban przy wjeździe na teren nieruchomości od strony ul. Marywilskiej, otwierany automatycznie za pomocą pilota oraz poprzez system identyfikacji tablic rejestracyjnych. • Wejścia do klatek schodowych zlokalizowane od strony wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego. • Wjazd do garaży podziemnych poprzez wewnętrzny ciąg pieszo jezdny i rampy zjazdowe, osobno dla każdego z budynków, • Od strony zachodniej oraz częściowo południowej i północnej zlokalizowano ekrany dźwiękochłonne
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> • Teren monitorowany (według dokumentacji projektowej). • System kontroli dostępu – panele kontrolne przy każdym wejściu do klatki schodowej oraz na poziomie garaży podziemnych, przy wejściach do klatek panele kontrolne z wideodomofonami.
Drogi i chodniki, miejsca postojowe naziemne	<ul style="list-style-type: none"> • Chodniki na terenie inwestycji – kostka betonowa i/lub płyty betonowe i/lub geokrata (wymienne lub łącznie). • Chodnik od strony ul. Marywilskiej i na terenie inwestycji – kostka betonowa i/lub płyty betonowe i/lub geokrata (wymienne lub łącznie) • Ciąg pieszo-jezdny na terenie inwestycji w tym również droga pożarowa – kostka betonowa i/lub płyty betonowe i/lub geokrata (wymienne lub łącznie) • Grubość oraz rodzaj nawierzchni według dokumentacji projektowej • Miejsca postojowe naziemne (w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych) zlokalizowane wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego od strony wschodniej i zachodniej – kostka betonowa i/lub płyty betonowe i/lub geokrata (wymienne lub łącznie) • Na terenie zewnętrznym jedno miejsce postojowe nr 116 przewidziane do ładowania samochodów elektrycznych – bez urządzenia.
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).
Rekreacja	<ul style="list-style-type: none"> • Plac zabaw dla dzieci – podłoże bezpieczne, urządzenie/a na placu zabaw według dokumentacji projektowej • Strefa rekreacji – według dokumentacji projektowej
Instalacje związane	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring wizyjny (według dokumentacji projektowej).

z otoczeniem budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Oświetlenie terenu. • Instalacja odgromowa. • Instalacja wodna do podlewania zieleni - części wspólne • Kanalizacja deszczowa – wody opadowe i roztopowe będą gromadzone w zbiornikach retencyjnych wody deszczowej
-----------------------------	--

Konstrukcja i wykończenie zewnętrzne budynku

Fundamenty	<ul style="list-style-type: none"> • Płyta fundamentowa żelbetowa
Konstrukcja budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Podziemie – konstrukcja ściennie – szkieletowa, żelbetowa i murowana. • Nadziemie – konstrukcja ściennie - szkieletowa, stropy żelbetowe, ściany i słupy nośne żelbetowe oraz murowane
Ściany zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Murowane i/ lub żelbetowe (według dokumentacji projektowej).
Ściany międzylokalowe i od strony komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> • Murowane i/ lub żelbetowe (według dokumentacji projektowej).
Stropy	<ul style="list-style-type: none"> • Żelbetowe lub prefabrykowane
Dach	<ul style="list-style-type: none"> • Dach płaski (stropodach), dach z zielenią ekstensywną
Wykończenie zewnętrzne budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Elewacja budynku w technologii lekko – mokrej, wraz z elementami dekoracyjnymi tj. płytkami elewacyjnymi i/lub okładziną typu HPL/włókno-cement (według dokumentacji projektowej). • Elewacja od strony zachodniej, północnej i południowej - częściowo zabudowa szklana (według dokumentacji projektowej). • Ściany ocieplone styropianem i/lub wełną mineralną (według dokumentacji projektowej).

Garaże wielostanowiskowe podziemne

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. • Identyfikacja wizualna: oznakowanie słupów, ścian i posadzki (według dokumentacji projektowej).
Posadzka	<ul style="list-style-type: none"> • Rampy zjazdowe do garaży podziemnych – płyta żelbetowa ze spadkami w konstrukcji, zatarta na ostro, zaszczotkowana i/lub powłoka żywiczna i/lub utwardzone powierzchniowo, częściowo podgrzewane według dokumentacji projektowej. • Wykończenie powłoką żywiczną lub utwardzenie powierzchniowe. • Na posadzce wykonane oznakowanie miejsc postojowych oraz wykonana organizacja ruchu.
Brama garażowa	<ul style="list-style-type: none"> • Bramy otwierane automatycznie za pomocą pilota oraz poprzez system identyfikacji tablic rejestracyjnych.
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> • Wentylacja mechaniczna z czujkami tlenu węgla. Instalacja nie przewiduje możliwości korzystania z garaży przez pojazdy z instalacją LPG. • Zakaz wjazdu samochodów z instalacją gazową. • Instalacja elektryczna – oświetleniowa z oprawami (według dokumentacji projektowej). • Monitoring „wizyjny” CCTV w zakresie wjazdów do garaży oraz w halach garażowych, przy wejściach do klatek schodowych (według dokumentacji projektowej). • Odwodnienie liniowe, z separatorem substancji ropopochodnych. • Instalacja hydrantowa. • Instalacja kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym • Węzeł cieplny zasilany z sieci ciepłowniczej • Instalacja kanalizacji sanitarnej • Instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacyjnej • Instalacja centralnego ogrzewania • Instalacja odgromowa

	<ul style="list-style-type: none"> Nad miejscami postojowymi mogą przebiegać poziomo lub pionowo instalacje infrastrukturalne budynku wraz z zaworami i rewizjami m.in. instalacje wentylacyjne, wodnokanalizacyjne, c.o., elektryczne i inne. W garażu w miejscach wskazanych w dokumentacji projektowej możliwe miejscowe obniżenie wysokości Brak wentylacji oddymiającej w garażach
--	--

Garaż nadziemny w budynku A

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> Odwodnienie liniowe Ściany zewnętrzne konstrukcyjne i słupy – żelbetowe i/lub murowane (zgodnie z dokumentacją projektową) Ściany wewnętrzne - żelbetowe i/lub murowane (zgodnie z dokumentacją projektową) Ściany – nietynkowane i malowane Sufit wykończony płytami lamelowymi z wełny mineralnej Bramy otwierane automatycznie za pomocą pilota Posadzka – gres lub powłoka żywiczna Punkty oświetleniowe z oprawą, załączane czujkami ruchu W garażu mogą przebiegać poziomo lub pionowo instalacje infrastrukturalne budynków wraz z zaworami i rewizjami m.in. takie jak instalacje wentylacyjne, wodnokanalizacyjne, c.o., bądź elektryczne i teletechniczne oraz elementy konstrukcyjne i inne W garażu w miejscach wskazanych w dokumentacji projektowej możliwe miejscowe obniżenie wysokości
--------------------	--

Komórki lokatorskie w poziomie garaży podziemnych

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> W budynku A: ściany murowane częściowo ażurowe (ażur z muru lub siatki stalowej lub systemowe) w miejscach przewidzianych w dokumentacji projektowej i/lub żelbetowe W budynku B: ażurowe ścianki systemowe z blachy lub siatki (wydzielenie komórek lokatorskich) i ściany murowane i/lub żelbetowe Drzwi: stalowe pełne i/lub systemowe i/lub z siatki Ściany i sufity: nietynkowane i niemalowane Posadzka: powłoka żywiczna i/lub utwardzona powierzchniowo Punkt oświetleniowy z oprawą, łącznik oświetlenia W obrębie komórek lokatorskich mogą przebiegać poziomo lub pionowo instalacje infrastrukturalne budynków wraz z zaworami i rewizjami m.in. takie jak instalacje wentylacyjne, wodnokanalizacyjne, c.o., bądź elektryczne i teletechniczne oraz elementy konstrukcyjne i inne W komórkach przewidzianych w dokumentacji projektowej możliwe miejscowe obniżenie wysokości
--------------------	---

Komórki lokatorskie na kondygnacjach mieszkalnych

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> Ściany murowane częściowo ażurowe (ażur z muru lub siatki stalowej) w miejscach przewidzianych w dokumentacji projektowej i/lub żelbetowe Drzwi: stalowe pełne Ściany i sufity: nietynkowane i malowane; w miejscach przewidzianych w dokumentacji projektowej ocieplenie wełną mineralną lub styropianem Posadzka - gres Punkt oświetleniowy z oprawą, łącznik oświetlenia. W obrębie komórek lokatorskich mogą przebiegać poziomo lub pionowo instalacje infrastrukturalne budynków wraz z zaworami i rewizjami m.in. takie
--------------------	--

	<p>jak instalacje wentylacyjne, wodnokanalizacyjne, c.o. bądź elektryczne i teletechniczne oraz elementy konstrukcyjne i inne</p> <ul style="list-style-type: none"> • W komórkach przewidzianych w dokumentacji projektowej możliwe miejscowe obniżenie wysokości
--	---

Miejsce gromadzenia odpadów - wiata śmietnikowa

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> • Miejsce do gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane na terenie nieruchomości, dostęp od wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego • Wiata (ściany i sufit) - wykonana z profili ocynkowanych, zamkniętych oraz blachy powlekanej • Dach z blachy, wykonany ze spadkiem • Oświetlenie załączane czujką ruchu • Monitoring wizyjny (według dokumentacji projektowej) • Drzwi z profili ocynkowanych, zamkniętych oraz blachy powlekanej • Posadzka – kostka betonowa i/lub płyty betonowe • System kontroli dostępu
--------------------	--

Rowerownie

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> • Pomieszczenia rowerowni zlokalizowane na parterze obu budynków, przy wejściach do klatek schodowych • Zestaw do naprawy rowerów - trwale przytwierdzony • Wieszaki na rowery – trwale przytwierdzone • Drzwi stalowe pełne • Posadzka – zmywalna • Ściany – murowane i żelbetowe, zmywalne do 2m wysokości od wykończonej posadzki, powyżej malowane. • Sufity malowane. • Oświetlenie załączane czujką obecności. • Wentylacja (według dokumentacji projektowej). • Monitoring wizyjny (według dokumentacji projektowej). • System kontroli dostępu. • W obrębie rowerowni 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, możliwe miejscowe obniżenie wysokości
--------------------	---

Hole wejściowe do klatek schodowych

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> • Drzwi wejściowe – aluminiowe, przeszklone, z kontrolą dostępu. • Drzwi do klatki schodowej – aluminiowe, przeszklone • Posadzka - wykończona płytami gresowymi i/lub kamiennymi • Ściany – częściowo wykończone płytkami gresowymi i/lub płytkami ceramicznym i/lub płytkami elastycznymi i/lub okładziną drewnopodobną i/lub wykładziną włókno-cementową, na części ściany panele lustrzane, skrzynki na listy, pozostałe elementy tynkowane i malowane (według dokumentacji projektowej) • Sufity – tynk gipsowy, malowane, miejscowo sufity podwieszane. • Oprawy oświetleniowe załączane czujkami ruchu. • Wbudowane wycieraczki systemowe przy wejściach do budynków. • Portale windowe – glyfy wykończone płytkami gresowymi i/lub 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 – stalowa i/lub z płyty meblowej (według
--------------------	--

	<p>dokumentacji projektowej)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tablica ogłoszeń wkomponowana w wystrój holu
Szachty instalacyjne	<ul style="list-style-type: none"> • Opomiarowanie: wody zimnej, wody ciepłej, c.o., energii elektrycznej – przyporządkowane do każdego lokalu, instalacja przystosowana do zdalnego odczytu.

