

PROSPEKT INFORMACYJNY

Przedsięwzięcie deweloperskie przy Al. Krakowskiej 201



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 2026.04.02

Polaris Aleja Krakowska 201 sp. z o.o.

201
ALEJA KRAKOWSKA

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	Polaris Aleja Krakowska 201 sp. z o.o. KRS 0001112010
Adres	ul. Rzymowskiego 31, 02-697 Warszawa
NIP i REGON	NIP 9522257613, REGON 528942874
Nr telefonu	+48 22 290 00 30
Adres poczty elektronicznej	biuro@polarisdevelopment.pl
Adres strony internetowej	www.alejakraowska201.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

(należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Polaris Aleja Krakowska 201 sp. z o.o. jest spółką celową ze 100% udziałem spółki Polaris Development Sp. z o.o., której dotyczy poniższy przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Skalnicowa 21, 04-797 Warszawa
Data rozpoczęcia	2009-07-24
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2014-05-19

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nie dotyczy

OSTATNIO UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł?

NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego¹ Warszawa, Włochy, al. Krakowska 201, dz. ew. nr 93, 94 oraz dz. ew. nr 69/2, obręb 2-05-06

Numer księgi wieczystej WA1M/00046407/1

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

brak

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości² nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia³

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

- bezpośrednie sąsiedztwo - al. Krakowskiej (od strony wschodniej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bezpośrednie sąsiedztwo linii tramwajowych wzdłuż al. Krakowskiej (od strony wschodniej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Komitetu Obrony Robotników (od strony południowo - wschodniej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Krakowiaków (od strony południowej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Łopuszańskiej i ul. Hynka (od strony północnej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, terenów przemysłowych i magazynowych, komisów samochodowych, baz transportowych/przetadunkowych, terenów usługowych i biurowych,
- bezpośrednie sąsiedztwo sklepu ogrodniczego /hurtowni roślin oraz drogi dojazdowej do przedsiębiorstwa przy al. Krakowska 205/211,
- sąsiedztwo sklepu ogrodniczego /hurtowni roślin Centrum Ogrodnicze PNOS Warszawa przy al. Krakowska 197/199,
- sąsiedztwo hurtowni przy al. Krakowska 199,
- sąsiedztwo obiektów biurowych przy al. Krakowska 197,
- sąsiedztwo hotelu B&B Warszawa-Okęcie przy al. Krakowskiej 193,
- sąsiedztwo hotelu Lord przy al. Krakowskiej 218,
- sąsiedztwo komisariatu Policji Warszawa Włochy przy ul. Komitetu Obrony Robotników 57,
- sąsiedztwo kościoła przy ul. Hynka 4,
- sąsiedztwo obiektu odzysku i unieszkodliwiania odpadów przy ul. Krakowiaków 68/70,
- sąsiedztwo zakładu produkcji Synoptis Pharma przy ul. Krakowiaków 65,
- sąsiedztwo obiektów biurowych przy ul. Krakowiaków i ul. Flisa,
- sąsiedztwo terenów przemysłowych, magazynowych i biurowych przy ul. Krakowiaków 4 - 24,
- sąsiedztwo cmentarza przy ul. Leonidasa (cmentarz parafii św. Franciszka z Asyżu),

- sąsiedztwo stacji paliw w szczególności przy al. Krakowska 208,
- sąsiedztwo ogródków działkowych ROD przy ul. Leonidasas, ul. Radarowej, ul. Komitetu Obrony Robotników,
- sąsiedztwo klubu sportowego RKS Okęcie Warszawa przy ul. Radarowej 1,
- sąsiedztwo Instytutu Lotnictwa przy al. Krakowskiej 110/114,
- lokalizacja pomników przyrody przy ul. Skrzydlatej (głaz narzutowy) i przy al. Krakowskiej 257 (głaz narzutowy),
- sąsiedztwo obszaru wpisanego do Gminnej ewidencji zabytków (fortyfikacja - Fort VI - Okęcie) przy ul. Lipowczana 6,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (południowo - wschodnia część obszaru analizy 1km - m.in. na południe od ul. Komitetu Obrony Robotników) znajduje się w granicach działającego Lotniska Chopina,
- Teren inwestycji oraz obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajdują się na obszarze, objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania (możliwe uciążliwości hałasowe). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m.in. na południe od ul. Cyprowskiej, na wschód od ul. Robotniczej, na południe od ul. Skrzydlatej, na północ od ul. Maciejki, skrzyżowanie ul. Materii z ul. Jamińską i z al. Krakowską) znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania Z2. Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m.in. wschodnia część Instytutu Lotnictwa) znajduje się również w strefie ograniczonego użytkowania Z1.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim

(numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji)

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.

Obowiązuje plan miejscowy: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa - Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XI/349/2024 z dn. 17.10.2024 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2024 r., poz. 10303)

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest na podstawie uprawomocnionej przed wejściem w życie planu miejscowego Decyzji nr 164/AB/2023 wydanej przez Prezydenta m.st.

Warszawy (na podstawie ostatecznej z dniem 17 sierpnia 2024 roku decyzji nr 132/WLO/PB/2024/P z dnia 23 lipca 2024 r. przeniesionej na Dewelopera).

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim ⁴

Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest na podstawie uprawomocnionej przed wejściem w życie planu miejscowego Decyzji nr 164/AB/2023 wydanej przez Prezydenta m.st.

Warszawy (na podstawie ostatecznej z dniem 17 sierpnia 2024 roku decyzji nr 132/WLO/PB/2024/P z dnia 23 lipca 2024 r. przeniesionej na Dewelopera).

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Szerokość elewacji frontowej – max. 26,0 m, Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – max. 17,0 m, przy utrzymaniu istniejącej rzędnej terenu.

Geometria dachów: dachy płaskie.

Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren inwestycji z drogą powiatową – al. Krakowską (tj. powyżej 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni).

Wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej i projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji przeznaczonego pod zabudowę przyjmuje się maksymalnie 37,0%.

Udział powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej planowanej inwestycji – min 40% terenu działki, z czego 50% na gruncie rodzimym.

Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

Obsługa w zakresie komunikacji inwestycji projektowanym zjazdem z drogi powiatowej – al. Krakowskiej poprzez dz. nr ew. 69/2 z obr. 2-05-06. W związku z realizowaną inwestycją pośredni dostęp do al. Krakowskiej dla dz. nr ew. 68 i 69 z obr. 20-05-06 poprzez działkę ew. nr 66/6, stanowiącą współwłasność osób fizycznych, ulegnie zlikwidowaniu. Projektowany zjazd z al. Krakowskiej stanowić będzie wspólny dostęp do drogi publicznej dla przedmiotowej inwestycji oraz dla dz. nr ew. nr 68 i 69 z obr. 2-05-06.

Program parkingowy, realizowany na terenie własnej działki powinien zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obiektu.

- 1 miejsce / 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce /60 m² pow. użytkowej mieszkania.

Miejsca parkingowe, w tym również dla osób niepełnosprawnych, inwestor obowiązany jest zapewnić na terenie objętym wnioskiem.

Planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci inżynierskiej wg umów i na warunkach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez innogy Stoen Operator sp. z o.o. (pismo znak: nr ND\TN\200033\2021-ND-B\TN\00001\2021 z dnia 28.06.2021 r.) istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu przyłączeniową ok. 280,0 kW. Zgodnie z pismem MPWiK S. A. nr PRO.DWP.669.2573.2021.185772.21.EG.EM z dnia 23.06.2021 r.:

– źródłem zaopatrzenia w wodę, cyt: "może być istniejący przewód wodociągowy DN 250 w al. Krakowskiej",
– odbiornikiem "ścieków bytowych z ww. budynku może być istniejący kanał sanitarny (0,8x1,4) m w al. Krakowskiej";
– odbiornikiem w ograniczonej ilości wód opadowych z projektowanego budynku, cyt: „do istniejącego kanału deszczowego fi 1,00 m w al. Krakowskiej [...] Maksymalna ilość wód opadowych odprowadzana z przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej nie może przekroczyć wartości 1,0 dm³/s. Większe ilości wód opadowych należy gromadzić w zbiorniku retencyjnym zaopatrzonego w urządzenie ograniczające przepływ i odprowadzać w okresie pogody bezdeszczowej. Dopuszczamy także inne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych”. Zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie (pismo znak: W400/0000157726/00001/2021/00000 z dnia 28.09.2021 r.) ustalono możliwość przyłączenia planowanego obiektu do sieci gazowej.

Pokrycie zapotrzebowania na media, jak również ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestorów sieci. Zgodnie z § 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych, w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Wody opadowe należy odprowadzić na własny teren nieutwardzony (§ 28 pkt 2 ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury), w uzgodnieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Włochy.

Udział powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej planowanej inwestycji – min 40% terenu działki, z czego 50% na gruncie rodzimym.

Wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej i projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji przeznaczonego pod zabudowę przyjmuje się maksymalnie 37,0%.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – max. 17,0m, przy utrzymaniu istniejącej rzędnej terenu.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim⁵

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 1

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

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

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

⁴ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu"

⁵ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 164/AB/2023 wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy. Na podstawie ostatecznej z dniem 17 sierpnia 2024 roku decyzji nr 132/WLO/PB/2024/P z dnia 23 lipca 2024 r. zostało przeniesione na Dewelopera.

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku 18.02.2026

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 3

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 4

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 5

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych 8 lipca 2024 r. - rozpoczęcie budowy
30 września 2026 r. - zakończenie budowy

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

liczba budynków 1
rozmieszczenie ich na nieruchomości nie dotyczy

(należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 6

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

Na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych., to jest:

- w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²),

- dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów),
- nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane).

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego

pożyczka podporządkowana

Środki ochrony nabywców

1. Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy:

otwarty

2. Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny:

0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie, na podstawie zawartej dnia 26 września 2024 r. pomiędzy Warszawskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Warszawie a Deweloperem Umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie, przekaze Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie, zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane.

Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym.

Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie Umową Deweloperską, zgodnie z którą po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w Umowie Deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach wskazanych w Umowie Deweloperskiej.

Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy

Warszawski Bank Spółdzielczy

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

Nr etapu, zakres prac, % płatności przez klienta, okres

Etap 0 zakup gruntu, pozwolenia na budowę, projekt wykonawczy, organizacja placu budowy - 20%, wrzesień 2024

Etap 1 wykop, płyta fundamentowa, ściany żelbetowe poziomu -1, strop nad poziomem -1 bez otworu na dźwig - 20%, październik 2024 – maj 2025

Etap 2 ściany i stropy żelbetowe nadziemia, ściany murowane parteru i piętra I - 15%, czerwiec 2025 – sierpień 2025

Etap 3 ściany murowane nadziemia 100%, szczelność i izolacja termiczna dachu, okna parteru i piętra I, instalacje elektryczne podtynkowe parteru i piętra I, instalacje podposadzkowe parteru i piętra I - 20%, wrzesień 2025 – styczeń 2026

Etap 4 okna, elewacja 100%, instalacje podtynkowe i podposadzkowe, tynki, posadzki, chodniki 80%, drogi 80%, ogrodzenie 80% - 15%, luty 2026 – kwiecień 2026

Etap 5 chodniki 100%, drogi 100%, ogrodzenie 100%, Etap 6 pozwolenie na użytkowanie - 10%, maj 2026 – wrzesień 2026

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Nie podlega waloryzacji.

Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

12.1. Deweloper ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:

12.1.1. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 7 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca nie spełni świadczenia pieniężnego na poczet Ceny Całkowitej w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

12.1.2. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się na Odbiorze Technicznym, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej;

12.1.3. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się do podpisania Umowy Przenoszącej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

12.2. Nabywca ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach: 12.2.1. w przypadkach przewidzianych w art. 43 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, tj.:

a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,

b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,

c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, naruszając tym samym art. 21 lub art. 22 Ustawy,

d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy,

e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy.

12.2.2. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy, tj. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca zobowiązany będzie wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Przenoszącej, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Nabywcę do odstąpienia od Umowy, a w razie takiego odstąpienia Nabywca zachowa roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w artykule

12.5 Umowy;

12.2.3. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 7 Ustawy, tj. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;

12.2.4. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 8 Ustawy, tj. 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, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;

12.2.5. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy, tj. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy (to jest obowiązku poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku określonym w art. 12 ust. 1 Ustawy oraz przekazania Nabywcy oświadczenia banku o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy) w terminie 10 dni od zawarcia takiej umowy, przy czym w takim przypadku Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy;

12.2.6. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 10 Ustawy, tj. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;

12.2.7. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 11 Ustawy, tj. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym to przypadku mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;

12.2.8. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy, tj. jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.).

12.3. Dodatkowo, Nabywca ma umowne prawo odstąpienia od Umowy:

12.3.1. w przypadku, o którym mowa w artykule 10.3. Umowy (podwyższenie Ceny Całkowitej ze względu na podwyższenie stawki podatku VAT lub wprowadzenie innego podatku lub podatków) - w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej;

12.3.2. w przypadku, o którym mowa w artykule 10.6. Umowy (różnica w faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego o więcej niż 2 %) - po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zmianie faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego i związanej z tym zmianie ceny za Lokal Mieszkalny.

12.4 W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie artykułów 12.1.2. lub 12.1.3. Umowy, Deweloper, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 4% Ceny Całkowitej, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Nabywcę, Deweloper dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Nabywcę kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku nr 3 do Umowy. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, a w przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym - pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej - zostanie zwrócona Nabywcy w terminie 30 dni od daty doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Nabywcy nr.

12.5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie artykułu 12.2.2. Umowy, Deweloper zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 4% Ceny Całkowitej tytułem kary umownej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Deweloper otrzyma od Nabywcy oświadczenie o odstąpieniu od Umowy.

12.6. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Deweloperowi jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręzonego Nabywcy zgodnie z postanowieniami Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Nabywca zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej Nieruchomości w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami doręzonego Deweloperowi w terminie 14 dni od doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy.

12.7. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Nabywcy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami doręzonego Deweloperowi zgodnie z postanowieniami Umowy i dla swojej skuteczności musi zawierać dodatkowo zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

12.8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę Deweloper zwróci Nabywcy środki wpłacone na poczet Ceny

Całkowitej niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczeniu mu oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, w sposób opisany w artykułach 12.9 - 12.10 Umowy.

12.9. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy, kwoty wpłacone przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem postanowień Umowy oraz postanowień Umowy OMRP. Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, a nie objęte wypłatą z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Nabywcy przez Dewelopera, w kwocie pomniejszonej o ewentualną karę umowną należną Deweloperowi na podstawie art. 12.4 Umowy.

12.10. W razie odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron w trybie art. 43 Ustawy, warunkiem wypłaty z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego będzie złożenie przez Nabywcę w Warszawskim Banku Spółdzielczym z siedzibą w Warszawie oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera albo Nabywcę, zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w terminie 14 dni od daty dostarczenia Bankowi ostatniego z poniższych dokumentów:

a) oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli powinno zostać złożone w formie pisemnej i podpisane przez osoby wskazane na karcie wzorów, odpowiednio, Dewelopera albo Nabywcy, względnie z podpisem poświadczonym notarialnie, b) dokumentu potwierdzającego należyłą reprezentację strony odstępującej (w przypadku składania oświadczeń przez pełnomocników, niezbędne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem), c) dokumentu stanowiącego dowód doręczenia drugiej stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, d) oryginału (lub kopii) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, a odstępującym od Umowy jest Nabywca (powyższa zgoda może być zawarta w oświadczeniu, o którym mowa w pkt a) powyżej).