Hole piętrowe

Wykończenie	<ul style="list-style-type: none"> • Posadzka - wykończona płytami gresowymi i/lub kamiennymi • Ściany – tynkowane i malowane • Sufity – tynk gipsowy, malowane, miejscowo sufity podwieszane. • Oprawy oświetleniowe załączane czujkami ruchu. • Wejścia do mieszkań – portale drzwiowe wykończone okładziną drewnopodobną, dzwonek (według dokumentacji projektowej) • Identyfikacja wizualna (według dokumentacji projektowej) • Zabudowa szachtów instalacyjnych – stalowa i/lub 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 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/lub drewnianym i/lub wydzielenia stalowe na pełną wysokość (według dokumentacji projektowej)
Okna	<ul style="list-style-type: none"> • Aluminiowy system fasadowy i/lub okiennie-drzwiowy system aluminiowy i/lub PCV (według dokumentacji projektowej)
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., energia elektryczna - przyporządkowane do każdego lokalu, instalacja przystosowana do zdalnego odczytu
Windy	<ul style="list-style-type: none"> • Windy typu np. Otis, Kone, Schindler lub inne o podobnym standardzie. • Posadzki gresowe • Komunikacja windami łączy wszystkie kondygnacje mieszkalne oraz część garażową podziemną

Mieszkania (wykończone w stanie deweloperskim).

Drzwi wejściowe	<ul style="list-style-type: none"> • Antywłamaniowe w klasie RC4, płytowe, pełne. • Portale drzwiowe (według dokumentacji projektowej)
Ściany wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> • Ściany wydzielające lokale murowane i/ lub żelbetowe. • Ściany działowe murowane. • Ściany zabudów szachtów instalacyjnych murowane • Wykończenie - tynk gipsowy na ścianach żelbetowych i murowanych, ściany niemalowane • W pomieszczeniach mokrych (łazienki, WC) – tynk 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"> • PCV dwukolorowe (według dokumentacji projektowej), elementy fix (według dokumentacji projektowej) • Pakiet trzyszybowy.

	<ul style="list-style-type: none"> Nawiewniki montowane w ramach okiennych i/lub ściennie-glifowe (według dokumentacji projektowej). Na parterze – szyby o zwiększonej odporności na włamanie, wyposażone w klamkę z kluczykiem.
Drzwi wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Brak, otwory przygotowane do montażu ościeżnic i skrzydeł drzwiowych, ościeża nietynkowane.
Parapety wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> Do wykonania indywidualnie przez Nabywcę lokalu
Zabudowy loggii, balkonów i tarasów	<ul style="list-style-type: none"> Zabudowa szklana loggii, balkonów i tarasów – w miejscach według dokumentacji projektowej
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 klatki schodowej i/lub holu piętrowego, przyporządkowane do każdego lokalu, instalacja przystosowana do 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) i/lub podtynkowe według dokumentacji projektowej 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/lub holu piętrowego, przyporządkowane do każdego lokalu, instalacja przystosowana do zdalnego odczytu
Instalacja kanalizacyjna	<ul style="list-style-type: none"> Piony instalacyjne z rur z tworzywa sztucznego. Rozprowadzenie kanalizacji do umywalki, zlewu, pralki, zmywarki, wanny, prysznicza i miski ustępowej WC zakończone na szachtach przy pionie kanalizacyjnym umożliwiające wykonanie podejścia indywidualnie po stronie Nabywcy lokalu Bez białego montażu.
Instalacja wentylacyjna	<ul style="list-style-type: none"> Wentylacja mechaniczna wyciągowa. W kuchni dodatkowy pion umożliwiający podłączenie okapu kuchennego o maksymalnej wydajności 190 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 z klatki schodowej i /lub holi piętrowych i/lub garażu – według dokumentacji projektowej. Instalacja przystosowana do zdalnego odczytu.
Inne instalacje	<ul style="list-style-type: none"> Gniazdo RJ45 (internetowe) zostanie zamontowane obok gniazd elektrycznych i RTV-SAT (telewizyjne) w salonie. Skrzynka teletechniczna natynkowa i (według dokumentacji projektowej), Instalacja teleinformatyczna doprowadzona do skrzynki teletechnicznej w holu. Domofon Dzwonek w tablicy mieszkaniowej i/lub zintegrowany z instalacją domofonową.
Balkony/loggie	<ul style="list-style-type: none"> Posadzka – z płyt gresowych, mrozoodpornych układanych na dystansach. Ściany i sufit (według dokumentacji projektowej, zgodnie z projektem elewacji). Balustrady – stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo i/lub aluminiowe, ocynkowane i/lub pełne murowane lub żelbetowe otynkowane lub w okładzinie z płytek elewacyjnych/klinkierowych lub w okładzinie z płyt typu HPL lub włókno – cementowych i/lub szklane z pochwytym, częściowo zabudowa szklana (według dokumentacji projektowej). Przegrody między balkonami (według dokumentacji projektowej).
Taras	<ul style="list-style-type: none"> Posadzka – z płyt gresowych, mrozoodpornych układanych na dystansach lub deski kompozytowe

	<ul style="list-style-type: none">• Ściany (według dokumentacji projektowej zgodnie z projektem elewacji).• Balustrady – stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo i/lub aluminiowe, ocynkowane i/lub pełne murowane lub żelbetowe otynkowane lub w okładzinie z płytek elewacyjnych/klinkierowych lub w okładzinie z płyt typu HPL lub włókno – cementowych i/lub szklane z pochwytym, częściowo zabudowa szklana (według dokumentacji projektowej).• Gniazdo elektryczne – według dokumentacji projektowej• Przyłącze wody – zakończone złączą do węża
--	---

Dotyczy mieszkań na parterze (wykończone w stanie deweloperskim).

Ogródki lokatorskie	<ul style="list-style-type: none">• Teren wykończony trawnikiem wraz z nasadzeniami i/lub drzewami (według dokumentacji projektowej).• Wygrodenie ogródków• Przyłącze wody zakończone złączką do węża.• Gniazdo elektryczne (według dokumentacji projektowej)• Wokół budynku opaska żwirowa.
----------------------------	---

Dotyczy mieszkań na ostatniej kondygnacji (wykończone w stanie deweloperskim).

Klimatyzacja	<ul style="list-style-type: none">• Przewidziane miejsce na umieszczenie jednostki zewnętrznej na dachu budynku, w miejscu wskazanym przez projektanta• Przewidziana moc elektryczna umożliwiająca zasilenie jednej jednostki klimatyzacyjnej o mocy chłodniczej do 5,0kW• 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 12/1, 19/1, 14/9, 10/12 i 11/8 obręb 4-07-01 w Warszawie przy ulicy Marywilskiej 73 i 75 na których jest realizowana inwestycja pod nazwą „Impuls Marywilska”

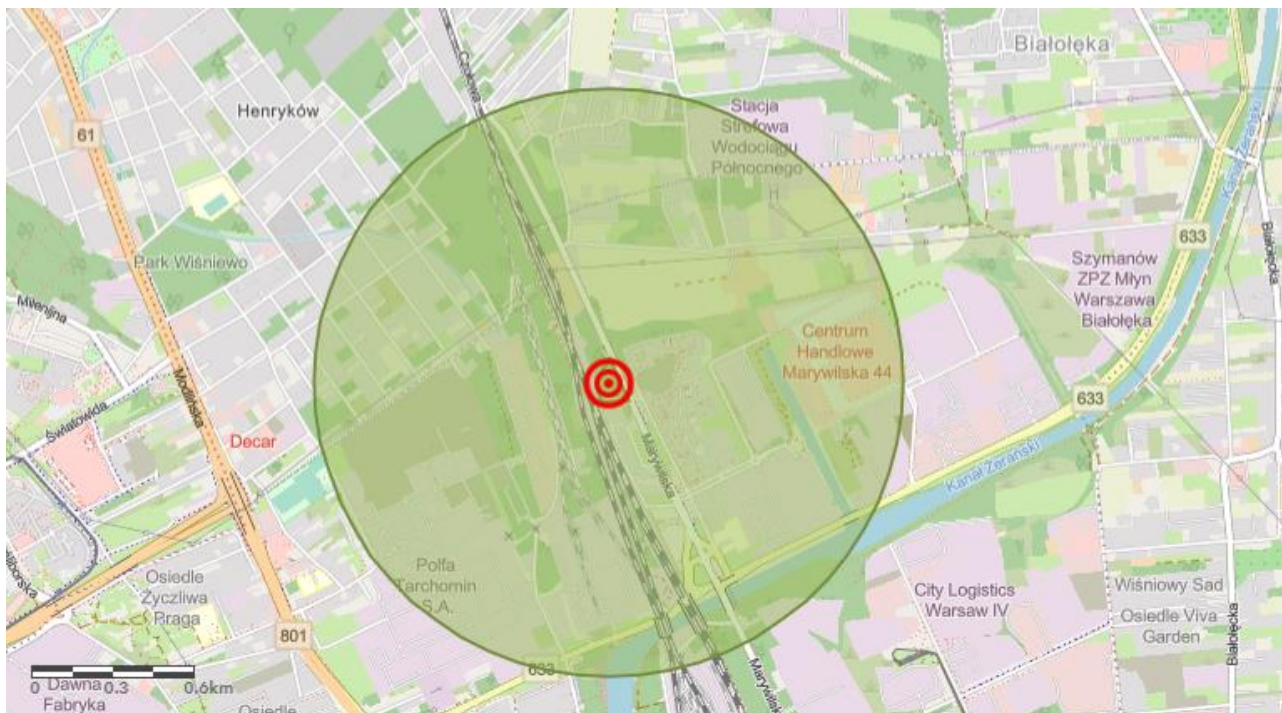
Spis treści

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU_	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ _____	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	15
4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	18
4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	18
4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	19
4.7. Inwestycje wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy na lata 2024 - 2050_ _____	19
4.8. Inwestycje wynikające z Budżetu m.st. Warszawy na rok 2024 _____	21
4.9. Inwestycje wynikające z remontów planowanych przez właścicieli sieci podziemnych, instytucji miejskich zajmujących się transportem zbiorowym, zarządzaniem oraz tworzeniem infrastruktury komunikacyjnej _____	22
4.10. Inwestycje wynikające ze Strategii rozwoju m.st. Warszawy do 2030 r. _____	24
4.11. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego _____	25
4.12. Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę _____	25
5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
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 Białołęka, przy ul. Marywilskiej 73-75, na działkach ewidencyjnych nr 12/1, 19/1, 14/9, 10/12, 11/8, zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym 4-07-01.