12.11. W razie rozwiązania Umowy w innym trybie niż na podstawie art. 43 Ustawy, warunkiem wypłaty z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego będzie złożenie w Banku, następujących dokumentów:

a) oświadczenia w formie aktu notarialnego Dewelopera i Nabywcy o rozwiązaniu Umowy, b) zgodnej dyspozycji Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, której wzór stanowi Załącznik nr 10 do Umowy. Oświadczenie to musi zostać podpisane przez osoby wskazane na karcie wzorów podpisów, Dewelopera oraz Nabywcy, względnie z podpisem poświadczonym notarialnie. Jeżeli oświadczenie składa pełnomocnik, do oświadczenia winien zostać dołączony dokument potwierdzający należyłą reprezentację strony. Postanowienia art. 12.10 pkt b) powyżej stosuje się odpowiednio do pełnomocnictw. Brak zgodnego oświadczenia Stron w przedmiocie wypłaty w terminie 3 miesięcy od powzięcia przez Bank informacji o rozwiązaniu Umowy, uprawnia Bank do złożenia kwoty stanowiącej saldo indywidualnego subkonta Nabywcy do depozytu sądowego.

12.12. W przypadku dokonania przez Nabywcę przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, oprócz dokumentów wskazanych w artykule 12.9 Umowy lub odpowiednio artykule 12.10. Umowy, Nabywca zobowiązany jest złożyć w Banku dodatkowo pismo z banku kredytującego Nabywcę, wskazujące aktualną kwotę do przekazania na rachunek banku kredytującego.

12.13. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień przez którąkolwiek ze Stron po dacie Wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywca zobowiązany będzie do zwrotnego wydania Lokalu Mieszkalnego Deweloperowi w terminie 14 dni od doręczenia Nabywcy wezwania wystosowanego przez Dewelopera. Lokal Mieszkalny wraz z Miejscem Postojowym i Komórką Lokatorską zwrócony zostanie Deweloperowi w stanie niepogorszonym ponad poziom normalnego zużycia będącego następstwem właściwego z niego korzystania w stanie wolnym od osób i rzeczy należących do Nabywcy. Wydanie Lokalu Mieszkalnego wraz z Miejscem Postojowym i Komórką Lokatorską Deweloperowi stwierdzone zostanie protokołem.

Pozostałe załączniki

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 7

**Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej
do jego reprezentacji**

.....

ZAŁĄCZNIKI

1. Informacje publiczne
2. Pozwolenie na budowę
3. Ostateczne pozwolenie na budowę
4. i341-Pozwolenie na użytkowanie
5. i341-AK 201 20260225 PnU Ostateczność
6. Plan zagospodarowania terenu
7. i341-Umowa zobowiązująca WZÓR 01.04.2026

Załącznik 1 - Informacje publiczne

 **tabelaofert**
ANALIZY

DZ. EW. NR 93, 94, 69/2, OBRĘB 2-05-06,
WARSZAWA, AL. KRAKOWSKA 201
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Spis treści

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	3
2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	3
3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	5
4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____	5
4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy _____	5
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	7
4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	11
4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	16
4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	21
4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	22
4.7. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego _____	23
4.8. Uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania _____	23
5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	24
5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	24
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 _____	30

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Włochy, przy al. Krakowska 201, na działkach ewidencyjnych nr 93, 94 oraz 69/2 zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym 2-05-06.

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



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

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

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

- bezpośrednie sąsiedztwo - al. Krakowskiej (od strony wschodniej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bezpośrednie sąsiedztwo linii tramwajowych wzdłuż al. Krakowskiej (od strony wschodniej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Komitetu Obrony Robotników (od strony południowo - wschodniej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Krakowiaków (od strony południowej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Łopuszańskiej i ul. Hynka (od strony północnej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, terenów przemysłowych i magazynowych, komisów samochodowych, baz transportowych/przeładunkowych, terenów usługowych i biurowych,
- bezpośrednie sąsiedztwo sklepu ogrodniczego /hurtowni roślin oraz drogi dojazdowej do przedsiębiorstwa przy al. Krakowska 205/211,
- sąsiedztwo sklepu ogrodniczego /hurtowni roślin Centrum Ogrodnicze PNOS Warszawa przy al. Krakowska 197/199,
- sąsiedztwo hurtowni przy al. Krakowska 199,
- sąsiedztwo obiektów biurowych przy al. Krakowska 197,
- sąsiedztwo hotelu B&B Warszawa-Okęcie przy al. Krakowskiej 193,
- sąsiedztwo hotelu Lord przy al. Krakowskiej 218,
- sąsiedztwo komisariatu Policji Warszawa Włochy przy ul. Komitetu Obrony Robotników 57,
- sąsiedztwo kościoła przy ul. Hynka 4,
- sąsiedztwo obiektu odzysku i unieszkodliwiania odpadów przy ul. Krakowiaków 68/70,
- sąsiedztwo zakładu produkcji Synoptis Pharma przy ul. Krakowiaków 65,
- sąsiedztwo obiektów biurowych przy ul. Krakowiaków i ul. Flisa,
- sąsiedztwo terenów przemysłowych, magazynowych i biurowych przy ul. Krakowiaków 4 - 24,
- sąsiedztwo cmentarza przy ul. Leonidasa (cmentarz parafii św. Franciszka z Asyżu),
- sąsiedztwo stacji paliw w szczególności przy al. Krakowska 208,
- sąsiedztwo ogródków działkowych ROD przy ul. Leonidasa, ul. Radarowej, ul. Komitetu Obrony Robotników,
- sąsiedztwo klubu sportowego RKS Okęcie Warszawa przy ul. Radarowej 1,
- sąsiedztwo Instytutu Lotnictwa przy al. Krakowskiej 110/114,
- sąsiedztwo centrum handlowego Łopuszańska 22,
- lokalizacja pomników przyrody przy ul. Skrzydlatej (głaz narzutowy) i przy al. Krakowskiej 257 (głaz narzutowy),
- sąsiedztwo obszaru wpisanego do Gminnej ewidencji zabytków (fortyfikacja - Fort VI - Okęcie) przy ul. Lipowczana 6,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (południowo - wschodnia część obszaru analizy 1km - m.in. na południe od ul. Komitetu Obrony Robotników) znajduje się w granicach działającego Lotniska Chopina,
- Teren inwestycji oraz obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajdują się na obszarze, objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania (możliwe uciążliwości hałasowe). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m.in. na południe od ul. Cyprysowej, na wschód od ul. Robotniczej, na południe od ul. Skrzydlatej, na północ od ul. Maciejki, skrzyżowanie ul. Materii z ul. Jamińską i z al. Krakowską) znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania Z2. Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m.in. wschodnia część Instytutu Lotnictwa) znajduje się również w strefie ograniczonego użytkowania Z1.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa, przyjętego uchwałą nr XI/349/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2024 r.

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,
- rejestrami decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego,
- uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania.

Posłużono się również: mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, miejscowymi planami odbudowy, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, 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. Uchwałą nr VII/123/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego m.st. Warszawy.

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

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.

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

- budowa nowych odcinków sieci rozbiorczej oraz remonty, przebudowa i modernizacje sieci istniejącej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych,
- modernizacja systemu kanalizacji ogólnospławnej Warszawy lewo i prawobrzeżnej,
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,
- sukcesywne kablowanie istniejącej sieci napowietrznej oraz ograniczenie budowy nowych linii nadziemnych, celem zmniejszenia szkodliwego oddziaływania na mieszkańców oraz poprawy estetyki miasta i lepszego wykorzystania istniejących terenów,
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,
- modernizacja zabudowy istniejącej z możliwością jej uzupełnienia zabudową o funkcjach usługowych i mieszkaniowych z uwzględnieniem gabarytów zabudowy istniejącej, z zachowaniem zieleni urządzonej, w tym zieleni osiedlowej,
- ochrona i modernizacja istniejącej zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom,
- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o miejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową, przede wszystkim poprzez zabudowę wzdłuż ulic i placów,
- rozwój urządzeń dla ruchu pieszego i rowerowego,
- rozwijanie układu drogowo – ulicznego będzie prowadzone poprzez działania zarówno o charakterze inwestycyjnym jak i z wykorzystaniem środków organizacji ruchu, umożliwiające segregację ruchu o różnym charakterze,
- realizacja odcinka Warszawskiej Obwodnicy Miejskiej – droga główna ruchu przyspieszonego o przebiegu północ – południe (Trasa N-S - od węzła "Marynarska" do węzła z Trasą AK), która będzie przebiegać m.in. wzdłuż torów kolejowych przy ul. Instalatorów,
- ustala się przebieg Warszawskiej Obwodnicy Miejskiej, na którą składają się następujące trasy:
 - od zachodu – projektowana trasa NS (S/GP) na odcinku na południe od Trasy Mostu Północnego do węzła „Marynarska”,
 - od południa – ciąg ulic GP: Marynarska – Rzymowskiego – Sikorskiego – Witosa oraz Trasa Siekierkowska,
 - od wschodu – Trasa Olszynki Grochowskiej – GP,
 - od północy – projektowana Trasa Mostu Północnego – GP,
- do czasu realizacji tras: NS, Olszynki Grochowskiej i Mostu Północnego funkcjonować będzie Etapowa Obwodnica Miejska, składająca się z następujących ciągów ulic:

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- Al. Prymasa Tysiąclecia na odcinku od trasy AK do ronda Zesłańców Syberyjskich, Al. Jerozolimskie do ul. Łopuszańskiej (GP),
- ciąg ulic Łopuszańska - Marynarska - Rzymowskiego - Sikorskiego - Witosa - Trasa Siekierkowska (GP),
- ul. Marsa - ul. Żołnierska,
- Trasa Toruńska - Trasa AK (E),
- planowana droga zbiorcza - ul. Bakalarska do ul. Popularnej,
- budowa dojazdów do portu lotniczego im. F. Chopina,
- realizacja planowanych ścieżek rowerowych wzdłuż ulic - Komitetu Obrony Robotników, Hynka, Łopuszańskiej, al. Krakowskiej,
- planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
 - budowa magistral wodociągowych DN 600 w ciągu ulicy Łopuszańska,
 - budowa nowych odcinków sieci magistralnej w ramach rozbudowy istniejącego systemu dystrybucji wody: ul. Komitetu Obrony Robotników; Al. Krakowska (na odc. ul. Komitetu Obrony Robotników - granica miasta); ul. Radarowa (na odc. ul. Komitetu Obrony Robotników - ul. Hynka),
 - realizacja kolektorów sanitarnych wzdłuż al. Krakowskiej,
 - realizacja stacji i punktu zlewnego Łopuszańska w pobliżu ul. Łopuszańskiej 22,
 - realizacja dwutorowej kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV od stacji RPZ Krakowska (przy al. Krakowskiej 116A), wzdłuż al. Krakowskiej, a następnie wzdłuż ul. Leonidasa do ul. Krakowiaków i torów kolejowych,
 - budowa magistrali „Hynka” w przypadku pojawienia się większych potrzeb ciepłych w rejonie ulicy,
 - przedłużenie istniejących sieci ciepłych w kierunku terenów o dużej intensywności zabudowy,
 - budowa gazociągu średniego ciśnienia \varnothing 225 mm w ulicach: Komitetu Obrony Robotników oraz Żwirki i Wigury dla zasilania obiektów Portu Lotniczego.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

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

1. Uchwała nr 423/XLVIII/98 Rady Gminy Warszawa-Włochy z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Warszawa - Włochy - ETAP I obejmującego wydzielony z obszaru UT-10 Rejonu B-19 teren istniejącego cmentarza przy ul. Leonidasa i jego otoczenia.
2. Uchwała nr LXXII/2379/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego RKS Okęcie Warszawa.
3. Uchwała nr XI/349/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa.

Na mapie na następnej 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.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- teren ozn. OC-2 przeznaczony jest na zielen ogólnodostępną z możliwością lokalizowania w niej urządzeń służących rekreacji czynnej sportu i kultury oraz parking.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego RKS Okęcie Warszawa:

- ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu numerem oraz symbolem literowym: 1US - teren usług sportu i rekreacji,
- ustala się, że linie rozgraniczające terenu 1US stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pod budowę i utrzymywanie publicznych obiektów sportowych,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remont istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu, oraz dopuszcza się ich wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie,
- dopuszcza się lokalizowanie piłkochwyłów na boiskach sportowych,
- na obszarze planu należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne, zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- dopuszcza się lokalizowanie tymczasowego zadania boisk sportowych.
- wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska im. F. Chopina w Warszawie, w których obowiązuje ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.
- ustala się realizację trasy tramwajowej w ulicy Hynka.
- wyznacza się rejon lokalizacji rzędu drzew,
- wyznacza się strefy zieleni,
- dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, ograniczających obniżenie poziomu tych wód,
- dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w szczególności nawierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacyjnych (za wyjątkiem tras rowerowych i urządzeń sportowych), niecek bioretencyjnych, muld chłonnych, rowów infiltracyjnych.
- w związku z potencjalnym oddziaływaniem trasy tramwajowej planowanej w ulicy Hynka, zlokalizowanej poza obszarem planu (wzdłuż jego południowej granicy), dla nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy, nakazuje się uwzględnienie potencjalnych uciążliwości poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjnobudowlanych, zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem, w szczególności zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenie 1US, poza liniami zabudowy, każdorazowo w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami planu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych,
- dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną jako wolnostojących obiektów budowlanych lub urządzeń umieszczanych na elewacjach budynków, w latarniach, meblach ulicznych,
- dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych,
- dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne,
- ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,
- ustala się sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych jako stacji wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,
- dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi,
- ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową (w tym usługi publiczne, administracji, handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.), tereny zieleni urządzonej, tereny produkcyjne, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ustala się wytworzenie lokalnego centrum dzielnicy w rejonie skrzyżowania al. Krakowskiej i ul. Łopuszańskiej oraz w rejonie ul. Bakalarskiej, a także kształtowanie al. Krakowskiej i fragmentu ul. Łopuszańskiej, jako głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym
- wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody – głąz narzutowy,
- wyznacza się drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz rejonu rzędów drzew, dla których nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie drzew
- wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne
- zakazuje się dla całego obszaru planu:
 - lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - składowania, przetwarzania, utylizowania odpadów lub ich magazynowania;
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego, w tym usług publicznych, dróg publicznych, linii kolejowych, linii tramwajowych i związanych z nimi urządzeń, instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych, zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, pozostałych dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
- dopuszcza się stosowanie rozwiązań minimalizujących kolizje ptaków ze szklanymi elewacjami budynków
- dopuszcza się stosowanie zieleni na elewacjach lub dachach budynków

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- wskazuje się na rysunku planu strefę ochrony sanitarnej 500 m od cmentarza, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarza
- dla budowy lub przebudowy dróg lub torowisk nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu
- wskazuje się na rysunku planu rejonu występowania gruntów słabonośnych, w których przy realizacji nowej zabudowy obowiązują przepisy odrębne
- dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów na obszarze objętym planem
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