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



źródło: REDNET Property Group Sp. z o. o. 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):

- bezpośrednie sąsiedztwo - ul. Marywilskiej (od strony wschodniej inwestycji),
- sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 633 - ul. Płochocińskiej,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, terenów przemysłowych i magazynowych, terenów sportowo – rekreacyjnych, terenów usługowych i biurowych,
- sąsiedztwo torów kolejowych i stacji PKP Warszawa – Żerań,
- sąsiedztwo parkingu P&R Żerań,
- sąsiedztwo terenu po Centrum Handlowym Marywilska 44,
- sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej (od strony północnej inwestycji, w odległości ok. 400 m od planowanej inwestycji),
- sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej „Białołęka”,
- sąsiedztwo Kanału Żerańskiego (od strony południowej inwestycji),
- sąsiedztwo Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. Płytovej,

- sąsiedztwo Stacji Strefowej Wodociągu Północnego przy ul. Boreckiej,
- sąsiedztwo terenów przemysłowych i przedsiębiorstwa farmaceutycznego Polfy Tarchomin S.A. (na północ od ul. Płochocińskiej),
- sąsiedztwo Noclegowni i ogrzewalni Warszawskiego Centrum Integracji przy ul. Kaczorowej,
- sąsiedztwo Okręgowej Stacji Kontroli Pojazdów przy ul. Marywilskiej,
- sąsiedztwo Centrum Pomocy Bliźniemu „Monar-Markot” i Ośrodka Pomocy Społecznej przy ul. Marywilskiej,
- lokalizacja pomnika przyrody w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (przy ul. Czołowej),
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (pomiędzy ul. 15 sierpnia, a torami kolejowymi) znajduje się na Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren Kanału Żerańskiego) znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren Kanału Żerańskiego oraz tereny na południe od Kanału) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi),
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W momencie sporządzania niniejszego opracowania przedmiotowe działki znajdują się na terenie, dla którego plan zagospodarowania przestrzennego jest w opracowaniu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Marywilskiej i Płochocińskiej cz. II. W chwili obecnej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest na etapie uzgodnień.

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

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.),
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rejestrami decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- Wieloletnią Prognozą Finansową m.st. Warszawy na lata 2024 - 2050,
- Budżetem m.st. Warszawy na 2024 rok,
- Strategią Rozwoju m.st. Warszawy do 2030 roku,

- mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego,
- wydanymi pozwoleniami na budowę,
- zestawieniem m.st. Warszawy dotyczącym remontów planowanych przez właścicieli sieci podziemnych, instytucji miejskich zajmujących się transportem zbiorowym, zarządzaniem oraz tworzeniem infrastruktury komunikacyjnej.

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

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

- budowa nowych odcinków sieci rozbiorczej oraz remonty, przebudowa i modernizacje sieci istniejącej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych,
- modernizacja systemu kanalizacji ogólnospławnej Warszawy lewo i prawobrzeżnej,
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,
- sukcesywne kablowanie istniejącej sieci napowietrznej oraz ograniczenie budowy nowych linii nadziemnych, celem zmniejszenia szkodliwego oddziaływania na mieszkańców oraz poprawy estetyki miasta i lepszego wykorzystania istniejących terenów,
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,
- dopuszczenie przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 220kV na linie o napięciu 400 kV, względnie na linie wielotorowe, wielonapięciowe,
- budowa ul. Proletariatszyków (droga klasy Zbiorczej), od ul. Marywilskiej w kierunku wschodnim wzdłuż Kanału Żerańskiego,

- budowa Trasy Mostu Północnego od ul. Modlińskiej w kierunku wschodnim do planowanej Trasy Olszynki Grochowskiej,
- budowa przedłużenia trasy tramwajowej od zajezdni Annapol przez ul. Płytową do Trasy Mostu Północnego,
- ustala się realizację trasy tramwajowej wzdłuż planowanej Trasy Mostu Północnego,
- realizacja planowanych ścieżek rowerowych m. in. wzdłuż ulic – Płochocińskiej (oraz wzdłuż jej planowanego przedłużenia), Marywilskiej, wzdłuż Kanału Żerańskiego oraz wzdłuż planowanej trasy tramwajowej do Trasy Mostu Północnego,
- ustala się lokalizację planowanej zajezdni autobusowej przy ul. Płytowej,
- planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
 - magistrale wodociągowe DN500 wzdłuż Trasy Mostu Północnego,
 - stacja wodociągowa „Stacja Strefowa – Białoleka” – przy skrzyżowaniu ul. Marywilskiej i Smugowej,
 - przewody przesyłowe DN1400 od planowanej stacji strefowej „Białoleka” w stronę północną,
 - przewody przesyłowe wzdłuż planowanej Trasy Mostu Północnego,
 - magistrale wodociągowe DN300 po wschodniej stronie Kanału Żerańskiego (od. ul. Modlińskiej do ul. Marywilskiej),
 - magistrala wodociągowa DN500 biegnąca od planowanej stacji strefowej „Białoleka” w kierunku wschodnim do Kanału Żerańskiego,
 - główne przewody rozbiorcze DN200 biegnące od planowanej stacji strefowej „Białoleka” w kierunku zachodnim i dalej wzdłuż ul. Czołowej,
 - kolektory ogólnospławne biegnące w rejonie ul. Kołacińskiej i ul. Pułaskiego,
 - linie elektroenergetyczne kablowe 110 kV - wzdłuż ulic Płochocińskiej, Marywilskiej, Trasy Mostu Północnego,
 - linia elektroenergetyczna kablowa 220 kV - wzdłuż torów kolejowych równoległe do ul. Marywilskiej, po wschodniej stronie Kanału Żerańskiego,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia o znaczeniu lokalnym wzdłuż Kanału Żerańskiego do EC Żerań,
- ponadto w promieniu 1km od przedmiotowej nieruchomości wyodrębnione zostały m.in. wydzielenia terenowe, dla których SUIKZP wyznacza następujące kierunki zmian i przekształceń w zakresie przeznaczenia terenów: M2.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (U).12, (U).20 - tereny usług, (PU).12, (PU).20 - tereny produkcyjno-usługowe, UH.20 – tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, ZP.2 – tereny zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji – PBC 70%, ZL – tereny zieleni leśnej, KM – tereny obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej, KK – tereny obiektów i urządzeń transportu kolejowego.

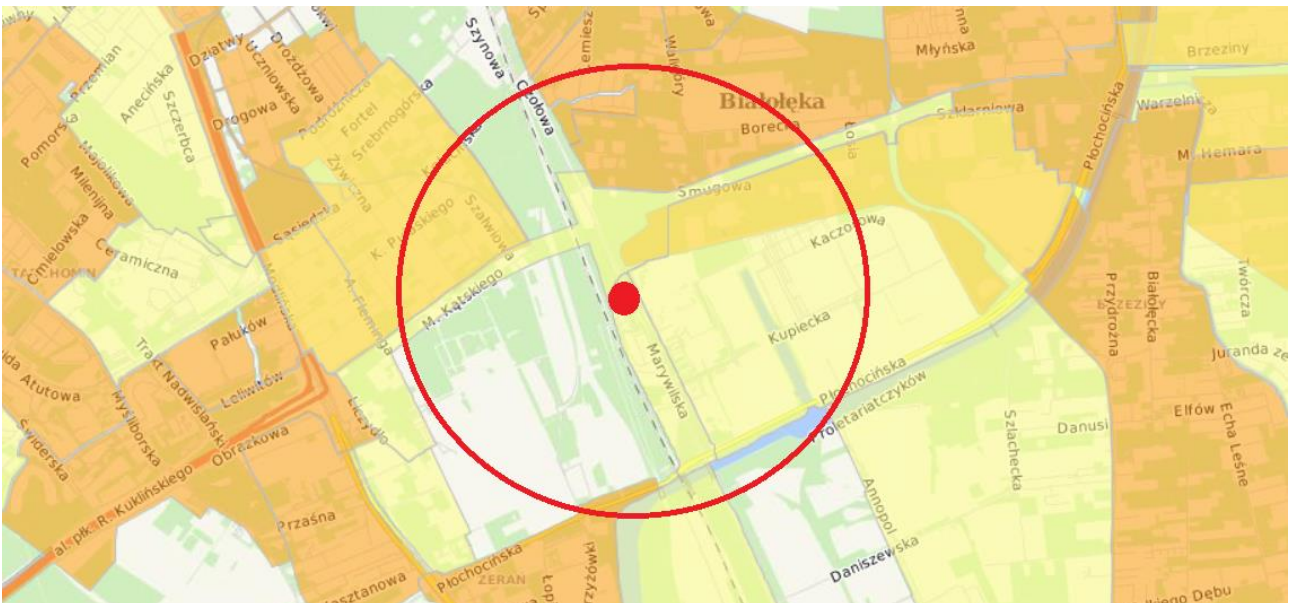
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

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

1. Uchwała nr XIII/184/99 Rady Gminy Warszawa – Białoleka z dnia 24 września 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Lemiesz” w Gminie Warszawa – Białoleka.

2. Uchwała nr XXI/306/2000 Rady Gminy Warszawa – Białołęka z dnia 7 kwietnia 2000 r. w sprawie zmiany uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków - Wiśniewo w Gminie Warszawa - Białołęka zatwierdzonego uchwałą nr VII/85/94 Rady Gminy Warszawa - Białołęka w dniu 29 listopada 1994 r. oraz ogłoszenia jednolitego tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków – Wiśniewo.
3. Uchwała nr XXIII/393/2003 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ul. Smugowej.
4. Uchwała nr LXIV/1999/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Marceлин.
5. Uchwała nr XC/2311/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka.

Na mapie na kolejnej stronie 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. Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



źródło: REDNET Property Group Sp. z o. o. na podstawie mapy dostępnej w: <http://www.mapa.um.warszawa.pl/>

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Lemiesz”:

- ustala się obsługę zabudowy od strony ulic: Lemiesz oraz Zyndrama z Maszkowic,
- ustala się adaptację i modernizację istniejącego układu drogowego,
- w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,
- ustala się realizację miejsc postojowych na działkach własnych,
- planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
 - ustala się konieczność podłączenia zabudowy do sieci miejskich, do czasu objęcia obszaru ogólnomiejskim układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do osadników bezodpływowych,
 - ustala się nakaz ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, olejowe (olej niskosiarkowy) lub inne tego typu oraz zasilane energią elektryczną
- planowane inwestycje z zakresu kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych:
 - należy zachować istniejącą, wartościową zieleni wskazaną na rysunku planu i wprowadzić zieleni towarzyszącą zabudowie (urządzoną i izolacyjną) - w szczególności w strefie przyulicznej,
 - obowiązuje wytworzenie pasa intensywnej zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości od strony ul. Marywilskiej,
 - w strefie uciążliwości od ul. Marywilskiej - obowiązuje nakaz intensywnego zagospodarowania działek zielenią izolacyjną wysoką i niską
 - zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach produkcyjnych i innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków – Wiśniewo:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową (w tym oświatę), tereny zieleni, tereny wód, tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
- planowane inwestycje z zakresu systemu komunikacji:
 - adaptuje się istniejący układ drogowy,
 - do czasu realizacji projektowanych dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania,
 - w granicach dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,
 - zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nie związana z realizacją urządzeń komunikacyjnych musi uwzględniać wymogi określone w ustawie o drogach publicznych,
 - ustala się dla obsługi zabudowy możliwość wprowadzenia ciągów pieszo-jezdnych,
 - zakazuje się bezpośrednich wjazdów z posesji na ul. Modlińską oraz proj. Trasę Mostu Północnego,
 - ustala się możliwość realizacji bezkolizyjnych przejść jezdni ulicy Modlińskiej i proj. Trasy Mostu Północnego - wg rysunku planu,
 - ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy Modlińskiej i Trasy Mostu Północnego – wg. rysunku planu.

- planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
 - ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z projektowanej miejskiej sieci wodociągowej, na bazie istniejących wodociągów w ul. Modlińskiej i w ul. Szałwiowej,
 - ustala się objęcie całego osiedla systemem kanalizacji ogólnospławnej, do której będą odprowadzane ścieki komunalne oraz deszczowe z podstawowego układu ulicznego; ścieki będą skierowane do oczyszczalni "Czajka", poprzez proj. kolektor w ul. Kołacińskiej,
 - ustala się zaopatrzenie w ciepło - z lokalnych źródeł, nieuciążliwych dla otoczenia,
 - ustala się pokrycie pełnego zapotrzebowania w zakresie gazownictwa poprzez rozbudowę w osiedlu sieci średniego ciśnienia,
 - ustala się pełne objęcie osiedla dostawą energii elektrycznej poprzez rozbudowę sieci SN i budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV,
 - dopuszcza się zaopatrzenie obiektów położonych w rejonie ulicy Modlińskiej z miejskiej sieci ciepłej, ze względu na bliskość magistrali ciepłej, istniejącej w ul. Modlińskiej (2xDn 800mm),
 - ustala się nakaz podłączenia obiektów do miejskich sieci wodociągowo – kanalizacyjnych w momencie zaistnienia takich możliwości.
- planowane inwestycje z zakresu kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych:
 - dla każdej z działek, w obecnych granicach ewidencyjnych, bezpośrednio przylegających do Kanału Henrykowskiego, ustala się obowiązek zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej,
 - w stosunku do obszarów objętych ochroną prawną Konserwatora Zabytków (obszar archeologiczny w rejonie ulicy Weteranów oraz obiekt przy ul. Sąsiedzkiej 12 - wskazanych na rysunku planu) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkiej działalności na tych działkach, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - ustala się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zadrzewień i pojedynczych drzew oraz wprowadzenie zieleni towarzyszącej na działkach,
 - ustala się koncentrację usług w części terenu przyległej do ulicy Modlińskiej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ul. Smugowej:

- ustala się przeznaczenie terenów pod obszary usługowo – techniczne, obszary przemysłowo – technicznej, obszary usługowe, tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej, tereny zieleni,
- planowane inwestycje z zakresu systemu komunikacji:
 - ustala się modernizację istniejącego układu drogowego,
 - ustala się realizację ulic dojazdowych [D] wskazanych na rysunku planu,
 - do czasu realizacji projektowanych ulic i dróg publicznych dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu,
 - zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nie związana z realizacją funkcji komunikacyjnych musi uwzględniać wymogi określone w obowiązującej ustawie o drogach publicznych,
 - nakaz zachowania i ochrony istniejących wartościowych drzew przyulicznych,
 - w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi.
- planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej, przemysłowej i dopuszczonej mieszkaniowej,
 - ustala się zasilanie terenu planu w wodę ze stacji strefowej "Białoleka" poprzez istniejącą magistralę wodociągową 300 w ciągu ulic: Borecka, Szklarniowa,
 - ustala się adaptację przebiegu magistrali wodociągowych (2 x Dn 1400), utrzymanie rezerwy pod prowadzenie dodatkowych przewodów wodociągowych, zapewnienie dostępu do przewodów służbom miejskim,
 - ustala się realizację zespołów parkingowych dla obsługi sąsiadującego obszaru usługowo-technicznego [UT], budowa miejsc parkingowych w pasie magistrali wodociągowych wymaga uzgodnienia z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji,
 - ustala się organizację dojazdów do poszczególnych działek od ul. Projektowanej 8 KD, przejście przez przewody wodociągowe wymaga uzgodnienia z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji,
 - ustala się sukcesywne objęcie systemem kanalizacji ściekowej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - ustala się realizację lokalnych układów sieci kanalizacji deszczowej w układzie grawitacyjnym i pompowym,
 - ustala się pełne pokrycie potrzeb wywołanych energochłonnym zagospodarowaniem obszaru (przemysł, usługi) oraz tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej w zabudowie mieszkaniowej,
 - ustala się zasilenie terenu z istniejącej stacji RPZ "Białoleka",
 - dopuszczenie i zalecenie zmiany lokalizacji linii wysokiego napięcia 110 i 220 kV i przesunięcie ich na teren wzdłuż bocznic kolejowej,
 - ustala się modernizację istniejących sieci niskiego napięcia i rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne 15/04 kV,
 - ustala się zasilanie z ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 500 w ul. Płochocińskiej i Ø 90 w ul. Smugowej,
 - ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
 - ustala się doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia,
 - preferuje się zaopatrzenie obszaru w energię cieplną z ogólnomiejskiej sieci ciepłej w ul. Płochocińskiej,
 - ustala się rozbudowę sieci ciepłej w miarę zapotrzebowania,
 - dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła opalanych gazem, olejem lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), zasilane elektrycznością lub energią odnawialną
- planowane inwestycje z zakresu kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych:
 - ustala się lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu od strony ulicy Płochocińskiej, Trasy Mostu Północnego i ul. Marywilskiej
 - ustala się, że uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice obszaru działki własnej,
 - zakaz realizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,

- o nakaz zachowania i ochrony istniejącej wartościowej zieleni.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Marcelin:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową i mieszkaniowo – usługową, tereny infrastruktury technicznej i komunikacji, tereny lasu,
- planowane inwestycje z zakresu systemu komunikacji:
 - o ustala się projektowane przedłużenie ulicy Marywilskiej – droga główna
 - o ustala się projektowaną Trasę Mostu Północnego – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - o podstawowy układ komunikacji kołowej: ulice o klasie lokalnej (oznaczone symbolami od 1KUL do 9KUL) i dojazdowej (oznaczone symbolami od 1KUD do 14 KUD),
 - o w zakresie komunikacji publicznej zakłada się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową prowadzoną ul. Marywilską i Trasą Mostu Północnego.
- planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
 - o ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej,
 - o ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej kanalizacji rozdzielczej,
 - o ustala się realizację lokalnych układów sieci kanalizacji deszczowej w układzie grawitacyjnym i pompowym, dopuszcza się odprowadzanie wody deszczowej do odbiorników bezodpływowych,
 - o ustala się pełne pokrycie potrzeb wywołanych energochłonnym zagospodarowaniem obszaru (usługi), oraz tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej w zabudowie mieszkaniowej,
 - o ustala się modernizację istniejących sieci niskiego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne,
 - o ustala się zachowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV przebiegającej w obszarze planu, dopuszcza się skablowanie tej linii w sposób i na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci,
 - o ustala się pełne pokrycie potrzeb wywołanych planowanym zagospodarowaniem obszaru na cele: komunalno-bytowe (funkcje usługowe i mieszkaniowe), przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz ewentualne ogrzewanie dla istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - o ustala się zasilanie ze stacji redukcyjnej przy ul. Płochocińskiej poprzez miejską sieć gazową średniego ciśnienia (gazociąg Ø 225 mm w ul. Czołowej,
 - o ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
 - o ustala się zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła (źródła energii ekologicznie czyste) tj.: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (olejem o zawartości siarki do 0,3 %), energią elektryczną lub odnawialną,
 - o ustala się pełne pokrycie potrzeb na łącza telefoniczne za pomocą właściwej infrastruktury technicznej,
 - o dopuszcza się lokalizację wolnostojących stacji przekaźnikowych,
 - o obowiązuje podłączenie zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia terenu miejską siecią kanalizacyjną, dopuszcza się realizowanie nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne, bezodpływowe zbiorniki nieczystości,
- planowane inwestycje z zakresu kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych:

- o na rysunku planu oznacza się tereny zadrzewione wskazane do zachowania, dla których ustala się nakaz ich zachowania z możliwością wymiany i uzupełnienia poszczególnych nasadzeń, przy czym dopuszcza się ewentualną wycinkę niektórych z drzew w sytuacji, w której drzewo kolidować będzie z projektowanymi urządzeniami drogowymi na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz z projektowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
- o wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- o dopuszcza się lokalizację jedynie usług o uciążliwości hałasowej ograniczonej do działki własnej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka:

- wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:
 - o teren oznaczony symbolem przeznaczenia US(UO) jako teren przeznaczony do budowy i utrzymania publicznych obiektów sportowych, szkół i przedszkoli,
 - o tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZP jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania publicznych obiektów sportowych, obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska oraz infrastruktury technicznej,
 - o tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KD-GP, KD-G, KD-L, KD-D, jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych zgodnie z ustaleniami planu,
 - o tereny wymagające wewnętrznych stacji transformatorowych,
- planowane inwestycje z zakresu systemu komunikacji:
 - o dopuszcza się realizację odcinków jezdni serwisowych, lokalizację estakad i tuneli, możliwość lokalizacji bezkolizyjnego przejścia pieszo-rowerowego wskazanego na rysunku planu w 1KD-GP Modlińskiej,
 - o dopuszcza się możliwość realizacji estakad i tuneli, możliwość modernizacji drogi przy zachowaniu istniejących parametrów i zasad zagospodarowania w 1KD-G Płochocińskiej,
 - o możliwość realizacji pomnika, rzeźby lub fontanny wyznaczonej na rysunku planu na placu miejskim wzdłuż ul. Łopianowej,
 - o ustala się możliwość realizacji linii tramwajowej i realizację przystanków tramwajowych na drodze 1KD-GP (ul. Modlińska),
 - o ustala się realizację ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-jezdnych co najmniej przy drogach: 1KD-GP (ul. Modlińska), 1KD-G (ul. Płochocińska), 1KD-L i 9KD-D (ul. Kowalczyka),
 - o ustala się realizację bulwaru pieszo-rowerowego przy Kanale Żerańskim na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 5.4ZP, 7.1ZP, 1KD-G i 10KD-D,
 - o w przypadku realizacji przeprawy mostowej i kładek pieszo-rowerowych nad Kanałem Żerańskim, dopuszcza się, w miejscach realizacji przepraw, lokalizację bulwaru pod konstrukcją mostu, kładki lub odsunięcie bulwaru od brzegu Kanału Żerańskiego nie dalej jednak niż 80 m,
 - o dopuszcza się możliwość realizacji innych niż określone w planie dróg wewnętrznych i ciągów pieszych lub rowerowych na całym obszarze planu,
 - o możliwość realizacji kładek pieszo-rowerowych w miejscach wskazanych na rysunku planu, przy czym w ciągu drogi 10KD-D może być zrealizowany most służący komunikacji samochodowej,