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

Od stycznia 2016 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 317/OŚ/2016 z dnia 21 marca 2016 r. znak OŚ-IV-UII.6220.154.2015.EMA, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków biurowych z usługami w parterach wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym oraz małymi formami architektonicznymi, posadowionych na jednokondygnacyjnych garażach podziemnych na dz. ew. nr 63/1, 63/2, 63/3 obręb 2-05-04 oraz dz. ew. nr 54 obręb 2-05-05, w rejonie ul. Krakowiaków i ul. Orzechowej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 1100/OŚ/2016 z dnia 22 września 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.81.2015.MDA, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ew. nr 59 obręb 2-05-01, przy ul. Łopuszańskiej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 409/OŚ/2017 z dnia 12 kwietnia 2017 r. znak OŚ-IV-UII.6220.96.2014.WKA ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków dealerskich samochodów osobowych Porsche, Audi, Volkswagen wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ew. nr 16 obręb 2-06-02 przy ul. Sekundowej 1 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 446/OŚ/2017 z dnia 25 kwietnia 2017 r. znak OŚ-IV-UII.6220.135.2016.JKO o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków biurowych z usługami w parterach, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym oraz małymi formami architektonicznymi, posadowionych na garażach podziemnych na dz. ew. nr: 82/3, 63/30, 74/1, 67/1, 68, 72/2, 72/1 obręb 2-05-04 oraz na dz. ew. nr 2/2 obręb 2-05-05 w rejonie ul. Krakowiaków i ul. Orzechowej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 482/OŚ/2017 z dnia 8 maja 2017 r., znak OŚ-IV-UI.6220.67.2016.MDA, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku o funkcjach: usługowej (hotel), biurowej i handlowej z garażem podziemnym, wjazdami, budową i przebudową infrastruktury technicznej, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu na działkach

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

ew. nr 4/3, 4/4, 6, 14 obręb 2-05-06, przy al. Krakowskiej róg ul. Łopuszańskiej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy oraz budynku o funkcjach: usługowej (hotel), biurowej i handlowej z garażem podziemnym, wjazdem, budową i przebudową infrastruktury technicznej na działkach ew. nr 13, 12/2, 12/1, 11 i 20/9 obręb 2-05-06, przy ul. Geologicznej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 765/OŚ/2017 z dnia 10 lipca 2017 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.92.2016.UPR o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków biurowych z usługami w parterach, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym, i małymi formami architektonicznymi, posadowionych na garażach podziemnych, na działkach ew. nr 63/25, 63/27, 63/30, 74/2, 75, obręb 2-05-04 oraz 54/2, 51, 52/3, obręb 2-05-05 przy ul. Krakowiaków i ul. Orzechowej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 766/OŚ/2017 z 10 lipca 2017 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.107.2016.UPR o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków biurowych z usługami w parterach, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym, i małymi formami architektonicznymi, posadowionych na garażach podziemnych, na działkach ew. nr 63/30, 63/27, 74/2, 72/1, 72/2 i 74/1 obręb 2-05-04 przy ul. Krakowiaków i ul. Orzechowej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 315/OŚ/2020 z 5 sierpnia 2020 r. znak OŚ-IV-UII.6220.89.2019.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na budowie bazy Samolotowego Zespołu Transportowego EMS (Emergency Medical Service) oraz Stacji Obsługi Technicznej na dz. ew. 2/34, obręb 2-06-07, na terenie Lotniska Chopina w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 307/OŚ/2020 z 31 lipca 2020 r. znak OŚ-IV-UII.6220.15.2020.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 rozbudowie Laboratorium Napędów na części działki ew. nr 2, obręb 2-06-04, na terenie Instytutu Lotnictwa przy al. Krakowskiej 110/114 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 461/OŚ/2020 z dnia 12 października 2020 r. znak OŚ-IV-UII.6220.171.2016.DKO umarżająca w całości postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na zbieraniu odpadów innych niż niebezpieczne, na działce ew. nr 45 obręb 2-05-03, przy ul. Krakowiaków 68/70 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 29/OŚ/2021 z dnia 29 stycznia 2021 r. znak OŚ-IV-UI.6220.33.2019.AOR ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji punktu do zbierania złomu, metali kolorowych oraz surowców wtórnych, na działce ew. nr 254/1 obręb 2-05-01 przy ul. Łopuszańskiej 24 B w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 49/OŚ/2021 z dnia 22 lutego 2021 r. znak OŚ-IV-UII.6220.76.2020.JFI, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku magazynowo – biurowego na Obiekt Centrum Przetwarzania Danych Cyfrowych (serwerownię), budowie i montażu instalacji i urządzeń technicznych zewnętrznych wraz z budową podkonstrukcji i instalacji podziemnych, budowie budynków energetycznych, zmianie zagospodarowania terenu na dz. ew. nr 147 i 146/1, obręb 2-07-05 przy ul. Modularnej 17 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 287/OŚ/2021 z dnia 18 czerwca 2021 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.71.2020.UPR 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, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową w części budynków, garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi wraz z miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na działkach ew. nr 9/3 i 9/4, obręb 2-05-05 przy ul. Łopuszańskiej 23 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 318/OŚ/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. znak OŚ-IV-UII.6220.117.2020.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi na dz. ew. nr 57, 58, obręb 2-05-03, przy ul. Łopuszańskiej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 321/OŚ/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.12.2020.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 oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko polegającego na „Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Łopuszańskiej w Warszawie” na działkach ew. nr 37, 38, 39 obręb 2-05-01 przy ul. Łopuszańskiej 36 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 530/OŚ/2021 z dnia 15 października 2021 r. znak OŚ-IV-UII.6220.173.2020.EKO o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska oraz obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji pięciu zbiorników na azot zlokalizowanych na dz. ew. nr 2 obręb 2-06-04 oraz na dz. ew. nr 53/7 obręb 2-06-02 przy al. Krakowskiej 110/114 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 661/OŚ/2021 z dnia 31 grudnia 2021 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.127.2020.EKO 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 dwóch budynków biurowych z usługami w parterach wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym oraz garażami podziemnymi (etap I i II), na części działki ew. nr 45 oraz na działce ew. nr 55 obręb 2-05-03 w rejonie ul. Krakowiaków i ul. Przedpole w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 12/OŚ/2022 z dnia 13 stycznia 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.25.2021.UPR 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 zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową w części budynków, garażami podziemnymi, drogami wraz z miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, na działkach ew. nr 68, 67 i 9/6 (wcześniej nr 9/3, 9/4), obręb 2-05-05 przy ul. Łopuszańskiej 23 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 430/OŚ/2022 z dnia 25 lipca 2022 r., znak: OŚ-IV-UI.6220.23.2021.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 polegającego na budowie dwóch budynków biurowych z usługami w parterach, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym i małymi formami architektonicznymi, posadowionych na garażach podziemnych (etap III i IV) w rejonie ul. Krakowiaków i ul. Przedpole, na części dz. ew. nr 45, obręb 2-05-03 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- Decyzja nr 564/OŚ/2022 z dnia 29 września 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.171.2021.SPA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, z garażem podziemnym, miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, na części działki ew. nr 23, obręb 2-05-03, przy ul. Przedpole w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 597/OŚ/2022 z dnia 18 października 2022 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.13.2021.MDA o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce ew. nr 59, obręb 2-05-01, przy ul. Łopuszańskiej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 618/OŚ/2022 z dnia 25 października 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.12.2022.MAL 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 zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ew. nr 59 obręb 2-05-01, przy ul. Łopuszańskiej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 681/OŚ/2022 z 25 listopada 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.99.2020.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 polegającego na przebudowie oraz rozbudowie istniejących parkingów na dz. ewid. nr 6/9, 9/1, 9/4, 9/6, obręb 2-06-07, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- Decyzja nr 721/OŚ/2022 z dnia 12 grudnia 2022 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.164.2021.JSO o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, stanowiących etap III i etap IV inwestycji (FAZA II) na działce ew. nr 45 obręb 2-05-03, przy ul. Przedpole/Krakowiaków w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 134/OŚ/2023 z dnia 29 marca 2023 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.51.2019.DRY odmawiająca wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na odzysku i unieszkodliwianiu wybranych rodzajów odpadów na działce ew. nr 45 obręb 2-05-03 przy ul. Krakowiaków 68/70 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 173/OŚ/2023 z dnia 21 kwietnia 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.162.2021.JKO odmawiająca wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rozbudowie stacji paliw Lotos SF409 wraz z instalacjami gazu LPG, budowie obiektów i instalacji tankowania wodoru, rozbiórce obiektów i urządzeń budowlanych na dz. ew. nr 244/1, 244/2, obręb 2-05-01, przy ul. Łopuszańskiej 24A w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 202/OŚ/2023 z dnia 10 maja 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.34.2022.UPR 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 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

techniczną na części działki ew. nr 23/2 obręb 2-05-03 przy ul. Przedpole w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 208/OŚ/2023 z dnia 17 maja 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.140.2021.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 polegającego na budowie budynku biurowego z usługami w parterach, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym i małymi formami architektonicznymi, posadowionego na garażu podziemnym na części dz. ew. nr 45, obręb 2-05-03, w rejonie ul. Krakowiaków i ul. Przedpole w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 334/OŚ/2023 z dnia 8 sierpnia 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.166.2021.UPR 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, stanowiących etap I i etap II inwestycji (faza I) na działce ew. nr 45 obręb 2-05-03 przy ul. Przedpole/Krakowiaków w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 349/OŚ/2023 z dnia 24 sierpnia 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.168.2021.JKO 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 zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na dz. ew. nr 75/3, 75/4, 75/6, 75/7, 75/10, 75/12, 75/13, 75/16, 75/20, 75/21, 75/28, 97, 76/1, 76/2, 76/3, obręb 2-05-06, przy ul. Krakowiaków 16 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 400/OŚ/2023 z dnia 13 września 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.165.2021.MAL 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, stanowiących etap V i etap VI inwestycji (faza III) na działce ew. nr 55 i części działki ew. nr 45 obręb 2-05-03, przy ul. Przedpole/Krakowiaków w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 466/OŚ/2023 z 20 października 2023 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.48.2021.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 budynku biurowego z usługami w parterze, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym i małymi formami architektonicznymi, posadowionego na garażu podziemnym na części dz. ewid. nr 45, obręb 2-05-03, w rejonie ul. Krakowiaków i ul. Przedpole w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- Decyzja nr 540/OŚ/2023 z 6 grudnia 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.26.2023.MAL 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 zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych, z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ewid. nr 59 obręb 2-05-01 przy ul. Łopuszańskiej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- Decyzja nr 352/OŚ/2024 z 2 sierpnia 2024 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.152.2022.JKO o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w części parteru budynku od strony ul. Łopuszańskiej, z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, na dz. ewid. nr 9/6, 67 i 68, obręb 2-05-05, przy ul. Łopuszańskiej 23 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 84/OŚ/2024 z 29 sierpnia 2024 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.49.2022.RKR 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, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla domów wielorodzinnych z podziemnym parkingiem na działkach ewid. nr 2, 3 obręb 2-07-05 przy ul. Krakowiaków 75 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 7/OŚ/2025 z 8 stycznia 2025 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.31.2023.JKO 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, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, na dz. ewid. nr 52/1, 52/2, 53/1, 56/3, 56/4, 57, 61, 63/1, 75, 76, 77, 78, 79, 137/1, 137/2, obręb 2-07-05 przy ul. Leonidasa w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 410/OŚ/2025 z 27 października 2025 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.81.2024.PPA 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 budynku dystrybucyjno-magazynowego, częściowo przeznaczonego pod centrum danych (data center) z zapleczem socjalno-biurowym oraz portierni, zbiornika i pompowni ppoż, zbiorników retencyjnych, parkingów, wewnętrznych dojazdów i dojść – wraz z towarzyszącą infrastrukturą przy ul. Krakowiaków i Przedpole na dz. ewid. nr 45, 55 obręb 2-05-03 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 445/OŚ/2025 z 28 listopada 2025 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.139.2023.MSE 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, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami podziemnymi na części działek ewid. nr 37, 38 i 39 obręb 2-05-01, przy ul. Łopuszańskiej w Dzielnicy Włochy 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 stycznia 2023 roku wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
05/RU/2023	12.01.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	Wagonowa 12
08/RU/2023	16.01.2023	przeniesienie decyzji nr 55/2014 z dnia 27.03.2014 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej (max. cztery wolnostojące domy wielorodzinne o max. sześciu lokalach mieszkalnych) z usługami nieuciążliwymi w parterze, podziemnym garażem i niezbędną infrastrukturą	Kazimierza Wielkiego/ Skromna
09/WLO/WZ/2024/P	17.01.2023	przeniesienie decyzji nr 18/07 z dnia 31.01.2007 r. ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu	Krakowska 179

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
		użytkowania budynku nr I o funkcji mieszkalnej na budynek biurowo-ekspozycyjny, rozbiórka budynku nr II o funkcji mieszkaniowej i wybudowanie w jego miejsce budynku o funkcji magazynowo - biurowej, ewentualna nadbudowa budynku magazynowego nr III o jedną kondygnację	
11/RU/2023	19.01.2023	przeniesienie decyzji nr 107/2018 z dnia 25.07.2018 r. ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu	Wagonowa 20
14/RU/2023	31.01.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym	Flisa
18/RU/2023	02.02.2023	budowa budynku socjalnego wolnostojącego	Krakowska 110/114
21/RU/2023	13.02.2023	przeniesienie decyzji nr 188/2018 z dnia 09.11.2018 r. ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną, wjazdami i elementami zagospodarowania terenu	Narożna
24/RU/2023	21.02.2023	przeniesienie decyzji nr 53/07 z dnia 05.03.2007 r. ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	Słowicza 57
31/RU/2023	28.02.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym o pięciu kubaturach nadziemnych	Krakowiaków 4
32/RU/2023	28.02.2023	budowa budynku usługowego - zakwaterowania zbiorowego, z parterem handlowo - usługowym wraz z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i dojazdem	Łopuszańska 2
35/RU/2023	07.03.2023	zmiana i odmowa zmiany decyzji nr 88/17 z dnia 25.05.2017 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku usługowego typu apartotel	Przedpole/ Łopuszańska 47
36/RU/2023	14.03.2023	zmiana sposobu użytkowania części powierzchni usługowej studia na mieszkalną w budynku mieszkalnym jednorodzinny ze studium fotograficznym	Radarowa 42
45/RU/2023	07.04.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, miejscami postojowymi i elementami zagospodarowania terenu	Łopuszańska 47
47/RU/2023	11.04.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym	Łopuszańska 36
49/RU/2023	13.04.2023	przeniesienie decyzji nr 111/18 z dnia 27.07.2018 r. dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (segmenty) z garażami podziemnymi oraz usługami towarzyszącymi w parterze	Borsucza
53/RU/2023	20.04.2023	zmiana sposobu użytkowania części istniejącego budynku biurowego na przychodnię lekarską (podmiot leczniczy)	al. Krakowska 197
54/RU/2023	20.04.2023	przeniesienie decyzji nr 39/2020 z dnia 06.03.2020 r. dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem z dopuszczeniem usług	Skromna
58/RU/2023	05.05.2023	przeniesienie decyzji nr 142/2021 z dnia 22.11.2021 r. dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym i parkingiem	Robotnicza 11/13
61/RU/2023	08.05.2023	przeniesienie decyzji nr 141/2021 z dnia 22.11.2021 r. dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych z podziemnym garażem	Robotnicza 11/13
65/RU/2023	18.05.2023	zmiana decyzji nr 102/17 z dnia 08.06.2017 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym infrastrukturą techniczną (etap 2)	Przedpole/ Łopuszańska 47
66/RU/2023	18.05.2023	przeniesienie decyzji nr 17/RU/2022 z dnia 17.02.2022 r. dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	Nasienna