- dopuszcza się możliwość realizacji kładek oraz przejść pieszo-rowerowych w miejscach wskazanych na rysunku planu,
- planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
 - ustala się możliwość zachowania, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i zmiany trasy przebiegu istniejących sieci oraz budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się możliwość realizacji kanałów zbiorczych,
 - dopuszcza się możliwość lokalizacji energetycznych linii przesyłowych i rurociągów infrastruktury technicznej, w tym kanałów zbiorczych, na mostach, wiaduktach i kładkach oraz pod dnem Kanału Żerańskiego,
 - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, oznaczonych symbolami przeznaczenia: 3.3MW, 5.4ZP, 6.1U, 1KD-GP, 1KD-G, 1KD-L, 2KD-L, 4KD-D, 6KD-D i 11KD-D tras dla przewodów tłocznych kanalizacji i komór na tej sieci, zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach odrębnych,
 - dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających ciepło wykorzystujących energię geotermalną i energię słoneczną,
 - dopuszczenie rozbiórki starych, nieczynnych odcinków sieci ciepłowniczej,
 - dopuszczenie budowy fragmentu nowej, podziemnej magistrali ciepłowniczej w ul. Płochocińskiej w zamian istniejącej magistrali naziemnej,
 - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1.1U, 1.6MW(U), 2.1MW(U), 2.2MW, 4.1MW(U), 3.1MW(U), 6.1U, 1KD-G, 1KD-GP, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 9KD-D tras dla zlokalizowanych tam magistrali ciepłowniczych, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami płynnymi węglowodorowymi o niskiej zawartości siarki,
 - zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej opartej o magistrale zlokalizowane w ulicach Modlińskiej, Płochocińskiej, A. Kowalczyka i Krzyżówki na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się na całym obszarze planu budowy nowych lub przebudowy istniejących wewnętrznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących, podziemnych lub wbudowanych w budynki,
 - dopuszcza się lokalizację stacji gazowej na terenach oznaczonych symbolami 5.4 ZP i 3.2KP,
 - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 3.2KP, 4.1MW(U), 6.1U, 1KD-GP, 1KD-G, 1KD-L, 2KD-D, 4KDD, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D tras dla zlokalizowanych tam sieci gazowych średniego ciśnienia DN500, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 5.4ZP, 7.1ZP, 1KD-G, 1KD-GP i 10KD-D strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej; w obrębie tej strefy dopuszcza się realizację gazociągu doprowadzającego gaz ziemny do Elektrociepłowni Żerań wraz z jego strefą kontrolowaną, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w przepisach odrębnych,
 - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1KD-GP i 1KD-G strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż linii nadziemnej wysokiego napięcia 110kV oznaczonej na rysunku planu; w strefie tej lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych oraz nasadzenia drzew i krzewów należy realizować w oparciu o przepisy odrębne,

- nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 5.4ZP, 7.1ZP, 1KD-G, 1KD-GP i 10KD-D strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej wskazanej na rysunku planu; w obrębie tej strefy dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii kablowych prowadzonych w ziemi łączących Elektrociepłownię Żerań z istniejącą linią 220kV; lokalizację wszelkich obiektów budowlanych oraz nasadzenia drzew i krzewów należy realizować w oparciu o przepisy odrębne,
- dopuszcza się w terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1KD-G Płochocińska i 1KD-GP Modlińska realizację podziemnych linii elektroenergetycznych łączących stacje: RPZ Młociny, RPZ Tarchomin, RPZ Białotłęka,
- dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem 3.2KP, budowę stacji czasowego przyłączenia do sieci elektroenergetycznej pojazdów samochodowych oraz eksploatację polegającą na poborze z sieci lub wysyłaniu energii do sieci z pojazdów,
- dopuszcza się realizację nowej i zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym pompowni wody z Kanału Żerańskiego,
- dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że nie wymagają one realizacji wolnostojących masztów antenowych i że nie są usytuowane wyżej niż dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- planowane inwestycje z zakresu kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych:
 - w miejscu wyznaczonym na rysunku planu symbolem punktu widokowego nakazuje się realizację obiektu podkreślającego widok na Kanał Żerański,
 - nakazuje się wykonać nawierzchni posadzek w szczególności w częściach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego z materiałów budowlanych wysokiej jakości i o wysokiej estetyce wzornictwa na wskazanych „powierzchniach dróg wymagających zagospodarowania w formie placu miejskiego”,
 - nakazuje się realizację posadzek i małej architektury z elementów wzajemnie dopasowanych tworzących kompozycyjną całość na obszarach służących powiązaniom głównym przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta, wskazanym na rysunku planu,
 - nakazuje się wprowadzenie elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i kołowego,
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojeżdżalni i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych,
- dla drzew szczególnie wartościowych wyznaczonych na rysunku planu ustala się nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu,
- dla szpalerów drzew do nasadzeń i szpalerów przeznaczonych do zachowania i uzupełnienia wyznaczonych na rysunku planu ustala się nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu, a także nakaz stosowania nasadzeń gatunkami odpornymi na warunki miejskie,
- ustala się realizację dominant przestrzennych na terenie planu,
- ustala się realizację zieleni urządzonej wzdłuż Kanałem Żerańskim,
- dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojeżdżalni i dojazdów, małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych oraz przystani, pomostów, przystanków tramwaju wodnego, trybun i innych obiektów stanowiących zaplecze techniczne toru kajakowego w przypadku jego realizacji na Kanale Żerańskim.

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

Od czerwca 2014 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 273/OŚ/2015 z dnia 19 marca 2015 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.79.2014.DKO, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na przeniesieniu zbiornika na propan-butan z działki ew. nr 214/48 obręb 4-06-35 na działki ew. nr 214/47 i 214/49 obręb 4-06-35 w okolicy ul. Modlińskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 442/OŚ/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.123.2014.JFI o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji elektroenergetycznej o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 110 kV w ramach budowy budynku stacji elektroenergetycznej 110/15 kV RPZ TARCHOMIN, na działkach ew. nr 259/5, 259/1, 259/7, 259/9, 259/10 obręb 4-06-35, przy ul. Płochocińskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 628/OŚ/2015 z dnia 22 czerwca 2015 r. znak OŚ-IV-UI.6220.107.2014.NAT o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie wydziału ampułkarni z liofilizacją - budynku produkcyjnego z częścią techniczną i laboratoryjnego z częścią techniczną, socjalno-szatniową, magazynową i biurową na dz. ew. nr 121/17, 121/18, 121/24, 121/25, 286/13 obręb 4-06-35, przy ul. Fleminga 2 w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1336/OŚ/2016 z 17 listopada 2016 r. znak OŚ-IV-UII.6220.144.2015.NMA, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu 14 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami podziemnymi z miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, drogami dojazdowymi z miejscami postojowymi oraz dwoma budynkami usługowymi, lokalizowanych na dz. ew. nr 70, 71, 72, 73, 75/1, 75/2, 76, 131, 77/4, 78, 79/3, 79/4, 80/4 i 82/1 obręb 4-06-08, przy ul. Płochocińskiej i ul. Krzyżówki w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1499/OŚ/2016 z 15 grudnia 2016 r. znak OŚ-IV-UII. 6220.99.2016.EMA, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „Modernizacja Zakładu Północnego – ZPN Stacja Strefowa Białołęka w zakresie zasilania elektroenergetycznego poprzez budowę instalacji fotowoltaicznych” na dz. ew. nr 24/1, 24/2, 24/3, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38 obręb 4-05-17, przy ul. Boreckiej 1 w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1599/OŚ/2016 z 30 grudnia 2016 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.53.2016.DKO, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu mieszkaniowego z funkcją usługową w parterach z drogami osiedlowymi, z miejscami postojowymi naziemnymi, garażami podziemnymi oraz wjazdami i infrastrukturą techniczną, na działkach ew. nr 25, 14/14, 8/2 obręb 4-07-02 oraz na działkach ew. nr 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 10/4, 10/7, 10/8, 11/2, 14/3, 17/2, 24/3, 49/1, 49/2 obręb 4-07-01, przy ul. Marywilskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1031/OŚ/2017 z 13 września 2017 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.40.2017.DKO, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji budynków

mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na działce ew. nr 11/15, obręb 4-07-02, przy ul. Marywilskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 1538/OŚ/2017 z 21 grudnia 2017 r. znak OŚ-IV-UII.6220.151.2016.WKA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia i określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na „budowie budynku technicznego z drogami i infrastrukturą oraz przebudowie i rozbudowie instalacji wewnętrzzakładowych nadziemnych i podziemnych na terenie Zakładu Polfa Tarchomin S.A.” zlokalizowanego na dz. ew. nr 214/16, 214/38, 214/40, 121/17, 121/18, 121/24, 121/25, 121/30, 248, 286/1, 286/3, 286/5, 286/8, 286/13, 292, 136, 214/13, 224, 291, 287 obręb 4-06-35 przy ul. Fleminga 2 w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 148/OŚ/2018 z 2 marca 2018 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.22.2017.MDA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowo-biurowo-usługowej z garażami i infrastrukturą techniczną na działce ew. nr 17 obręb 4-07-08 oraz na części działki ew. nr 15 obręb 4-07-08 (część działki ew. nr 15 z w/w obrębu stanowi rozszerzenie pod przebudowę sieci i wjazdy na działkę) przy ul. Marywilskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 650/OŚ/2018 z 23 listopada 2018 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.10.2018.MDA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji LCNG na działce ew. nr 20/2 obręb 4-07-02, przy ul. Płochocińskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 672/OŚ/2018 z 10 grudnia 2018 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.11.2018.AOR o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie tymczasowej stacji LCNG na działce ew. nr 20/2 obręb 4-07-02, przy ul. Płochocińskiej 33 w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 499/OŚ/2019 z 9 sierpnia 2019 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.112.2018.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami na dz. ew. nr 320 i 290, obręb 4-06-35, przy ul. Płochocińskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja znak: KOC/5738/OŚ/19 z dnia 24 stycznia 2020 r. utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję nr 499/OŚ/2019 z 9 sierpnia 2019 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.112.2018.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami na dz. ew. nr 320 i 290, obręb 4-06-35, przy ul. Płochocińskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 249/OŚ/2020 z 29 czerwca 2020 r. znak OŚ-IV-UII.6220.103.2018.DKO stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia oraz określająca warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b i c ustawy ooś dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, na działkach ew. nr 320 i 290 obręb 4-06-35, przy ul. Płochocińskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 367/OŚ/2020 z 3 września 2020 r. znak OŚ-IV-UII.6220.141.2019.WKA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia oraz określająca warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b i c ustawy ooś oraz obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku Oddziału produkcji form jałowych oraz Laboratoriów

R&D na dz. ew. nr 121/17, 121/24, 121/18, obręb 4-06-35, przy ul. Fleminga 2 w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 169/OŚ/2021 z 6 maja 2021 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.77.2020.WKA stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu produkcyjno – magazynowo - usługowego z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na dz. ew. nr 15/6 i 16, obręb 4-07-09, przy ul. Marywilskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, na wniosek złożony 10 maja 2020 r.
- Decyzja nr 481/OŚ/2021 z 20 września 2021 r. znak OŚ-IV-UI. 6220.47.2020.MDA odmawiająca wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw Orlen na działce ew. nr 35/3 oraz części działki ew. nr 34/1 obręb 4-07-01, przy ul. Marywilskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1/OŚ/2022 z 4 stycznia 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.81.2019.SYP o środowiskowych uwarunkowaniach, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych, na dz. ew. nr 359 obręb 4-06-35, przy ul. Szalwiowej 2 w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 55/OŚ/2022 z 27 stycznia 2022 r., znak: OŚ-IV-UI.6220.33.2021.KSZ o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia pn.: „Budowa wiaduktu drogowego w ciągu drogi powiatowej nr 5580W (ul. Marywilskiej) w KM5+880 w Warszawie nad bocznicą kolejową wraz z towarzyszącą infrastrukturą, dojazdami i rozbiórką istniejącego obiektu” na dz. ew. nr 9/4, 10/7 obręb 4-05-24 i 3/2, 3/3, 3/6, 4/3, 9/4, 9/5, 9/6, 10/4, 10/7, 10/11 obręb 4-07-01 w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 377/OŚ/2022 z 30 czerwca 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.34.2021.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 321, obręb 4-06-35, przy ul. Płochocińskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 632/OŚ/2022 z 28 października 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.59.2021.WKA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 633 - ul. Płochocińskiej polegająca na: budowie obiektu mostowego obok istniejącego obiektu (etap I), rozbiórce istniejącego obiektu mostowego wraz z budową nowego obiektu (etap II) wraz z budową/przebudową niezbędnej infrastruktury technicznej” na dz. ew. nr 1, 2, obręb 4-07-10, nr 9/1, 9/2, 18, 14/8, 14/20, obręb 4-07-02, nr 1/2, 1/3, 2, obręb 4-07-09, w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 207/OŚ/2023 z 16 maja 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.90.2019.JFI o środowiskowych uwarunkowaniach, ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie i eksploatacji zespołu magazynowo – usługowo - produkcyjnego wraz z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi, towarzyszącą infrastrukturą w tym zespołami parkingów, na działkach ew. nr 123, 121/60, 121/61, 132/6, 132/7, 121/57, 121/56, 133/1, 121/28, 121/32, 121/34, 121/35, 121/36, 121/37, 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 126/1, 126/2, 127, 121/38, 121/39, 121/40, 121/41, 121/42, 121/43, 128, 121/44, 121/45, 129, 121/16, 131/2, 130, 121/15, 131/1, 121/46, 121/47, 121/48, 121/49, 121/52, 121/53, 121/54 oraz na części działek ew. nr 121/58, 121/50 obręb 4-06-35, w rejonie ulic M. Kątskiego i A. Fleminga w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 448/OŚ/2023 z 11 października 2023 r. znak: OŚ-IV-Ull.6220.166.2022.JKO 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 pn. Budowa ulicy Srebrnogórskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. 15 Sierpnia (wraz ze skrzyżowaniem) do końca działki drogowej o numerze ewid. 36/4 obręb 4-04-12 (w kierunku ul. Szynowej) w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od czerwca 2021 roku wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.:

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
247/B/2021	20.08.2021	budowa instalacji zbiornikowej gazu płynnego	Fleminga
269/B/2021	16.09.2021	budowa fundamentów do posadzenia zbiornika na ciekły azot oraz parownicy	Kaczorowa
16/BIA/22	16.02.2022	budowa budynku produkcyjno - magazynowo - usługowego z zespołem socjalno-bytowym, zbiornikiem przeciwpożarowym z pompownią i wartownią	Marywilska
117/B/2022	02.05.2022	budowa kontenerowej stacji TRAF0 z rozdzielnią średniego napięcia i fundamentem, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Fleminga
220/B/2022	08.08.2022	budowa hali namiotowej z murami oporowymi, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Płochocińska
228/B/2022	19.08.2022	budowa zespołu produkcyjno - magazynowo - usługowego z zapleczem biurowo-socjalnym, wartownią, pompownią i zbiornikiem PPOŻ	Fleminga
297/B/2022	18.11.2022	Przeniesienie decyzji 71/B/2019 polegającej na budowie budynku wielorodzinnego przeniesioną decyzją 318/B/2019 przeniesioną decyzją 145/B/2021	Wyspiarska/ Miętowa/ Marywilska
321/B/2022	15.12.2022	budowa stacji kontenerowej z rozdzielnią ś/n, fundamentem, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Fleminga
322/B/2022	15.12.2022	budowa magazynów energii o łącznej mocy do 16MW	Marywilska
323/B/2022	16.12.2022	zmiana treści decyzji nr 69/B/2014 dotyczącej budowy wiaty	Płochocińska
27/AM/BIA/WZ/2024/ U	01.03.2024	umorzenie postępowania dotyczy budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym	Płochocińska 15
99/BIA/23	11.09.2023	umorzenie postępowania dotyczy budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym	Płochocińska
304/B/2023	20.12.2023	budowa myjni samochodowej sześciostanowiskowej wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Kaczorowa
154/BIA/WZ/ 2024	16.04.2024	budowa kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN wraz z siecią zasilającą oraz niezbędną infrastrukturą	Fleminga

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od czerwca 2021 roku wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
---	--------------	-----------------	-------

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
10/BIA/C2/21	24.08.2021	umorzenie ws. lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczy budowy wiaduktu drogowego w ciągu drogi powiatowej nr 5580W (ul. Marywilskiej) w KM5+880 w Warszawie nad bocznicą kolejową wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz dojazdami i rozbiórką istniejącego obiektu	Marywilska
39/CP/2021	02.09.2021	budowa podziemnego zbiornika p/poż	Kupiecka
53/CP/2021	08.10.2021	budowa sieci gazowej ś/c	Fleminga/ Kątskiego/ Szałwiowa
62/CP/2021	06.12.2021	budowa sieci kanalizacyjnej / kanału ogólnospławnego	Fleminga
63/CP/2021	06.12.2021	budowa sieci ciepłowniczej	Marywilska
66/CP/2021	15.12.2021	budowa linii kablowej	Marywilska
12/CP/2022	17.01.2022	budowa odwodnienia	Kaczorowa
28/CP/2022	16.05.2022	budowa budynku komunalnego	Marywilska
38/CP/2022	24.06.2022	budowa sieci wodociągowej	Marywilska
53/CP/2022	08.08.2022	budowa sieci wodociągowej	Lemiesz/ Smugowa/ Jeżowa/ Łosia
60/CP/2022	03.10.2022	zmiana decyzji 28/CP/2022 polegającej na budowie budynku komunalnego	Marywilska
70/CP/2022	01.12.2022	budowa sieci elektroenergetycznej	Płochocińska
6/CP/2023	07.02.2023	budowa sieci kanalizacyjnej	Kupiecka
25/CP/2023	27.06.2023	budowa sieci wodociągowej	Kupiecka
51/CP/2023	25.10.2023	budowa selektywnej zbiórki odpadów komunalnych MPO	Płochocińska
15/BIA/CP/2024	11.03.2024	budowa sieci kanalizacji sanitarnej	Kupiecka

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od czerwca 2021 roku wydano decyzje zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy).

nr decyzji zezwolenia na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	opis inwestycji	adres
409/2021/ZRID	24.08.2021	budowa drogi gminnej ozn. 2kd-d	Krzyżówki
38/SPEC/2024	21.03.2023	rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 633 – ul. Płochocińskiej polegająca na: budowie obiektu mostowego obok istniejącego obiektu (zadanie I), rozbiórce istniejącego obiektu mostowego wraz z budową nowego obiektu (zadanie II) wraz z budową/przebudową niezbędnej infrastruktury technicznej	Płochocińska
286/2023/ZRID	25.08.2023	budowa fragmentu ul. Lemiesz na odc. ul. Zyndrama z Maszkowic z rozbudową części ul. Zyndrama z Maszkowic na odc. ul. Czołowej do ul. Lemiesz	Lemiesz/ Zyndrama z Maszkowic/ Czołowa

4.7. Inwestycje wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy na lata 2024 - 2050

- przebudowa i budowa przystanków, zatok oraz pętli autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą – realizacja w latach 2016 – 2024,

- budowa punktów ładowania pojazdów na parkingach P+R – realizacja w latach 2018 – 2024,
- adaptacja parkingów P+R i obiektów Warszawskiego Transportu Publicznego w obszarach zmian klimatycznych oraz zrównoważenia energetycznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą – realizacja w latach 2022 – 2025,
- modernizacja infrastruktury komunikacji miejskiej – realizacja w latach 2023 – 2025,
- przebudowa i budowa oświetlenia ulic wraz z infrastrukturą towarzyszącą – realizacja w latach 2016 – 2025,
- przebudowa i budowa sygnalizacji świetlnej i oświetlenia ulic wraz z infrastrukturą towarzyszącą – realizacja w latach 2016 – 2025,
- rozwój sieci tras rowerowych – realizacja w latach 2016 – 2024,
- budowa i przebudowa infrastruktury pieszo-rowerowej – realizacja projektów w latach 2018 – 2024,
- program budowy i modernizacji dróg – realizacja w latach 2021 – 2030,
- nowe drogi dla rowerów i stojaki rowerowe – realizacja w latach 2021 – 2024,
- budowa zaległej infrastruktury dla rowerów – realizacja w latach 2021 – 2024,
- modernizacja terenów, w tym likwidacja nawierzchni szczelnych w celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej i inne inwestycje ekologiczne – realizacja w latach 2023 - 2026,
- modernizacja placów zabaw i innych obiektów sportowo – rekreacyjnych – realizacja w latach 2023 – 2024.
- budowa i modernizacja toalet miejskich – realizacja w latach 2014 – 2025.
- panele fotowoltaiczne na dachach budynków miejskich – realizacja w latach 2023 – 2030.
- modernizacja źródeł zasilania energetycznego w żłobkach – realizacja w latach 2022 – 2024.
- budowa zaplecza szatniowo - sanitarnego do obsługi obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie m.st. Warszawy – realizacja w latach 2021 – 2024.
- rozwiązanie problemów infrastrukturalno-transportowych północno-wschodnich dzielnic Warszawy – realizacja projektów w latach 2016 – 2026.
- rozwiązanie problemów infrastrukturalno - transportowych północno - wschodnich dzielnic Warszawy – realizacja w latach 2016 - 2026,
- poprawa układu drogowego w Dzielnicy Białołęka - część 2 – realizacja w latach 2021 - 2025,
- zagospodarowanie terenów zieleni nad Kanałem Żerańskim – realizacja w latach 2020 - 2027,
- park Port Żerański – prace przygotowawcze – realizacja w latach 2023 - 2025,
- likwidacja zbiorników bezodpływowych w związku z budową przyłączy kanalizacyjnych do nieruchomości – realizacja w latach 2013 - 2026,
- przebudowa mostu w ciągu ul. Płochocińskiej nad Kanałem do Faelbetu - prace przygotowawcze – realizacja w latach 2021 – 2025,
- zmiana sposobu użytkowania budynku przy ul. Marywilskiej 44 i adaptacja do potrzeb noclegowni i całonoclegowego wsparcia osób bezdomnych – realizacja w latach 2017 – 2024.
- adaptacja budynku przy ul. Kaczorowej na potrzeby noclegowni i całonoclegowego wsparcia osób bezdomnych – realizacja w latach 2018 – 2024.
- wykup gruntów pod drogi gminne i przyszłe drogi gminne – realizacja w latach 2018 - 2024,