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
70/RU/2023	26.05.2023	przeniesienie decyzji nr 05/RU/2023 z dnia 12.01.2023 r. dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	Wagonowa 12
77/RU/2023	29.05.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	Łopuszańska 36
78/RU/2023	31.05.2023	rozbudowa i przebudowa budynku biurowo - laboratoryjnego "K"	Krakowska 110/114
89/RU/2023	03.07.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z dojazdem do ww. oraz sąsiedniej nieruchomości	al. Krakowska 201
95/RU/2023	06.07.2023	budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieszkalno-usługowych z garażem podziemnym	Robotnicza 11/13
101/RU/2023	13.07.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania	Łopuszańska 47
108/RU/2023	25.07.2023	zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinne na budynek biurowy	Robotnicza 25
110/RU/2023	27.07.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch bryłach, z garażem podziemnym	Łopuszańska 36
114/RU/2023	02.08.2023	przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku biurowego na budynek mieszkalny wielorodzinny	Komitetu Obrony Robotników 56
118/RU/2023	07.08.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z lokalem usługowym w parterze	Geologiczna 16
122/RU/2023	10.08.2023	przeniesienie decyzji nr 101/RU/2023 z dnia 13.07.2023 r. ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie na budowie budynku wielorodzinnego mieszkalnego z usługami, garażem podziemnym, miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania	Łopuszańska 47
126/RU/2023	24.08.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, miejscami postojowymi	Łopuszańska 47
129/RU/2023	30.08.2023	przeniesienie decyzji nr 87/U/2002 z dnia 15.04.2002 r. ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie, rozbudowie, przebudowie istniejących budynków mieszkalnego i biurowego na cele handlowo - usługowe i mieszkalne wraz z elementami zagospodarowania terenu	Krakowska 179/ Boryny 3
130/RU/2023	04.09.2023	budowa budynku handlowa - usługowo - biurowego z garażem podziemnym	Łopuszańska 35
134/RU/2023	13.09.2023	zmiana sposobu użytkowania części garażu na pomieszczenie siłowni	Krakowska 266
136/RU/2023	18.09.2023	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	Orzechowa 29
139/RU/2023	02.10.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym	Łopuszańska 36
140/RU/2023	02.10.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	Łopuszańska 36
143/RU/2023	05.10.2023	przeniesienie decyzji nr 126/RU/2023 z dnia 24.08.2023 r. ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie na budowie budynku wielorodzinnego mieszkalnego z usługami, garażem podziemnym, miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania	Łopuszańska 47
145/RU/2023	09.10.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne dwulokalowego	Kolneńska 16
151/RU/2023	12.10.2023	budowa budynku mieszkalnego z garażem podziemnym	Łopuszańska 24C, 24D
162/RU/2023	24.10.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne dwulokalowego	Hejnałowa 11
167/RU/2023	30.10.2023	budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego z usługami	Łopuszańska 35
168/RU/2023	30.10.2023	budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego z usługami w parterze	Flisa
170/RU/2023	31.10.2023	budowa parkingu wielostanowiskowego	Pilchowicka 4
172/RU/2023	09.11.2023	budowa budynku wielorodzinnego z usługami	Łopuszańska 47
191/RU/2023	30.11.2023	budowa budynku usługowego (usługi hotelowe)	Łopuszańska 28

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
195/RU/2023	07.12.2023	zmiana sposobu użytkowania budynku magazynowo - biurowego na budynek mieszkalny jednorodzinny	Materii 6
02/WLO/WZ/2024/P	05.01.2024	przeniesienie decyzji nr 172/RU/2023 z dnia 09.11.2023 r. ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu	Łopuszańska 47
03/WLO/WZ/2024/P	05.01.2024	rozbudowa, przebudowa i nadbudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek usługowy z restauracją	Łopuszańska 26C
05/WLO/WZ/2024/P	05.01.2024	rozbudowa budynku poprzez zabudowanie podcienia budynku hotelowego na pomieszczenie agregatu prądotwórczego	Krakowska 193
09/WLO/WZ/2024/P	17.01.2024	przeniesienie decyzji nr 18/07 z dnia 31.01.2007 r. ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku nr I o funkcji mieszkalnej na budynek biurowo-ekspozycyjny, rozbiórka budynku nr II o funkcji mieszkaniowej i wybudowanie w jego miejsce budynku o funkcji magazynowo - biurowej, ewentualna nadbudowa budynku magazynowego nr III o jedną kondygnację	Krakowska 179/ Jamińska 179/ Boryny 3
15/WLO/WZ/2024	29.01.2024	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami	Łopuszańska 35
16/WLO/WZ/2024/P	29.01.2024	przeniesienie decyzji nr 89/RU/2023 z dnia 03.07.2023 r. ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z dojazdem	Krakowska 201
17/WLO/WZ/2024/P	30.01.2024	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi	Łopuszańska 35
21/WLO/WZ/2024	31.01.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową	Krakowiaków 16
30/WLO/WZ/2024	13.02.2024	budowa instalacji zbiornikowej na gaz płynny z dwoma podziemnymi zbiornikami o pojemności 4850l każdy	Bakalarska 11
41/WLO/WZ/2024	22.02.2024	budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych	Krakowiaków 16
45/WLO/WZ/2024/P	29.02.2024	przeniesienie decyzji nr 167/RU/2023 z dnia 30.10.2023 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem i usługami	Łopuszańska 35, Orzechowa
51/WLO/WZ/2024	08.03.2024	budowa 2 budynków - hotelu i wielorodzinnego wraz z zewnętrznym układem drogowym i parkingowym, posadowionych na jednokondygnacyjnych garażach podziemnych	Al. Krakowska 240, Sabaly 32
55/WLO/WZ/2024	11.03.2024	budowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej	Czardasza 11
58/WLO/WZ/2024/O	14.03.2024	odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Słowicza 4
59/WLO/WZ/2024	14.03.2024	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i z garażem podziemnym	Łopuszańska 36
63/WLO/WZ/2024	15.03.2024	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	Łopuszańska 36
73/WLO/WZ/2024/U	04.06.2024	umorzenie postępowania wznowieniowego w sprawie zakończonej ostateczną decyzją nr 110/RU/2023 z dnia 27.07.2023 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z garażem podziemnym	Łopuszańska 36
74/WLO/WZ/2024/U	07.06.2024	umorzenie postępowania wznowieniowego w sprawie zakończonej ostateczną decyzją nr 17/WLO/WZ/2024 z dnia 30.01.2024 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym	Łopuszańska 36
75/WLO/WZ/2024/U	14.06.2024	umorzenie postępowania wznowieniowego w sprawie zakończonej ostateczną decyzją nr 77/RU/2023 z dnia 29.05.2023 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym	Łopuszańska 36
76/WLO/WZ/2024/U	14.06.2024	umorzenie postępowania wznowieniowego w sprawie zakończonej ostateczną decyzją nr 47/RU/2023 z dnia 11.04.2023 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi i garażem	Łopuszańska 36

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
		podziemnym	
78/WLO/WZ/2024/P	08.07.2024	przeniesienie decyzji nr 171/RU/2022 z dnia 27.10.2022 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego	Al. Krakowska 205/211
80/WLO/WZ/2024/P	12.07.2024	przeniesienie decyzji nr 89/RU/2023 z dnia 03.07.2023 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z dojazdem do ww. garażu oraz do sąsiedniej nieruchomości	Al. Krakowska 201
84/WLO/WZ/2024/P	02.08.2024	przeniesienie decyzji nr 130/RU/2023 z dnia 04.09.2023 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowo-biurowego z garażem podziemnym, parkingiem i pylonem reklamowym wraz z urządzeniami budowlanymi	Łopuszańska 35
89/WLO/WZ/2024/U	17.09.2024	umorzenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie szatni kontenerowej	KOR 45C
104/AM/WLO/WZ/2024/U	26.09.2024	umorzenie postępowania dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, miejscami parkingowymi naziemnymi	Marcina Flisa
95/WLO/WZ/2024/P	14.10.2024	przeniesienie decyzji nr 113/17 z dnia 19.06.2017 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego	Nasienna 27
96/WLO/WZ/2024/U	23.10.2024	umorzenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pylonu reklamowego	Al. Krakowska 204
98/WLO/WZ/2024/U	04.11.2024	umorzenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z garażem podziemnym	Łopuszańska 28
118/AM/WLO/WZ/2024/U	28.11.2024	umorzenie postępowania dotyczy budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi	Krakowiaków
121/AM/WLO/WZ/2024/U	09.12.2024	umorzenie postępowania dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami w parterze oraz garażem podziemnym	Fajansowa, Hejnałowa
126/AM/WLO/WZ/2024/U	17.12.2024	umorzenie postępowania dotyczy budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami w parterze	Przedpole
127/AM/WLO/WZ/2024/U	17.12.2024	umorzenie postępowania dotyczy budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym	Marcina Flisa
101/WLO/WZ/2024/U	18.12.2024	umorzenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hotelu	Al. Krakowska 288
130/AM/WLO/WZ/2024/U	20.12.2024	umorzenie postępowania dotyczy budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, garażem podziemnym	Krakowiaków 2
105/WLO/WZ/2024/U	31.12.2024	umorzenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego	Fajansowa, Hejnałowa
106/WLO/WZ/2024/U	31.12.2024	umorzenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Geologiczna 13
1/AM/WLO/WZ/2025/U	02.01.2025	umorzenie postępowania dotyczy budowy budynku mieszkalnego z usługami w parterze oraz wielostanowiskowym garażem podziemnym	Łopuszańska, Orzechowa
3/AM/WLO/WZ/2025/U	14.01.2025	umorzenie postępowania dotyczy budowy dwóch budynków biurowych (etap I i etap II) z usługami w parterach, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym, posadowionych na jednokondygnacyjnych garażach podziemnych	Krakowiaków, Przedpole
4/AM/WLO/WZ/2025/U	14.01.2025	umorzenie postępowania dotyczy budowy zespołu zabudowy hotelowo - mieszkaniowej z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi i lokalami usługowo-handlowymi	Łopuszańska 23
52/AM/WLO/WZ/2025/O	04.06.2025	odmowa ustalenia warunków zabudowy dotyczy budowy budynku usługowego o funkcji hotelowej z częścią usługowo-handlową w parterze oraz z jednokondygnacyjną częścią podziemną	Komitet Obrony Robotników
54/AM/WLO/WZ/2025/U	06.06.2025	umorzenie postępowania dotyczy budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami podziemnymi	Łopuszańska

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
69/AM/WLO/WZ/2025/U	18.07.2025	umorzenie postępowania dotyczy budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego z usługami, garażem podziemny i parkingiem na poziomie terenu	Bogucickiej
71/AM/WLO/WZ/2025/O	23.07.2025	odmowa ustalenia warunków zabudowy dotyczy budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi	Leonidasa, Modularna
11/WLO/WZ/2025/O	05.08.2025	odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych i kilku lokalach najemnych z usługami wraz z garażem podziemnym	Radarowa 65
14/WLO/WZ/2025/O	01.09.2025	odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego	Słowicza 5
16/WLO/WZ/2025/O	25.09.2025	odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku garażowego o pomieszczeniu gospodarczym	Janiszowska 4
18/WLO/WZ/2025/O	24.11.2025	odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie-legalizacji budynku hotelowego	Słowicza 26, 28

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 stycznia 2023 roku wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
03/CP/2023	12.01.2023	zmiana dec. nr 53/CP/2022 z dnia 07.12.2022 r. dot. ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku przedszkola	Krakowiaków
07/CP/2023	31.01.2023	budowa hangaru obsługowego dla samolotów kodu C z płytą przedhangarową i infrastrukturą techniczną	Lotnisko Chopina
12/CP/2023	27.02.2023	budowa i przebudowa sieci kanalizacji deszczowej oraz budowa podziemnego zbiornika retencyjnego	Lechicka
30/CP/2023	31.05.2023	budowa magistrali wodociągowej DN 400 i przebudowa infrastruktury kolidującej	Krakowska/ KOR
33/CP/2023	05.07.2023	budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej w zakresie średnic 2xDN150/250mm 2xDN65/140mm	Łopuszańska 36
34/CP/2023	05.07.2023	budowa sieci wodociągowej DN 150mm	Łopuszańska 37
35/CP/2023	05.07.2023	budowa sieci kanalizacji sanitarnej DN 300mm	Łopuszańska 36
36/CP/2023	05.07.2023	zmiana sposobu użytkowania budynku internatu wraz z przebudową i rozbudową na budynek dydaktyczno - administracyjny	Lipowczana 3
37/CP/2023	31.07.2023	zmiana decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej	Leonidasa
40/CP/2023	30.08.2023	budowa czterech stacji transformatorowych	Łopuszańska 36
42/RU/2023	05.09.2023	budowa sieci kanalizacji sanitarnej DN 300mm	Łopuszańska 28
43/RU/2023	05.09.2023	budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej	Łopuszańska 28
44/RU/2023	05.09.2023	budowa sieci wodociągowej rozdzielczej	Łopuszańska 28
45/CP/2023	05.09.2023	budowa elektroenergetycznej sieci SN w formie podziemnych linii kablowych SN	Krakowiaków i ul. Przedpole
41/CP/2023	05.09.2023	budowa sieci kanalizacji sanitarnej	Krakowska
47/CP/2023	14.09.2023	budowa sieci elektroenergetycznej SN 15kV	Krakowska 110/114
46/CP/2023	14.09.2023	budowa sieci wodociągowej rozdzielczej	Łopuszańska
53/CP/2023	17.10.2023	budowa elektroenergetycznej sieci SN	Przedpole, Łopuszańska, Jutrzenki
55/CP/2023	18.10.2023	budowa sieci wodociągowej DN 150 mm	Łopuszańska
54/CP/2023	18.10.2023	budowa sieci kanalizacji sanitarnej DN 300 mm	Łopuszańska

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
65/CP/2023	28.12.2023	budowa kablowej sieci elektroenergetycznej Sn-15 kV i linii światłowodowej	Krakowska, Hynka, Stoicka
02/WLO/CP/ 2024	05.01.2024	budowa sieci kanalizacji deszczowej	Łopuszańska
04/WLO/CP/ 2024/O	23.01.2024	budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej	Orzechowa
07/WLO/CP/ 2024	11.03.2024	budowa sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej rozdzielczej oraz przyłącza do sieci ciepłej	Borsucza 35
08/WLO/CP/2024/O	11.03.2024	odmowa - budowa odcinka drogi gminnej oznaczonej w projekcie MPZP symbolem 2KDL	Al. Krakowska 281, Instalatorów 3B
17/WLO/CP/2024	12.04.2024	rozbudowa wraz z przebudową odcinka pasa drogowego	Borsucza
18/WLO/CP/2024	16.04.2024	budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej	Łopuszańska 47
29/WLO/CP/2024	07.06.2024	Budowa fragmentu drogi publicznej gminnej	Szybka
31/WLO/CP/2024	18.06.2024	Budowa sieci wodociągowej	Lechicka
33/WLO/CP/2024	01.07.2024	Budowa elektroenergetycznych sieci kablowych SN 15 kV i n 0,4 kV	Orzeszkowa
35/WLO/CP/2024	09.07.2024	Budowa odcinka drogi gminnej	Al. Krakowska 281, Instalatorów 3B
39/WLO/CP/2024	24.07.2024	Budowa obiektu budowlanego (kontener) o funkcji sanitarno - socjalnej	Komitetu Obrony Robotników
44/WLO/CP/2024	26.08.2024	Budowa sieci wodociągowej rozdzielczej	Orzechowa, Łopuszańska
45/WLO/CP/2024	03.09.2024	Budowa sieci gazowej	Lechicka
46/WLO/CP/2024	10.09.2024	Budowa podziemnych linii kablowych nN i złączy kablowych nN	Przedpole 8, Łopuszańska 47
48/WLO/CP/2024	27.09.2024	Budowa magistrali wodociągowej	Al. Krakowska
50/WLO/CP/2024	08.10.2024	Rozbudowa drogi gminnej	Pilchowicka
51/WLO/CP/2024	08.10.2024	Rozbudowa drogi gminnej	Flisa
18/AM/WLO/CP2/2024/U	28.11.2024	umorzenie - rozbudowa drogi publicznej ul. Łopuszańskiej polegającej na budowie skrzyżowania z projektowanym odcinkiem ul. Szybkiej	Łopuszańska, Szybka
01/WLO/CP/2025	13.01.2025	Budowa sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN (15kV) i niskiego napięcia nN (0,4kV)	Trojańska
07/WLO/CP/2025/U	18.04.2025	Umorzenie - budowa drogi gminnej i drogi publicznej	Flisa
08/WLO/CP/2025/U	18.04.2025	Umorzenie - budowa drogi publicznej	Flisa
15/WLO/CP/2025	12.09.2025	Budowa maszty na dachu	Trojańska 7
16/WLO/CP/2025	30.09.2025	Budowa budynku usługowo - wychowawczego	Krakowiaków
17/WLO/CP/2025	09.10.2025	Budowa obiektu kontenerowego z urządzeniem sprężarki wraz ze zbiornikiem	KOR 45C

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 stycznia 2023 roku wydano decyzję 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
01/ZRID/2023	26.10.2023	Rozbudowa drogi gminnej	Fajansowa
02/ZRID/2023	08.12.2023	Rozbudowa drogi gminnej	Modularna

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

4.7. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego

Informacje o decyzjach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego dostępne są na stronie internetowej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie. Poniżej przedstawiono decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, które wydano od stycznia 2021 r. dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek, które zostały udostępnione przez Urząd i dotyczą realizacji następujących przedsięwzięć:

- Decyzja Nr 70/SPEC/2021 z dnia 23 czerwca 2021 r., znak: WI-I.7820.3.6.2020.AC, w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego pn.: „budowa pola technicznego/postojowego dla sprzętu GSE wraz z infrastrukturą techniczną położonego między drogą techniczną „0” i PPS-9.” Adres zamierzenia budowlanego: dz. nr 2/34 i 2/35 obręb 2-06-07, przy ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa, na terenie Lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie”.
- Decyzja nr 138/SPEC/2024 z dnia 7 października 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego: „Realizacja inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego polegająca na przebudowie urządzeń i obiektów do obsługi ruchu lotniczego w zakresie rozbiórki i przebudowy oświetlenia projektowanego i przeszkodowego płyty postojowej PPS-9 wraz z budową fundamentów i montażem 4 masztów stalowych o wys. h=25m oraz budową odcinków kanalizacji kablowej na Lotnisku Chopina w Warszawie” na terenie dz. ew. nr 2/34, 2/35 i 14/5 z obrębu 20607, jedn. ew. nr 146517_8, m. st. Warszawa, Dzielnica Włochy.

4.8. Uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania

Teren inwestycji oraz obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajdują się na obszarze objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Powyższy obszar jest oznaczony w uchwale jako obszar ograniczonego użytkowania.

Określa się wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania:

- w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy,
- w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się dwie strefy: Z1 (Strefa ograniczonej zabudowy) i Z2 (Strefa ograniczeń przeznaczenia).

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m.in. na południe od ul. Cyprysowej, na wschód od ul. Robotniczej, na południe od ul. Skrzydlatej, na północ od ul. Maciejki, skrzyżowanie ul. Materii z ul. Jamińską i z al. Krakowską) znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania Z2. W strefie Z2:

- zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (m.in. wschodnia część Instytutu Lotnictwa) znajduje się również w strefie ograniczonego użytkowania Z1. W strefie Z1:

- zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej,
- zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Ponadto część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (południowo – wschodnia część obszaru analizy 1km – m.in. na południe od ul. Komitetu Obrony Robotników) znajduje się w granicach działającego Lotniska Chopina.

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 są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowa, przyjętego uchwałą nr XI/349/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2024 r. Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Raków, przyjęty uchwałą nr XI/349/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2024 r.

- **Działka ew. nr 93, 94 (cz.), 69/2 (cz.) z obrębu 2-05-06**
 - przeznaczenie terenu w planie: **H.14.U/MN – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,5, maks. 0,8
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

powierzchni użytkowej większej niż 60 m² – 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie
 - dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 18 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – szkół podstawowych – 10 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – szkół średnich – 15 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 4 miejsca na placówkę,
 - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej.
- **Działka ew. nr 94 (cz.), 69/2 (cz.) z obrębu 2-05-06**
 - przeznaczenie terenu w planie: **2.2.KD-G – tereny dróg publicznych klasy głównej**
 - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy
 - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

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

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
 - ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, którego wartości określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów
 - wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody – głaz narzutowy, zlokalizowany na terenie 2.1.KD-G, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
 - wyznacza się drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
 - nakazuje się ich uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu,
 - zakazuje się utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzew tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego
 - zakazuje się prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy;
 - wyznacza się rejony rzędów drzew, zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie drzew, przy czym:

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m,
 - dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. przystanek komunikacji miejskiej, zjazd, droga pożarowa, obiekty małej architektury lub obiekty infrastruktury technicznej,
 - nakazuje się sadzenie drzew w gruncie,
 - dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację, lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew, w przypadku kolizji z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną, a także w sytuacji zapewnienia konieczności obsługi pożarowej dla budynków;
- ustala się strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
 - nakazuje się zagospodarowanie zielenią komponowaną,
 - nakazuje się uwzględnienie w docelowym zagospodarowaniu istniejących drzew,
 - nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów, w taki sposób, aby nie zachodzi kolizja z podziemną i naziemną infrastrukturą techniczną, a także drogami wewnętrznymi, drogami pożarowymi,
 - zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
 - dopuszcza się lokalizację ogródków edukacyjno-społecznych oraz innych form umożliwiających uprawę warzyw, owoców, ziół lub roślin ozdobnych,
 - dopuszcza się realizację zbiorników i urządzeń wodnych,
 - dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni strefy, przy czym powierzchnię utwardzoną należy rozumieć jako powierzchnię niezapewniającą naturalnej wegetacji roślin, ograniczającą lub niepozwalającą na infiltrację wód opadowych i roztopowych do ziemi, w szczególności zajętej przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności powierzchni: dojeżdż, dojazdów, chodników, dróg rowerowych, schodów, boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci, itp., a także powierzchnie utwardzone w celu sytuowania budowli lub obiektów małej architektury;
 - nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - dla terenów oznaczonych symbolem MW i MN/MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - dla terenów oznaczonych symbolem U/MW, U/MN i UC/U/MW oraz terenów I.2.U, C.4.1.U/MN/MW i H.12.U/MN/MW, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem UO i UP, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- zakazuje się dla całego obszaru planu: lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, składowania, przetwarzania, utylizowania odpadów lub ich magazynowania;
- w zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu – na całym obszarze planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych oraz innych rozwiązań terenowych służących retencji i infiltracji wód opadowych takich jak np.: niecki bioretencyjne, place wodne, ogrody deszczowe, muldy chłonne;
- dla działek ewidencyjnych znajdujących się w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi obowiązują przepisy odrębne
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego, w tym usług publicznych, dróg publicznych, linii kolejowych, linii tramwajowych i związanych z nimi urządzeń,
 - instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych,
 - zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - pozostałych dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się stosowanie rozwiązań minimalizujących kolizje ptaków ze szklanymi elewacjami budynków
- dopuszcza się stosowanie zieleni na elewacjach lub dachach budynków.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**
 - ze względu na lokalizację obszaru planu w otoczeniu Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie:
 - wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych w obszarze planu nie mogą naruszać, wskazanych na rysunku planu, następujących powierzchni ograniczających przeszkody: - powierzchni podejścia, o nachyleniu 1:50, której krawędzie boczne wskazano na rysunku planu oraz wskazano rzędne wysokościowe powierzchni ograniczających przeszkody: 120, 130, 140, 150 m n.p.m., - powierzchni przejściowych, o nachyleniu 1:7, których rzędne wysokościowe powierzchni ograniczających przeszkody: 120, 130, 140, 150 m n.p.m. wskazano na rysunku planu, - powierzchni poziomej wewnętrznej, usytuowanej na wysokości 150 m n.p.m. obejmującej obszar planu poza zasięgiem powierzchni podejścia oraz przejściowej,
 - ograniczenia wysokości określone wyżej obejmują wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności,

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
- zakazuje się, na terenach znajdujących się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody, sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą.
- w związku z uciążliwością hałasową dróg: 1.KD-GP, 2.1.KD-G, 2.2.KD-G, 9.KD-L oraz terenów A.1.1.KDZ-KK, A.2.KK, J.11.KK-KDGP, J.12.KK nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem, w szczególności zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wskazuje się strefę ochrony sanitarnej 500 m od cmentarza, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarza.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:**
 - ustala się obsługę komunikacyjną terenu inwestycji od strony drogi oznaczonej symbolem 2.2.KD-G – al. Krakowskiej.
 - ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w drodze 2.2.KD-G (al. Krakowska),
 - dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów na obszarze objętym planem
 - ustala się obsługę obszaru objętego planem komunikacją kolejową poprzez stacje: Warszawa Raków oraz stację Warszawa Rakowiec
 - dopuszcza się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową oraz tramwajową.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi
 - ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oraz placów publicznych
 - dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej
 - w przypadku braku możliwości prowadzenia przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami zawartymi powyżej, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających pozostałych niewymienionych wyżej terenów, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych
 - dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofarmy, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - ustala się minimalne parametry sieci wodociągowej – DN 80;
 - ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych.
- w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
 - ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 200, a dla kanałów tłocznych – DN 50.
- w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg publicznych do rowów odwadniających lub kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni parkingów, w przypadku samochodów osobowych powyżej 10 miejsc parkingowych, a w przypadku innych samochodów powyżej 4 miejsc parkingowych, do rowów odwadniających lub do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
 - dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, dołach chłonnych, a także innych urządzeniach retencyjnych, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
 - w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określony wyżej dopuszcza się ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - ustala się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe – DN 200;
 - dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne;
 - dopuszcza się rozwiązania sprzyjające infiltracji lub retencji wód opadowych.
- w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - ustala się minimalne parametry gazociągów – DN 20;
 - dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii;
 - ustala się realizację linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
 - ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
 - dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, wiatrową lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących
 - dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła;
 - ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;
 - dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach;
 - ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;
 - dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trójgeneracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wodorowych.
- w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:
 - dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;
 - ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych;
 - dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z radiowej sieci za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej.
- w zakresie gospodarki odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad ich segregacji.

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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Raków, przyjęty uchwałą nr XI/349/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2024 r.

- **G.8.MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 114, 115 (cz.), 112, 109 (cz.), 108, 110 (cz.), 106, 107 (cz.), 104/2, 102, 100 (cz.), 97/1 (cz.), 97/2 (cz.), 94 (cz.), 92 (cz.) z obrębu 2-04-06
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,7, maks. 1,2
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² – 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie
 - dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 18 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – szkół podstawowych – 10 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – szkół średnich – 15 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 4 miejsca na placówkę,
 - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – 25 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej.
- **G.9.U/MW – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - dz. ew. nr 92 (cz.), 94 (cz.), 97/1 (cz.), 97/2 (cz.), 99 (cz.), 100 (cz.), 101 (cz.), 103 (cz.), 105 (cz.) z obrębu 2-04-06
 - maksymalna intensywność zabudowy: 3,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: min. 1,0; maks. 2,3
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m, przy czym dla istniejącego budynku przy al. Krakowskiej 218 – 25 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m2 – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m2 – 1 miejsce na 60 m2 łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie
 - dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 18 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – szkół podstawowych – 10 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – szkół średnich – 15 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 4 miejsca na placówkę,
 - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – 25 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej.
 - **H.5.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - dz. ew. nr 66/2 (cz.) z obrębu 2-05-06

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- maksymalna intensywność zabudowy: 1,0
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,5; maks. 0,8
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² – 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie
 - dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 18 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – szkół podstawowych – 10 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – szkół średnich – 15 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 4 miejsca na placówkę,
 - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej.
- **H.13.U/MN – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - dz. ew. nr 66/3 (cz.) z obrębu 2-05-06
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,5; maks. 1,2
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² – 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie
 - dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 18 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – szkół podstawowych – 10 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – szkół średnich – 15 miejsc na placówkę,

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 4 miejsca na placówkę,
 - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – 25 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej.
- **H.14.U/MN – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - dz. ew. nr 66/6 (cz.), 67, 68, 69/1 (cz.) z obrębu 2-05-06
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,5, maks. 0,8
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m2 – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m2 – 1 miejsce na 60 m2 łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie
 - dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 18 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – szkół podstawowych – 10 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – szkół średnich – 15 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 4 miejsca na placówkę,
 - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 – 25 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej.
 - **H.15.U/MN – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - dz. ew. nr 75/13 (cz.), 66/6 (cz.), 70 (cz.), 72 (cz.), 73 (cz.), 74 (cz.) z obrębu 2-05-06
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,5; maks. 1,5
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 13 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² – 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie
 - dla usług administracji publicznej i usług publicznych, z wyłączeniem usług oświaty – 18 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – szkół podstawowych – 10 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – szkół średnich – 15 miejsc na placówkę,
 - dla usług oświaty – przedszkoli i placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 4 miejsca na placówkę,
 - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej.
- **2.2.KG-G – tereny dróg publicznych klasy głównej**
 - dz. ew. nr 90 (cz.), 79 (cz.), 40/27 (cz.), 40/28 (cz.), 74 (cz.), 40/25, 40/26, 40/30 (cz.), 40/4, 70 (cz.), 69/1 (cz.), 40/24, 66/6 (cz.), 66/3 (cz.) z obrębu 2-05-06 oraz dz. ew. nr 238/34 (cz.), 238/38 (cz.), 238/39 (cz.), 238/8 (cz.), 238/6 (cz.), 238/27, 238/3, 238/13, 238/28, 229, 238/29, 104/1, 238/1, 238/30, 238/31, 238/32, 111, 113, 238/33 z obrębu 2-04-06
 - 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.
 - **17.KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej**
 - dz. ew. nr 66/6 (cz.), 72 (cz.), 73 (cz.), 74 (cz.), 82 (cz.), 79 (cz.), 90 (cz.) z obrębu 2-05-06
 - 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.