- wykup gruntów pod ul. Lemiesz - rozliczenie z deweloperem – realizacja w latach 2024 - 2025,
- budowa budynku komunalnego przy ul. Marywilskiej 44 D - etap I – realizacja w latach 2017 - 2026,
- likwidacja palenisk na paliwo stałe i wykonanie nowego źródła ciepła na paliwo gazowe w budynku przy ul. Płochocińskiej 20 – realizacja w latach 2019 - 2024,
- adaptacja pomieszczeń na potrzeby Przedszkola nr 445 w budynku przy ul. Marywilskiej 65 – realizacja w latach 2020 - 2024,
- realizacja projektu - Monitoring i oświetlenie terenów rekreacyjnych na Białołęce – realizacja w latach 2022 - 2024,
- realizacja projektu - Bardziej zielona Białołęka - nowe krzewy i teren rekreacyjny dla mieszkańców dzielnicy - realizacja w latach 2023 – 2024.

4.8. Inwestycje wynikające z Budżetu m.st. Warszawy na rok 2024

- utrzymanie i remonty dróg gminnych,
- utrzymanie i remonty dróg wewnętrznych,
- utrzymanie i remonty oświetlenia ulic, placów i dróg,
- wykup gruntów pod drogi gminne i przyszłe drogi gminne,
- przebudowa mostu w ciągu ul. Płochocińskiej nad Kanałem do Faelbetu - prace przygotowawcze,
- zmiana sposobu użytkowania budynku przy ul. Marywilskiej 44 i adaptacja do potrzeb noclegowni i całodobowego wsparcia osób bezdomnych,
- adaptacja budynku przy ul. Kaczorowej na potrzeby noclegowni i całodobowego wsparcia osób bezdomnych,
- poprawa układu drogowego w Dzielnicy Białołęka - część 2,
- wykup gruntów pod ul. Lemiesz - rozliczenie z deweloperem,
- budowa budynku komunalnego przy ul. Marywilskiej 44 D - etap I,
- likwidacja palenisk na paliwo stałe i wykonanie nowego źródła ciepła na paliwo gazowe w budynku przy ul. Płochocińskiej 20,
- realizacja projektu - Stojaki rowerowe przy ulicach i na podwórkach (i porządek z hulajnogami elektrycznymi),
- realizacja projektu - Jaśniej i bezpieczniej – doświetlenie przejść dla pieszych,
- adaptacja pomieszczeń na potrzeby Przedszkola nr 445 w budynku przy ul. Marywilskiej 65,
- realizacja projektu - Monitoring i oświetlenie terenów rekreacyjnych na Białołęce - projekt obejmuje montaż monitoringu m.in. na terenie skweru przy ul. Krzyżówki,
- realizacja projektu - Bardziej zielona Białołęka - nowe krzewy i teren rekreacyjny dla mieszkańców dzielnicy - zakres zadania obejmuje wykonanie nowych nasadzeń krzewów przy ul. Krzyżówki oraz urządzenie niewielkiego skweru z placem zabaw przy ul. A. Fleminga.

4.9. Inwestycje wynikające z remontów planowanych przez właścicieli sieci podziemnych, instytucji miejskich zajmujących się transportem zbiorowym, zarządzaniem oraz tworzeniem infrastruktury komunikacyjnej

Poniżej zamieszczono listę zamierzeń inwestycyjnych i remontowych na obszarze położonym w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji. Listę tę publikuje Biuro Infrastruktury.

- Rozbudowa torów z Warszawy w kierunku Legionowa. Początek procesu inwestycyjnego: 2020-01-31. Koniec procesu inwestycyjnego: 2027-12-31.
- Zwiększenie przepustowości na odcinku Warszawa Wschodnia – Nasielsk (Kątne/Świercze) w ramach projektu pn.: Prace przygotowawcze dla wybranych projektów. Początek procesu inwestycyjnego: 2020-01-01. Koniec procesu inwestycyjnego: 2027-12-31.
- Budowa przewodu wodociągowego w ul. Kupieckiej odc. Marywilska - Płytowa Dn 200 L ca 900 m. Początek procesu inwestycyjnego: 2026-01-05. Koniec procesu inwestycyjnego: 2026-12-18.
- Wymiana przewodu wodociągowego w ul. Marywilskiej odc. Płochocińska - HP 13489 oraz odc. ZL 5607 Marywilska Dn 100/150 L ca 93 m. Początek procesu inwestycyjnego: 2024-01-02. Koniec procesu inwestycyjnego: 2026-06-30.
- Budowa kanalizacji ściekowej w ul. Płochocińskiej odc. Marywilska - Cieślewskich, w ul. Płytovej Dn 0,2/0,25/0,4 L ca 2000 m oraz budowa pompowni ścieków P1, P2, P3. Początek procesu inwestycyjnego: 2029-01-02. Koniec procesu inwestycyjnego: 2030-12-13.
- Budowa kanalizacji ściekowej w ul. Kupieckiej Dn 0,4/0,3/0,2 L ca 1300 m oraz budowa przepompowni ścieków P4 wraz z przewodami tłocznymi 2 x Dn 0,11. Początek procesu inwestycyjnego: 2026-01-05. Koniec procesu inwestycyjnego: 2026-12-18.
- Budowa przewodu wodociągowego w ul. Smugowej, w drodze dojazdowej do ul. Smugowej 23K, 25D, 53A. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2028-12-15.
- Budowa przewodu wodociągowego w ul. Jeżowej. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2028-12-15.
- Renowacja komory wodociągowej nr 1307 na magistrali w ul. Smugowej. Początek procesu inwestycyjnego: 2024-01-31. Koniec procesu inwestycyjnego: 2024-12-31.
- Renowacja komory wodociągowej nr 213 na magistrali w ul. Smugowej. Początek procesu inwestycyjnego: 2024-01-31. Koniec procesu inwestycyjnego: 2024-12-31.
- Budowa przewodu wodociągowego w ul. Lemiesz odc. Zyndrama z Maszkowic - Smugowa, w drodze dojazdowej do ul. Lemiesz 4F. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2028-12-15.
- Budowa kanalizacji ściekowej na osiedlu Dąbrówka Grzybowska w ulicach: Lemiesz odc. Smugowa - Poli Negri, w drodze dojazdowej do ul. Lemiesz 4F, 21D. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2028-12-15.
- Budowa gazociągu w ul. Boreckiej. Początek procesu inwestycyjnego: 2017-03-20. Koniec procesu inwestycyjnego: 2024-12-31.
- Budowa kanalizacji ściekowej na osiedlu Dąbrówka Grzybowska w ulicach: Zyndrama z Maszkowic odc. Czołowa - Waligóry, w drogach dojazdowych do ul. Zyndrama z Maszkowic 11B, 17B, 19D oraz budowa przepompowni ścieków PI-4 wraz z przewodami tłocznymi. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2028-12-15.

- Budowa kanalizacji ściekowej na osiedlu Dąbrówka Grzybowska w ulicach: Czołowej odc. Śpiewaków - Zyndrama z Maszkowic. Początek procesu inwestycyjnego: 2029-01-02. Koniec procesu inwestycyjnego: 2030-12-13.
- Budowa kanalizacji ściekowej na osiedlu Dąbrówka Grzybowska w ulicach: Wikingów. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2028-12-15.
- Budowa kanalizacji ściekowej na osiedlu Dąbrówka Grzybowska w ulicach: Lemiesz odc. Smugowa - Poli Negri, w drodze dojazdowej do ul. Lemiesz 4F, 21D. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2028-12-15.
- Budowa kanalizacji ściekowej na osiedlu Dąbrówka Grzybowska w ulicach: Zakręconej. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2028-12-15.
- Budowa kanalizacji ściekowej na osiedlu Dąbrówka Grzybowska w ulicach: Waligóry odc. Morwowa - Borecka, w drodze dojazdowej do ul. Waligóry 3F. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2028-12-15.
- Renowacja przewodu rozbiorniczego metodą bezwykopową w ul. Marywilskiej odc. ZL 13326 - HP 24293 Dn 200 L ca 32 m (przejście poprzeczne w rejonie Marywilskiej 38/40). Początek procesu inwestycyjnego: 2025-01-02. Koniec procesu inwestycyjnego: 2025-12-12.
- Przebudowa przewodu wodociągowego w ul. Marywilskiej odc. Inowłodzka (ZL 10847) - Proletariatczyków (HP 48557) Dn 150 L ca 1755 m. Początek procesu inwestycyjnego: 2028-01-03. Koniec procesu inwestycyjnego: 2029-12-14.
- Budowa kanalizacji ściekowej w ul. Spedycyjnej Dn 0,3 L ca 500 m. Początek procesu inwestycyjnego: 2026-01-05. Koniec procesu inwestycyjnego: 2026-12-18.
- Budowa przewodu wodociągowego w ul. Spedycyjnej Dn 100 L ca 500 m. Początek procesu inwestycyjnego: 2026-01-05. Koniec procesu inwestycyjnego: 2026-12-18.
- Budowa kanalizacji ściekowej w ul. Kątskiego. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2027-12-17.
- Przebudowa gazociągu, ul. Warszawa, ul. Żywiczna, odc. ul. Podróżnicza - ul. Żywiczna, końc. Gaz. Przy nr 6. Początek procesu inwestycyjnego: 2020-04-16. Koniec procesu inwestycyjnego: 2025-12-31.
- Przebudowa gazociągu ul. K. Pułaskiego, odc. ul. Weteranów - do nr 30. Początek procesu inwestycyjnego: 2023-09-25. Koniec procesu inwestycyjnego: 2026-10-30.
- Budowa kanalizacji ściekowej w ul. Pułaskiego odc. Pułaskiego 37 – Szałwiowa. Początek procesu inwestycyjnego: 2024-01-02. Koniec procesu inwestycyjnego: 2024-12-13.
- Budowa kanalizacji ściekowej w ul. 15 Sierpnia odc. Kołacińska - Kątskiego Dn 0,2 L ca 600 m. Początek procesu inwestycyjnego: 2030-01-02. Koniec procesu inwestycyjnego: 2031-12-19.
- Budowa kanalizacji ściekowej na osiedlu Dąbrówka Grzybowska w ulicach: Poli Negri, Początek procesu inwestycyjnego: 2029-01-02. Koniec procesu inwestycyjnego: 2030-12-13.
- Budowa przewodu wodociągowego w ul. Poli Negri. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2029-12-14.
- Budowa kanalizacji ściekowej na osiedlu Dąbrówka Grzybowska w ulicach: Celtów. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2028-12-15.
- Budowa przewodu wodociągowego w ul. Czołowej na odc. Bohaterów - Poli Negri Dn 100 L ca 700 m. Początek procesu inwestycyjnego: 2029-01-02. Koniec procesu inwestycyjnego: 2029-12-14.