Warszawa, dn. 14.01.2026 r.

Załącznik 1 - Informacje publiczne

Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT

Tabelaofert.pl Sp. z o.o.

dział analiz

The Park Warsaw
ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3
02-255 Warszawa

✉ trends@tabelaofert.pl

Ewa Palus

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851 000,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.

Załącznik 2 - Pozwolenie na budowę



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Warszawa, 18 września 2023 r.

Znak sprawy: UD-XVI-WAB-AAB.6740.106.2023.ASE
KOB/9796/23

DECYZJA NR 164 /AB/2023

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 17.07.2023 r., uzupełnionego 28.07.2023 r.

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:

Pana Mariusza Szpotowicza

ul. Sokratesa 13C lok. 180, 01-909 Warszawa

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z dojazdem do ww. garażu oraz do działki sąsiedniej nieruchomości przy Al. Krakowskiej 201 na działkach nr ewid. 93, 94 i części działki nr ewid. 69, obręb2-05-06 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

według projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z 14.07.2023 r. / 04.09.2023 r., stanowiącego integralną część niniejszej decyzji, który wykonał:

- mgr inż. arch. Mariusz Szpotowicz posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej nr RINB-VI-U-7342/27/98, wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr. ew. MA-0818;

z zachowaniem następujących warunków:

1. roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego,
2. roboty należy realizować zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, uzyskanymi opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi, mienia i ochronę środowiska,
3. inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i spełniającą wymóg art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane

Załącznik 2 - Pozwolenie na budowę

UD-XVI-WAB-AAB.6740.106.2023.ASE

4. przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest zobowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
5. obiekt należy wyznaczyć na gruncie przez uprawnionego geodetę,
6. przed zakończeniem robót należy wykonać powykonawczą inwentaryzację geodezyjną, zaś obiekty lub elementy obiektów budowlanych ulegające zakryciu, wymagające wykonania inwentaryzacji geodezyjnej, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem,
7. przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania, wg przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1213),
8. ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego oraz powierzyć jego funkcję osobie posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, wpisaną na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
9. przy wykonywaniu robót budowlanych należy uwzględnić zapis art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 954), zgodnie z którym „kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta)”.
10. władający powierzchnią ziemi, który stwierdził historyczne, tj. powstałe przed 30 kwietnia 2007 r., zanieczyszczenie powierzchni ziemi na terenie będącym w jego władaniu, jest obowiązany niezwłocznie zgłosić ten fakt regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska i przedłożyć mu wniosek o wydanie decyzji ustalającej plan remediacji, a następnie przeprowadzić remediację na podstawie decyzji regionalnego dyrektora ochrony środowiska, stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 2269). Rodzaje działalności mogących z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wraz ze wskazaniem przykładowych dla tych działalności zanieczyszczeń określa załącznik nr 2 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1395);
11. jeżeli szkoda w środowisku w powierzchni ziemi wystąpiła po 30 kwietnia 2007 r., podmiot korzystający ze środowiska jest obowiązany niezwłocznie zgłosić ten fakt regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska i wojewódzkiemu inspektorowi ochrony środowiska, przedłożyć regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska wniosek o uzgodnienie warunków przeprowadzenia działań naprawczych wraz z projektem planu remediacji, a następnie przeprowadzić remediację na podstawie decyzji regionalnego dyrektora ochrony środowiska, stosownie do przepisów ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 2187);
12. w przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym drzewostanem, przed rozpoczęciem robót budowlanych należy uzyskać zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów;

Załącznik 2 - Pozwolenie na budowę

UD-XVI-WAB-AAB.6740.106.2023.ASE

wynikających z:

- art. 5, art. 18 ust. 1 pkt 2, art. 42 ust. 4, art. 22 pkt 3, art. 43 ust. 1 i 3, art. 10 ustawy Prawo budowlane,
- art. 36 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane w zw. z § 2 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (t.j. Dz. U. z 2001 r., Nr 138 poz. 1554),
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 101e ustawy Prawo ochrony środowiska,
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 11 ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie
- art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w zw. z art. 83a i 83d ust. 5 ustawy o ochronie przyrody

Uzasadnienie

W dniu 17.07.2023 r. Inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z dojazdem do ww. garażu oraz do działki sąsiedniej nieruchomości przy Al. Krakowskiej 201 na działkach nr ewid. 93, 94 i części działki nr ewid. 69, obręb 2-05-06 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

Inwestor ostatecznie uzupełnił wniosek 28.07.2023 r. po wcześniejszym wezwaniu tut. organu z 24.07.2023 r.

Do akt sprawy Inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego. Prezydent m.st. Warszawy pismem z 02.08.2023 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. Tym samym pismem, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań. Następnie, na podstawie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, dokonał weryfikacji projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego.

W dniu 28.08.2023 r. Prezydent m.st. Warszawy, postanowieniem Nr 222/AB/2023, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym. W dniu 04.09.2023 r. Inwestor ostatecznie przedłożył poprawiony, kompletny projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany. Tut. organ ponownie dokonał sprawdzenia projektu, zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Projekt budowlany jest kompletny oraz został sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego. Projektanci i sprawdzający złożyli oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt. 3 Prawa budowlanego.

Załącznik 2 - Pozwolenie na budowę

UD-XVI-WAB-AAB.6740.106.2023.ASE

Projekt jest zgodny z zapisami decyzji Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy Nr 89/RU/2023 z 03.07.2023 r. o warunkach zabudowy, wymaganiami ochrony środowiska, innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. W przedmiotowej sprawie organ nie stwierdził uchybień, które stanowiłyby podstawę do wydania decyzji innej niż pozytywna.

Wszystkie warunki określone w ww. przepisach zostały przez inwestora spełnione, zatem zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę jest uzasadnione i zgodne z przepisami Prawa budowlanego powołanymi w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołania od decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Włochy, al. Krakowska 257, stanowisko nr 1.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Stosownie do treści art. 16 § 3 Kpa decyzja prawomocna nie podlega zaskarżeniu do wojewódzkiego sądu administracyjnego.

Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 Kpa jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Przepis § 2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załącznik 2 - Pozwolenie na budowę

UD-XVI-WAB-AAB.6740.106.2023.ASE

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Wydanie zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego jest zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.).



op. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Stanisław Kalabinski
Główny Specjalista
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Włochy

Niniejsza decyzja stała się ostateczna
i prawomocna w administracyjnym toku
instancji w trybie art. 127a § 2 Kpa

z dniem 24.09.2023
z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Anna Senator
Główny Specjalista w Wydziale Architektury
i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy

Otrzymują (strony postępowania):

1. P. Mariusz Szpotowicz
reprezentowany przez P. Sławomira Horbaczewskiego
+ 1 egz. PZT +PAB
2. P. Michał Stajszczak
3. P. Barbara Stajszczak

Do wiadomości:

4. PINB dla m.st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa
+ 1 egz. PZT+ PAB
5. Urząd m.st. Warszawy, Centrum Obsługi Podatnika, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa
6. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy – a/a
+ 1 egz. PZT+ PAB

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie

5/6

Załącznik 2 - Pozwolenie na budowę

UD-XVI-WAB-AAB.6740.106.2023.ASE

zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Załącznik 3 - Ostateczne pozwolenie na budowę



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Warszawa, 13 lipca 2024 r.

Znak sprawy: UD-XVI-WAB-AAB.6740.106.2023.ASE
(JWO)
KOB/7989/24

DECYZJA Nr 132 /WLO/PB/2024/P

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku z 04.07.2024 r.

przenoszę

ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 164/AB/2023 z 18.09.2023 r.,

wydaną inwestorowi – Panu Mariuszowi Szpotowiczowi, ul. Sokratesa 13C lok. 180, 01-909 Warszawa, przeniesioną na Polaris Development Sp. z o. o., ul. Skalnicowa 21, 04-797 Warszawa, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z dojazdem do ww. garażu oraz do działki sąsiedniej nieruchomości przy al. Krakowskiej 201 na działkach nr ewid. 93, 94 i część działki nr ewid. 69, obręb 2-05-06 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy

na rzecz

Polaris Aleja Krakowska 201 Sp. z o. o., ul. Skalnicowa 21, 04-797 Warszawa.

Uzasadnienie

W dniu 19.01.2024 r. wpłynął wniosek Polaris Development Sp. z o. o., ul. Skalnicowa 21, 04-797 Warszawa w sprawie przeniesienia na swoją rzecz decyzji nr 164/AB/2023 z 18.09.2023 r., zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z dojazdem do ww. garażu oraz do działki sąsiedniej nieruchomości przy al. Krakowskiej 201 na działkach nr ewid. 93, 94 i część działki nr ewid. 69, obręb 2-05-06 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, wydanej dla Pana Mariusza Szpotowicza, ul. Sokratesa 13C lok. 180, 01-909 Warszawa. Ww. decyzję przeniesiono w dniu 29.01.2024 r. W dniu 4.07.2024 r. wpłynął wniosek o kolejne przeniesienie przedmiotowej decyzji złożony przez Polaris Aleja Krakowska 201 Sp. z o. o., ul. Skalnicowa 21, 04-797 Warszawa.

Wnioskodawca załączył dokumenty wymienione w art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak na wstępie.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załącznik 3 - Ostateczne pozwolenie na budowę

UD-XVI-WAB-AAB.6740.185.2023.ASE

Odwołania od decyzji należy składać pocztą lub w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Włochy, al. Krakowska 257, stanowisko nr 1.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Wydanie zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego jest zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Bożena Góran
Naczelnik Wydziału Architektury
i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy

Otrzymują:

1. Polaris Development Sp. z o. o.
ul. Skalnicowa 21, 04-797 Warszawa
2. Polaris Aleja Krakowska 201 Sp. z o. o.
ul. Skalnicowa 21, 04-797 Warszawa

Do wiadomości:

3. PINB dla m.st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa
4. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy - a/a

Decyzja niniejsza w toku postępowania
administracyjnego stała się ostateczna
z dniem 17.08.2024 r.

Warszawa, dnia 28.08.2024 r.
z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Stanisław Kalanowski
Główny Specjalista
w Wydziale Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Włochy

Załącznik 4

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. st. Warszawy**

Warszawa, 17.02.2026 r.

PINB.IIWT.5121.16.2026.KR

DECYZJA NR IIWT/78/U/2026

Na podstawie art. 59 ust. 1, 2, 3 w związku z art. 55 ust.1 pkt 3, ust. 1a, 1b, 2 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity – Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity – Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na użytkowanie złożonego dnia 23.01.2026 r. przez inwestora,

udzielam Inwestorowi:

Polaris Aleja Krakowska 201 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

pozwolenia na użytkowanie

budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z dojazdem do ww. garażu oraz do działki sąsiedniej nieruchomości przy Al. Krakowskiej 201 na dz. ew. 93, 94 i cz. dz. ew. nr 69 z obr. 2-05-06 w Warszawie.

Parametry budynku:

Powierzchnia zabudowy:	841,78 m ²
Powierzchnia całkowita:	6 102,55 m ²
Kubatura:	19 569,91 m ³
Powierzchnia garażu:	1 498,66 m ²
Liczba kondygnacji nadziemnych:	5

oraz

zobowiązuję inwestora do wykonania robót budowlanych związanych z w/w obiektem do dnia 30.06.2026 r. w celu uzyskania pozytywnego stanowiska Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy w związku z uwagą zawartą w stanowisku z dnia 21.01.2026 r. znak: MZ.5261.28945-1.3.507.2026.JG.

Uzasadnienie

W dniu 23.01.2026 r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy wpłynął wniosek inwestora, tj. Polaris Aleja Krakowska 201 Sp. z o.o. o pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z dojazdem do ww. garażu oraz do działki sąsiedniej nieruchomości przy Al. Krakowskiej 201 na dz. ew. 93, 94 i cz. dz. ew. nr 69 z obr. 2-05-06 w Warszawie. Przedmiotowa inwestycja została zrealizowana na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 164/AB/2023 z dnia 18.09.2023 r. zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę, przeniesionej decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 08/WLO/PB/2024/P z dnia 29.01.2024 r., następnie przeniesionej decyzją nr 132/WLO/PB/2024/P z dnia 23.07.2024 r. na rzecz obecnego inwestora.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie inwestor dołączył dokumenty wymagane art. 57 Prawa budowlanego, w tym kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami, dokonanymi w trakcie realizacji inwestycji. Dołączono również oświadczenie, że organy wymienione w art. 56 ustawy Prawo budowlane, zawiadomione o zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu, nie zgłosiły sprzeciwu w ustawowym terminie. Jednakże Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy w stanowisku z dnia 21.01.2026 r. znak: MZ.5261.28945-1.3.507.2026.JG, wniósł uwagę co do zgodności realizacji inwestycji z projektem budowlanym. W w/w stanowisku stwierdzono, iż wyszczególniona niezgodność nie ma istotnego wpływu na poziom bezpieczeństwa pożarowego budynku i pozwala na rozpoczęcie jego użytkowania, jednakże jej usunięcie jest niezbędne w celu spełnienia wszystkich wymagań przeciwpożarowych określonych w projekcie budowlanym.

Załącznik 4

Na podstawie kontroli obowiązkowej obiektu (protokół nr IIWT/32/U/2026) przeprowadzonej w dniu 12.02.2026 r. przedstawiciel Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy stwierdził, iż budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wraz z dojazdem do ww. garażu oraz do działki sąsiedniej nieruchomości przy Al. Krakowskiej 201 na dz. ew. 93, 94 i cz. dz. ew. nr 69 z obr. 2-05-06 w Warszawie, został zrealizowany zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym wraz z nieistotnymi zmianami dokonanymi w trakcie realizacji inwestycji. W zakresie wniosku pozostały do wykonania roboty budowlane związane z uwagą zawartą w stanowisku Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy z dnia 21.01.2026 r. znak: MZ.5261.28945-1.3.507.2026.JG Teren uporządkowano.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy na podstawie przedłożonych dokumentów i po przeprowadzeniu kontroli obowiązkowej stwierdza, iż inwestycja objęta wnioskiem, spełnia warunki do wydania pozwolenia na użytkowanie, pod warunkiem wykonania robót budowlanych związanych z tym obiektem do dnia 30.06.2026 r. w celu uzyskania pozytywnego stanowiska Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy w związku z uwagą zawartą w stanowisku z dnia 21.01.2026 r. znak: MZ.5261.28945-1.3.507.2026.JG.

W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.

Pouczenie:

Od decyzji służy stronom odwołanie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy, 02-366 Warszawa, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kpa

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne (art. 16 § 3 Kpa).

Zgodnie z art. 59 ust. 4a ustawy Prawo budowlane inwestor jest obowiązany zawiadomić właściwy organ o zakończeniu robót budowlanych prowadzonych, po przystąpieniu do użytkowania obiektu budowlanego, na podstawie pozwolenia na użytkowanie.

W przypadku nie wykonania określonych w niniejszej decyzji czynności w wyznaczonym terminie organ nadzoru budowlanego uchyła decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu na podstawie art. 162 §2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
Naczelnik II Wydziału Terenowego

Ewelina Strzemieczna

/dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Polaris Aleja Krakowska 201 Sp. z o.o.

Do wiadomości:

1. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy
2. Urząd m. st. Warszawy Centrum Obsługi Podatnika
3. Urząd m. st. Warszawy Biuro Geodezji i Katastru
4. a/a

Otrzymałam 17.02.2026r.



Załącznik 4

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	585955bd89054d64b44d4de4b5b07f6b	
Nazwa dokumentu	Krakowska 201 - decyzja pozwolenie na użytkowanie.pdf	
Tytuł dokumentu	Krakowska 201 - decyzja pozwolenie na użytkowanie	
Skrót dokumentu	11e44081c14de487ba8bf40e7112da174b9deb05435428d2df5ea538906e82a6	
Wersja dokumentu	1.1	
Data dokumentu	2026-02-17	
Podpis	Podpisany przez	Ewelina Strzemieczna
	Stanowisko podpisu	Ewelina Strzemieczna (Naczelnik) IIWT
	Data podpisu	2026-02-17
	Rodzaj certyfikatu	Podpis kwalifikowany
	EZD RP 21.32.15	
Data wydruku	2026-02-17	
Autor wydruku	Katarzyna Raszkowska vel Ruszkowska (Starszy Specjalista) IIWT	

Załącznik 4

Załącznik 5



Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy

02-366 Warszawa, ul. Bitwy Warszawskiej 1920r.nr 11
tel. (+48 22) 326-15-15, fax: 326-15-10
NIP 525-21-65-938 REGON 014974814 EKD 7513Z

Warszawa, 19.02.2026 r.

PINB.IIWT.5121.16.2026.KRwzSzO

ZAŚWIADCZENIE NR IIWT/88/2026

Na podstawie art. 217 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 18.02.2026 r. przez inwestora: Polaris Aleja Krakowska 201 Sp. z o.o.,

**Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
zaświadcza, iż**

tut. Inspektorat prowadził postępowanie administracyjne w sprawie wniosku o pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z dojazdem do ww. garażu oraz do działki sąsiedniej nieruchomości przy Al. Krakowskiej 201 na dz. ew. 93, 94 i cz. dz. ew. nr 69 z obr. 2-05-06 w Warszawie, zakończone decyzją PINB nr IIWT/78/U/2026 z dnia 17.02.2026 r., udzielającą pozwolenia na użytkowanie w/w inwestycji. Powyższa decyzja stała się ostateczna dnia 18.02.2026 r.

Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
Zastępca Naczelnika II Wydziału Terenowego

Justyna Przybylska-Wójtowicz

/dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymuje:

1. Polaris Aleja Krakowska 201 Sp. z o.o.

Do wiadomości:

1. a/a

25.02.2026 *Katarzyna Sopińska*

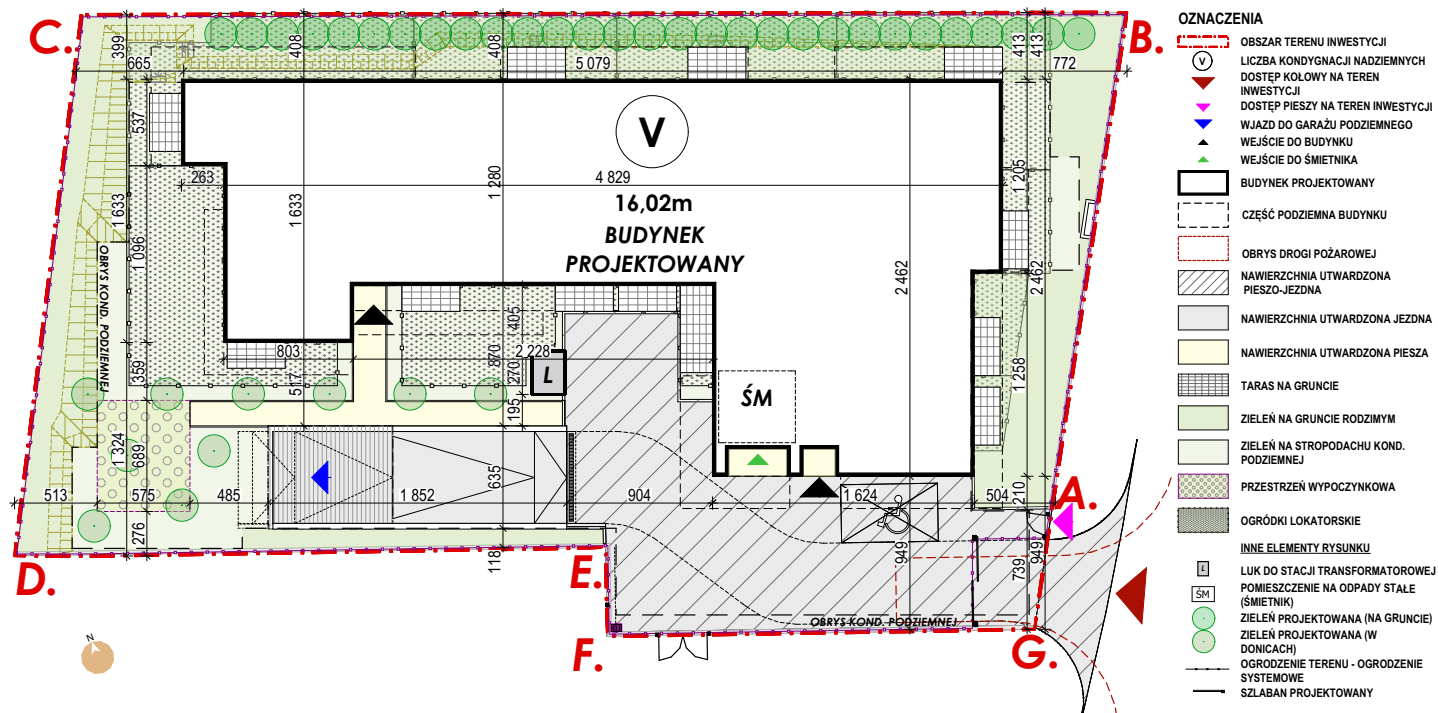
Załącznik 5

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	981587e8322742b8bbc97dbd6d1dd663	
Nazwa dokumentu	19.02.2026 r. - Al. Krakowska 201 zaświadczenie pozw..pdf	
Tytuł dokumentu	19.02.2026 r. - Al. Krakowska 201 zaświadczenie pozw.	
Skrót dokumentu	7f993461e541749237b71b0ce084c894252cefa4ce49e01c33ba6550bab7e1c2	
Wersja dokumentu	1.1	
Data dokumentu	2026-02-19	
Podpis	Podpisany przez	Justyna Monika Przybylska-Wójtowicz
	Stanowisko podpisu	Justyna Przybylska-Wójtowicz (Z-ca Naczelnika) IIWT
	Data podpisu	2026-02-19
	Rodzaj certyfikatu	Podpis kwalifikowany
	EZD RP 21.32.15	
Data wydruku	2026-02-25	
Autor wydruku	Szymon Ozimek (Orzecznik) IIWT	

Załącznik 6 - Plan zagospodarowania terenu

Zagospodarowanie terenu



Biuro sprzedaży:
ul. Aleja Krakowska 201, Warszawa

+48 509-419-000
+48 509-429-000

biuro@polarisdevelopment.pl
www.polarisdevelopment.pl

Załącznik 7

REPERTORIUM A NR ____/2026

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ roku dwa tysiące dwudziestego szóstego (____.2026) przed _____, notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Sandomierskiej nr 18 lok. 1, w siedzibie tej kancelarii, stawili się: -----

1. -----

Zwany/a dalej także **PRZEDSTAWICIELEM DEWELOPERA**, -----

reprezentująca spółkę pod firmą: **POLARIS ALEJA KRAKOWSKA 201 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-697 Warszawa, ul. Wincentego Rzymowskiego nr 31, REGON: 528942874, NIP: 9522257613), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0001112010**, zwaną dalej także **DEWELOPEREM**, jako Prezes Zarządu, uprawniona do samodzielnej reprezentacji, ujawniona w tym charakterze w powołanym rejestrze, co potwierdza okazana przy niniejszym akcie informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobrana w dniu dzisiejszym, na podstawie art. 4 ust. 4 aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, -----

2. _____

- _____ zwana będzie dalej także **STRONĄ NABYWAJĄCĄ**. -----

(wskazane powyżej dane stanowią określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy w rozumieniu art. 36 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym [Dz.U. z 2024 r., poz. 695], zwanej dalej **USTAWĄ**). -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził, na podstawie okazanych i wyżej powołanych dowodów osobistych, zaś dane osobowe niewynikające z dokumentów tożsamości zostały podane zgodnie z oświadczeniami. -----

Strona Nabywająca oświadcza, że nie dokonała zastrzeżenia swoich numerów PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, prowadzonym w systemie teleinformatycznym, w myśl przepisów ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2022 r., poz. 1191 ze zm.). -----

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że nie zachodzą żadne okoliczności

Załącznik 7

wyłączające bądź ograniczające jego uprawnienie do reprezentowania Dewelopera.-----

Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że elementy zaznaczone w treści niniejszego aktu poprzez podkreślenie albo jako (*fragment usunięty*) stanowią postanowienia wynikające ze zmian w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem Stronie Nabywającej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy zobowiązującej. -----

UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA

DO USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI TEGO LOKALU

ORAZ PRAW NIEZBĘDNYCH DO KORZYSTANIA Z TEGO LOKALU NA NABYWCĘ

(dalej także: UMOWA)

§ 1. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oraz Strona Nabywająca oświadczają, że przed zawarciem niniejszej Umowy Strona Nabywająca miała wpływ na jej postanowienia, w szczególności dotyczące ceny i harmonogramu płatności. Strona Nabywająca oświadcza, że wyraża zgodę na włączenie do Umowy zmian, o których mowa w art. 35 ust. 3 Ustawy w związku z art. 36 ust. 2 Ustawy. -----

§ 2. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, województwie mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 2-05-06, stanowiącej: działkę ewidencyjną numer **94** (dziewięćdziesiąt cztery) o obszarze 0,2051 ha (dwa tysiące pięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), z adresem: **aleja Krakowska 201** (dwieście jeden), działkę ewidencyjną numer **93** (dziewięćdziesiąt trzy) o obszarze 0,0085 ha (osiemdziesiąt pięć metrów kwadratowych) oraz działkę ewidencyjną numer **69/2** (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwa) o obszarze 0,0148 ha (sto czterdzieści osiem metrów kwadratowych), o łącznym obszarze **2.284,00 m²**, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą **WA1M/00046407/1** (WA jeden M przez zero zero zero czterdzieści sześć tysięcy czterysta siedem łamane przez jeden) (**NIERUCHOMOŚĆ**). -----

Z okazanego przy niniejszym akcie odpisu zwykłego powołanej wyżej księgi wieczystej WA1M/00046407/1 prowadzonej dla Nieruchomości wydanej przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie Ministerstwa Sprawiedliwości, w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadającego moc

Załącznik 7

dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, samodzielnie wydrukowanego w dniu dzisiejszym wynika, że:---

- a. w dziale I-O ww. księgi wieczystej ujawniono opisane działki ewidencyjne o numerach: 94 w obrębie ewidencyjnym 0506 2-05-06 o obszarze 2051 m², 69/2 w obrębie ewidencyjnym 0506 2-05-06 o obszarze 148 m² oraz 93 w obrębie ewidencyjnym 2-05-06 o obszarze 0,0085 m² oraz widnieje wzmianka DZ. KW. / WA5M / 19456 / 26 / 1 - 2026-02-24, 11:18:39 o wniosku o sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości, która dotyczy ujawnienia działki numer 102, bliżej opisanej poniżej, -----
- b. w dziale I-Sp ww. księgi wieczystej ujawniono uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: „każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości opisanej w niniejszej księdze przysługuje służebność gruntowa polegająca na przeprowadzaniu ze studzienki znajdującej się we wschodniej części nieruchomości opisanej w KW 55276 przykanalnika sieci kanalizacyjnej, przebiegającego w kierunku południowym do drogi wewnętrznej w gospodarstwie i dalej wzdłuż drogi w kierunku południowo-wschodnim do nieruchomości opisanej w niniejszej księdze - z możliwością dokonywania wszelkich napraw i konserwacji, z tym że właściciele nieruchomości władnącej przywracają poprzedni stan gruntu nieruchomości obciążonej”, -----
- c. w dziale II ww. księgi wieczystej jako właściciela ujawniono Dewelopera na podstawie umowy przeniesienia nieruchomości udokumentowanej aktem notarialnym z 28 czerwca 2024 r. Rep. A Nr 2834/2024 przed notariuszem Michałem Lorencem w Warszawie (**UMOWA PRZENIESIENIA**) oraz umowy sprzedaży oraz ustanowienia służebności gruntowej udokumentowanych aktem notarialnym z 18 grudnia 2025 r. Rep. A Nr 6186/2025 przed notariuszem Michałem Lorencem w Warszawie (**UMOWA SPRZEDAŻY**), -----
- d. w dziale III ww. księgi wieczystej ujawniono: -----
- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o treści: „każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości objętej księgą wieczystą WA1M/00149834/5, przysługuje nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie doprowadzenia przyłącza gazowego przez działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 94 z obrębu 2-05-06 oraz umieszczenie na tej działce skrzynki z licznikiem gazowym, przy czym trasa przyłącza gazowego przebiegać będzie wzdłuż zachodniej granicy działki gruntu o numerze ewidencyjnym 94 z

Załącznik 7

obrębu 2-05-06 oraz od granicy z działką gruntu o numerze ewidencyjnym 66/6 do granicy z działką gruntu o numerze ewidencyjnym 69, zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym załącznik numer 1 (jeden) do niniejszego oświadczenia”, -----
- ograniczone prawo rzeczowe na rzecz spółki pod firmą STOEN OPERATOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 140787780, KRS: 0000270640 o treści: „nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą STOEN OPERATOR sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (REGON 140787780, KRS 0000270640), polegająca na:-----
a) prawie wstępu i korzystania z pomieszczenia użytkowego o powierzchni 14,81 m (czternaście metrów kwadratowych osiemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego) celem wybudowania stacji transformatorowej sn/nn na poziomie "-1" wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich eksploatacji, w tym infrastrukturą telco i ami, tj. toru antenowego i anteny zlokalizowanych poza pomieszczeniami stacji trafo oraz korzystaniu przez uprawnioną spółkę oraz podmioty przez nią upoważnione z tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, przy czym usytuowanie stacji transformatorowej oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do jej eksploatacji zostało oznaczone kolorem czerwonym na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3, 4, 5 do aktu,-----
b) prawie wstępu i korzystania z nieruchomości celem wybudowania dwóch elektroenergetycznych linii kablowych średniego napięcia (sn) o długości 3,5 m każda wraz z kanalizacją światłowodową w pasie gruntu o szerokości 1,5 m wzdłuż przebiegu linii kablowych średniego napięcia (sn) oznaczonym literami a-b-c-d-a na załączniku nr 1 do niniejszego aktu, przy czym usytuowanie linii kablowych średniego napięcia (sn) zostało oznaczone kolorem czerwonym na załączniku nr 1 do aktu, -----
c) prawie wstępu i korzystania z luku montażowego zlokalizowanego w stropie nad kondygnacją (-1) budynku, o długości 2,0 m i szerokości 1,3 m, przeznaczonego do transportu urządzeń do pomieszczenia stacji transformatorowej sn/nn na poziomie "-1", przy czym każdorazowy użytkownik wieczysty nieruchomości obciążonej w przypadku użycia luku montażowego przez służby eksploatacyjne stoen operator sp. z o.o. zobowiązany jest do naprawy izolacji poziomej nad stropem nad kondygnacją (-1) oraz do przywrócenia nawierzchni nad stropem do stanu pierwotnego. usytuowanie luku montażowego zostało oznaczone kolorem brązowym na załącznikach do niniejszego aktu, -----
d) prawie wstępu i korzystania z przepustów kablowych średniego oraz niskiego