- Budowa kanalizacji ściekowej w ul. Fleminga odc. Ekspresowa – Kątskiego. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2027-12-17.
- Budowa kanalizacji ściekowej w ul. Kobierzyckiej Dn 0,2 L ca 220 m. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2027-12-17.
- Budowa przewodu wodociągowego w ul. Kobierzyckiej odc. Pułaskiego - Kobierzycka 11 Dn 100 L ca 220 m. Początek procesu inwestycyjnego: 2027-01-04. Koniec procesu inwestycyjnego: 2027-12-17.
- Przebudowa gazociągu ul. Rozewska. Początek procesu inwestycyjnego: 2022-01-13. Koniec procesu inwestycyjnego: 2026-12-31.
- Budowa odcinków sieci kanalizacyjnej od kanału głównego do granic nieruchomości prywatnych położonych przy ul. Kołacińskiej. Początek procesu inwestycyjnego: 2025-01-02. Koniec procesu inwestycyjnego: 2025-12-12.

4.10. Inwestycje wynikające ze Strategii rozwoju m.st. Warszawy do 2030 r.

- zapewnienie wspólnych dla całego miasta minimalnych standardów świadczonych usług publicznych,
- realizacja kształtowania systemu transportu, przestrzeni publicznych i środowiska przyrodniczego,
- stworzenie przyjaznego systemu transportowego,
- podniesienie jakości środowiska przyrodniczego,
- kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych,
- przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego,
- rewitalizacja zdegradowanych społecznie, ekonomicznie i fizycznie obszarów miejskich,
- rozwijanie przedsiębiorczości oraz lokowanie inwestycji w ramach sieci gospodarek miejskich,
- kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych,
- rewaloryzacja miejsc o znaczeniu historycznym,
- poprawa infrastruktury turystycznej,
- innowacja w rozwój i modernizację infrastruktury miejskiej,
- realizacja standardów estetycznych budowanych i remontowanych budynków oraz standardów estetycznych terenów, ze szczególnym uwzględnieniem tras wylotowych z miasta,
- budowa żłobków i przedszkoli,
- rozbudowa funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych,
- rozbudowa i modernizacja infrastruktury teleinformatycznej,
- realizacja działań w zakresie zapewnienia sprawnej komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej Obszaru Metropolitalnego Warszawy, w tym:
 - budowa i rozbudowa systemu parkingów typu Park & Ride poza granicami miasta rdzenia w pobliżu dworców kolejowych oraz pętli autobusowych (rozwój multimodalnych węzłów przesiadkowych),
 - budowa obwodnic, tras szybkiego ruchu, skracających czas dojazdu do zewnętrznych węzłów multimodalnych, w tym w zakresie tuneli/wiaduktów usuwających niedobory przepustowości,
 - wsparcie implementacji rozwiązań typu car sharing/system samochodu miejskiego,

- o stworzenie spójnego i standaryzowanego systemu tras rowerowych na OMW wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- o budowa i modernizacja połączeń drogowych i kolejowych.

4.11. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren Kanału Żerańskiego) znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren Kanału Żerańskiego oraz tereny na południe od Kanału) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi).

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.

4.12. Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowych działek ewidencyjnych, dla których od czerwca 2021 roku wydano pozwolenia na budowę.

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
268/2021	16.06.2021	nowa	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Jeżowa
288/2021	21.06.2021	przebudowa	przebudowa lokalu niemieszkalnego na lokal usługowy ze zmianą sposobu użytkowania pozostałej części na przedszkole	ul. Marywilska
302/2021	29.06.2021	rozbiórka	rozbiórka budynku mieszkalnego	ul. Weteranów
340/2021	22.07.2021	nowa	budowa sieci gazowej	ul. Kupiecka
373/2021	05.08.2021	rozbudowa i przebudowa	rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Szałwiowa
378/2021	09.08.2021	nowa	budowa sieci elektroenergetycznej SN 15kV	ul. Marywilska
426/2021	02.09.2021	nowa	budowa 4 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej	ul. Weteranów
491/2021	05.10.2021	nowa	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Zyndrama z Maszkowic
574/2021	05.11.2021	nowa	budowa podziemnego zbiornika przeciwpożarowego	ul. Kaczorowa
575/2021	05.11.2021	zmiana decyzji	projekt zamienny do dec. 165/2020 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Jeżowa
641/2021	14.12.2021	nowa	budowa budynku jednorodzinnego	ul. Pułaskiego
642/2021	14.12.2021	nowa	budowa budynku magazynowego	ul. Smugowa
648/2021	14.12.2021	nowa	budowa fundamentów do posadowienia zbiornika na ciekły azot	ul. Kaczorowa
656/2021	27.12.2021	zmiana decyzji	projekt zamienny do dec. 66/2021 polegający na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Szałwiowa
10/2022	14.01.2022	nowa	Rozbiórka budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego	ul. Szałwiowa
25/2022	26.01.2022	rozbiórka	rozbiórka budynku mieszkalnego	ul. Szałwiowa

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
56/2022	17.02.2022	nowa	budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych jedno i dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Waligóry
99/2022	11.03.2022	nowa	Budowa instalacji gazowych	ul. Rozewska
115/2022	24.03.2022	nowa	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Szałwiowa
125/2022	28.03.2022	nowa	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Waligóry
132/2022	31.03.2022	nowa	budowa instalacji gazowej	ul. Weteranów
185/2022	02.05.2022	rozbiórka	rozbiórka budynku hali magazynowej	ul. Kupiecka
200/2022	11.05.2022	nowa	budowa 37 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej	ul. Wiklinowa
240/2022	03.06.2022	nowa	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Szałwiowa
300/2022	22.06.2022	nowa	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Szałwiowa
323/2022	06.07.2022	nowa	budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych	ul. Marywilska
402/2022	12.08.2022	nowa	Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych B1, B2, B3, i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego B4 w zabudowie szeregowej	ul. Pułaskiego
421/2022	26.08.2022	zmiana decyzji	projekt zamienny do dec. 56/2022 polegającej na budowie dwóch budynków jednorodzinnych dwulokalowych	ul. Waligóry
479/2022	12.10.2022	zmiana decyzji	projekt zamienny do dec. 73/2020 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Jeżowa
485/2022	17.10.2022	nowa	Budowa pięciu instalacji gazowych dla zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej	ul. Weteranów
525/2022	14.11.2022	nowa	budowa budynku handlowego	ul. Lemiesz
256/BIA/2022	16.12.2022	nowa	budowa zespołu mieszkaniowego - zadanie 8 - budynki 15, 16	ul. Marywilska
572/2022	30.11.2022	nowa	Budowa hali magazynowej (namiotowej) - umorzenie	ul. Spedycyjna
597/2022	21.12.2022	nowa	Rozbiórka budynku gospodarczego	ul. Żywiczna
602/2022	29.12.2022	zmiana decyzji	projekt zamienny do dec. 240/2022 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego	ul. Szałwiowa
7/2023	11.01.2023	nowa	budowa hali namiotowej	ul. Płochocińska
63/SAAB/2023	31.01.2023	nowa	budowa kablowej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia	ul. Płochocińska
48/2023	21.02.2023	nowa	budowa kablowej sieci elektroenergetycznej	ul. Płochocińska
84/2023	24.03.2023	rozbiórka	rozbiórka budynku magazynowego	ul. Spedycyjna
97/2023	04.04.2023	nowa	budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Waligóry
201/2023	27.06.2023	zmiana decyzji	zmiana decyzji po uchyleniu dec. 570/2020 polegającej na budowie stalowej wiaty	ul. Płochocińska

nr decyzji pozwolenia na budowę	data pozwolenia na budowę	typ inwestycji	opis rodzaju inwestycji	adres
217/2023	07.07.2023	nowa	budowa budynku magazynowo - produkcyjnego	ul. Smugowa
271/2023	10.08.2023	nadbudowa / nowa	nadbudowa pomieszczenia technicznego nad parterową częścią budynku P-18 oraz budowa zewnętrznych schodów technicznych	ul. Fleminga
272/2023	11.08.2023	nowa	budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych	ul. Waligóry
275/2023	16.08.2023	przebudowa	przebudowa stropodachu polegająca na wzmocnieniu podciągów żelbetonowych w celu montażu central wentylacyjnych w budynku P-18	ul. Fleminga
311/2023	20.09.2023	rozbiórka	Rozbiórka dwóch budynków mieszkalnych, garażu, dwóch budynków gospodarczych	ul. Szałwiowa
346/2023	31.10.2023	nowa	budowa budynku usługowego	ul. Lemiesz
399/2023	01.12.2023	zmiana decyzji	projekt zamienny do dec. 525/2022 polegającej na budowie budynku handlowego	ul. Lemiesz
406/2023	08.12.2023	rozbiórka	Rozbiórka budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego	ul. Żywiczna
8/BIA/PB/2024	12.01.2024	nowa	budowa budynku usługowego	ul. Smugowa
170/BIA/PB/2024	27.05.2024	nowa	budowa instalacji gazowej	ul. Szałwiowa

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

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

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W momencie sporządzania niniejszego opracowania przedmiotowe działki znajduje się na terenie, dla którego plan zagospodarowania przestrzennego jest w opracowaniu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Marywilskiej i Płochocińskiej cz. II. W chwili obecnej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest na etapie uzgodnień.

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 u zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ul. Smugowej, przyjęty uchwałą nr XXIII/393/2003 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2003 r.

- UT(M) – Obszary usługowo-techniczne (dopuszczalna lokalizacja funkcji mieszkaniowej)
 - działki ewidencyjne nr 3/5 (fragm.), 3/22 (fragm.) z obrębów 4-07-01, 10/8 z obrębów 4-05-24,

- maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, dopuszczenie w rejonie węzła ul. Marywilskiej i Trasy Mostu Północnego - lokalizacji obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią (do wysokości 18m),
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – 1) dla zakładów produkcyjnych - 35-45 m. p. / 100 zatrudnionych, 2) dla biur, usług, magazynów - 30 m. p. /1000 mkw. pow. użytkowej, 3) dla stacji obsługi pojazdów - 5 m.p. / 1 stanowisko naprawcze, 4) dla obiektów administracyjnych i technicznych - 30 m.p. / 1000 mkw. pow. użytkowej, 5) dla zakładów pracy - 22 m.p. / 100 zatrudnionych.
- **KK – Tereny komunikacji kolejowej**
 - działka ewidencyjna nr 3/20 (fragm.) z obrębu 4-07-01, 24/1 z obrębu 4-05-24,
 - 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.