Załącznik 7

napięcia usytuowanych w ścianie budynku, przeznaczonych pod instalację linii kablowych średniego oraz niskiego napięcia do stacji transformatorowej, przy czym usytuowanie przepustów kablowych zostało oznaczone kolorem brązowym na załącznikach do aktu,-----

e) prawie wstępu i korzystania z elewacji budynku celem montażu lampek sygnalizatora zwarć, przy czym usytuowanie lampek sygnalizatora zwarć zostało oznaczone kolorem czerwonym na załączniku nr 1 i 5 do aktu,-----

f) prawie wstępu i korzystania z dachu budynku celem montażu anteny gsm wraz z torem antenowym wyprowadzonym z pomieszczenia stacji transformatorowej do anteny na dachu budynku, przy czym usytuowanie anteny gsm zostało oznaczone kolorem czerwonym na załączniku nr 1 i 5 do aktu,-----

g) korzystania z wentylacji mechanicznej pomieszczenia użytkowego przeznaczonego pod stację transformatorową wbudowaną, przez stoen operator sp. z o.o. i jej następców prawnych, przy czym wentylacja mechaniczna pomieszczenia podlega konserwacji oraz utrzymywana będzie w należyтым stanie technicznym przez użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej oraz właściciela stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności budynków,-----

h) korzystania przez uprawnioną spółkę oraz podmioty przez nią upoważnione z tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, a także swobodnym całodobowym prawie wstępu, przechodu, przejazdu, oraz dostępu do urządzeń, w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu, w celu eksploatacji, naprawy, remontów, konserwacji, modernizacji, usuwania awarii, demontażu rozbudowy, dołożenia kolejnych kabli, przyłączania nowych odbiorców i dojazdu sprzętu po trasie oznaczonej na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszego aktu i parkowaniu pojazdów w miejscach oznaczonych na załącznikach nr 1 i 2 do aktu.-----

Każdy właściciel nieruchomości jest zobowiązany do powstrzymywania się od działań, które utrudniałyby lub uniemożliwiłyby wykonywanie ww. czynności, w tym do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na pasie gruntu pod urządzeniami objętymi służebnością przesyłu.-----

Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należyтым stanie technicznym obciąża STOEN OPERATOR sp. z o.o. właściciel nieruchomości nie ponosi kosztów związanych z należyтым utrzymywaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu”, -----

- ograniczone prawo rzeczowe na rzecz spółki pod firmą STOEN OPERATOR spółka

Załącznik 7

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 140787780, KRS: 0000270640 o treści: „nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebności przesyłu polegająca na: -----

a) prawie wstępu i korzystania z pomieszczenia użytkowego o powierzchni 14,81 m (czternaście metrów kwadratowych osiemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego) celem wybudowania stacji transformatorowej sn/nn na poziomie "-1" wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich eksploatacji, w tym infrastrukturą telco i ami, tj. toru antenowego i anteny zlokalizowanych poza pomieszczeniami stacji trafo oraz korzystaniu przez uprawnioną spółkę oraz podmioty przez nią upoważnione z tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, przy czym usytuowanie stacji transformatorowej oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do jej eksploatacji zostało oznaczone kolorem czerwonym na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3, 4, 5 do aktu stanowiącego podstawę wpisu, -----

b) korzystania z wentylacji mechanicznej pomieszczenia użytkowego przeznaczonego pod stację transformatorową wbudowaną, przez STOEN OPERATOR sp. z o.o. i jej następców prawnych, przy czym wentylacja mechaniczna pomieszczenia podlega konserwacji oraz utrzymywana będzie w należyтым stanie technicznym przez właściciela,-----

c) korzystania przez uprawnioną spółkę oraz podmioty przez nią upoważnione z tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, a także swobodnym całodobowym prawie wstępu, przechodu, przejazdu, oraz dostępu do urządzeń, w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu, w celu eksploatacji, naprawy, remontów, konserwacji, modernizacji, usuwania awarii, demontażu rozbudowy, dołożenia kolejnych kabli, przyłączenia nowych odbiorców oraz dojazdu sprzętu po trasie oznaczonej na załączniku nr 1 do niniejszego aktu i parkowaniu pojazdów w miejscu oznaczonym na załączniku nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu.-----

Każdy właściciel nieruchomości jest zobowiązany do powstrzymywania się od działań, które utrudniałyby lub uniemożliwiłyby wykonywanie ww. czynności, w tym do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na pasie gruntu pod urządzeniami objętymi służebnością przesyłu.-----

Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należyтым stanie technicznym obciąża STOEN OPERATOR sp. z o.o. właściciel nieruchomości nie ponosi kosztów związanych z należyтым utrzymywaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu.-----

Załącznik 7

Wpis przeniesiono z urzędu wobec przeniesienia działki 69/2 do niniejszej księgi wieczystej”, -----

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o treści: „nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa przejścia i przejazdu, na rzecz każdorazowego właściciela działki numer 69/1 oraz 68, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW NR WA1M/00149834/5, której wykonywanie ogranicza się do pasa gruntu o szerokości pięciu metrów, wzdłuż południowej granicy obciążonej działki nr 69/2”; wskazania innej nieruchomości – nieruchomości władnąca (numer księgi): WA1M/00149834/5, -----

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o treści: „nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej KW NR 149834 o treści określonej w paragrafie 2 umowy o ustanowienie służebności gruntowej zawartej w dniu 16-07-1996 r. przed notariuszem Janiną Halicką za Rep. 2588/96 k. 10. -----

Wpis przeniesiono z urzędu wobec przeniesienia działki nr 93 do niniejszej księgi wieczystej”, wskazania innej nieruchomości – nieruchomości władnąca (numer księgi): WA1M/00149834/5, -----

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o treści: „nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą kw numer WA1M/00149834/5, polegającą na prawie doprowadzenia przyłącza gazowego przez działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 93 (dziewięćdziesiąt trzy) z obrębu 2-05-06 oraz umieszczenie na tej działce skrzynki z licznikiem gazowym-----

wpis przeniesiono z urzędu wobec przeniesienia działki nr 93 do niniejszej księgi wieczystej”, wskazania innej nieruchomości – nieruchomości władnąca (numer księgi): WA1M/00149834/5, -----

- prawa i roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży, przy czym nie dotyczą one Lokalu, -----

- roszczenia o wybudowanie budynku mieszkalnego, ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności, przy czym nie dotyczą one Lokalu-----
oraz widnieje:-----

- wzmianka REP.C. / NOTA / 84398 / 26 - 2026-02-02, 13:48:39;
DZ. KW. / WA5M / 11121 / 26 / 1 - 2026-02-02, 13:51:55 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy

Załącznik 7

czym nie dotyczy on Lokalu, -----
- wzmianka REP.C. / NOTA / 89787 / 26 - 2026-02-03, 17:13:08; DZ. KW. / WA5M / 11718 / 26 / 1 - 2026-02-04, 08:38:32 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----
- wzmianka REP.C. / NOTA / 128814 / 26 - 2026-02-17, 10:38:15; DZ. KW. / WA5M / 16883 / 26 / 1 - 2026-02-17, 11:59:41 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----
- wzmianka REP.C. / NOTA / 131154 / 26 - 2026-02-17, 15:10:10; DZ. KW. / WA5M / 16958 / 26 / 1 - 2026-02-18, 06:56:34 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----
- wzmianka REP.C. / NOTA / 146328 / 26 - 2026-02-20, 16:00:50, DZ. KW. / WA5M / 18583 / 26 / 1 - 2026-02-23, 08:45:17 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----
- wzmianka REP.C. / NOTA / 169917 / 26 - 2026-02-27, 15:22:55, DZ. KW. / WA5M / 20997 / 26 / 1 - 2026-03-02, 09:04:25 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----
- wzmianka REP.C. / NOTA / 170216 / 26 - 2026-02-27, 15:43:24, DZ. KW. / WA5M / 21005 / 26 / 1 - 2026-03-02, 09:43:16 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----
- wzmianka REP.C. / NOTA / 178955 / 26 - 2026-03-03, 15:51:56; DZ. KW. / WA5M / 22013 / 26 / 1 - 2026-03-04, 06:50:46 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----
- wzmianka REP.C. / NOTA / 192575 / 26 - 2026-03-06, 15:03:18; DZ. KW. / WA5M / 23407 / 26 / 1 - 2026-03-09, 07:02:57 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----
- wzmianka REP.C. / NOTA / 240146 / 26 - 2026-03-20, 13:56:58; DZ. KW. / WA5M

Załącznik 7

/ 27811 / 26 / 1 - 2026-03-20, 14:29:32 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----

- wzmianka REP.C. / NOTA / 255679 / 26 - 2026-03-25, 14:36:05; DZ. KW. / WA5M / 28661 / 26 / 1 - 2026-03-26, 07:10:30 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----

- wzmianka REP.C. / NOTA / 281668 / 26 - 2026-03-31, 18:42:52; DZ. KW. / WA5M / 30170 / 26 / 1 - 2026-04-01, 08:01:03 o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----

- wzmianka REP.C. / NOTA / 282743 / 26 - 2026-04-01, 11:47:29, przy czym nie dotyczy on Lokalu, -----

e. w dziale IV ww. księgi wieczystej nie ujawniono żadnych wpisów, -----

f. w żadnym z działów ww. księgi wieczystej nie widnieją wzmianki o innych wnioskach. -----

Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza ponadto, że z Decyzji Nr 773/2025, wydanej dnia 26 listopada 2025 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy wynika, że działka nr 69/2 oraz działki ewidencyjne nr 93 i 94, po uregulowaniu ich praw w jednej księdze wieczystej, **zostaną połączone w działkę nr 102, o obszarze 0,2284 ha**, a nadto, że decyzja ta stała się ostateczna z dniem 26 listopada 2025 roku. -----

§ 3. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----

a. Deweloper nabył Nieruchomość na podstawie Umowy Przeniesienia i Umowy Sprzedaży,

b. Nieruchomość jest wolna od nieujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych, -----

c. Deweloper nie jest ograniczony w dokonywaniu czynności prawnych, -----

d. Nieruchomość jest wolna od roszczeń osób trzecich; w stosunku do Nieruchomości nie jest prowadzona egzekucja sądowa ani administracyjna, -----

e. Deweloper nie ma żadnych zaległości podatkowych ani długów, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2022r., poz.2651 ze zm.), -----

f. Deweloper uzyskał ostateczną i prawomocną decyzję Nr 164/AB/2023 z dnia 18 września 2023 roku, znak: UD-XVI-WAB-AAB.6740.106.2023.ASE, wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt

Załącznik 7

architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę na Nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z dojazdem do garażu oraz do działki sąsiedniej nieruchomości przy alei Krakowskiej 201 na działkach 93, 94 i części działki 69 z obrębu 2-05-06 w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy (**POZWOLENIE NA BUDOWĘ**); Pozwolenie na Budowę, wydane pierwotnie na rzecz innego podmiotu, zostało przeniesione na rzecz spółki pod firmą: Polaris Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzją nr 08/WLO/PB/2024/P z dnia 29 stycznia 2024 roku, która uzyskała przymiot ostateczności z dniem 23 lutego 2024 r., a następnie na podstawie ostatecznej z dniem 17 sierpnia 2024 roku decyzji nr 132/WLO/PB/2024/P z dnia 23 lipca 2024 r. zostało przeniesione na Dewelopera; -----

- g. Deweloper na podstawie Pozwolenia na Budowę wybudował na Nieruchomości budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, w którym znajduje się łącznie **58 (pięćdziesiąt osiem)** samodzielnych lokali mieszkalnych; położenie tego budynku na Nieruchomości przedstawia **Załącznik** do Prospektu informacyjnego (**BUDYNEK MIESZKALNY**); w podziemiu Budynku Mieszkalnego znajduje się stanowiący część nieruchomości wspólnej wielostanowiskowy garaż podziemny, obejmujący: **29 (dwadzieścia dziewięć)** posadzkowych miejsc postojowych, **38 (trzydzieści osiem)** miejsc postojowych na *platformach*, **5 (pięć)** komórek lokatorskich i **3 (trzy)** boksy rowerowe, -----
- h. dnia 17 lutego 2026 roku Naczelnik II Wydziału Terenowego działający z upoważnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy wydał decyzję nr IIWT/78/U/2026, z treści której wynika, że udzielił Deweloperowi pozwolenia na użytkowanie Budynku Mieszkalnego (**POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE**) oraz zobowiązał Dewelopera do wykonania robót budowlanych związanych z w/w obiektem do dnia 30 czerwca 2026 roku w celu uzyskania pozytywnego stanowiska Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej m. st. Warszawy w związku z uwagą zawartą w stanowisku z dnia 21 stycznia 2026 roku, znak: MZ.5261.28945-1.3.507.2026.JG, co potwierdza okazana przy niniejszym akcie decyzja, a nadto, że zgodnie z okazanym przy niniejszym akcie zaświadczeniem nr IIWT/88/2026 z dnia 19 lutego 2026 roku wydanym z przez Zastępcę Naczelnika II Wydziału Terenowego działającego z upoważnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy opisana powyżej decyzja – Pozwolenie na użytkowanie – stała się ostateczna z dniem 18 lutego 2026 roku,-----
- i. zgodnie z okazanym przy niniejszej umowie stanowiskiem w zakresie ochrony

Załącznik 7

przeciwpożarowej w sprawie zgodności wykonania obiektu z projektem budowlanym sporządzonym przez p. o. Zastępcę Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej m. st. Warszawy dnia 27 marca 2026 roku /MZ.5261.28945-1.8.2385.2026.JG/ na podstawie wyników przeprowadzonych czynności kontrolnych nie wniesiono sprzeciwu ani uwag w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego obiektu (Budynku Mieszkalnego), -----

- j. Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, -----
- k. roboty budowlane przy Budynku Mieszkalnym rozpoczęły się w lipcu 2024 roku, a zakończyć mają się do dnia **trzydziestego września dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (30-09-2026)**,-----
- l. do zawarcia niniejszej Umowy jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników Dewelopera, zgodnie z § 16 umowy spółki Dewelopera; Zgromadzenie Wspólników podjęło ww. uchwałę dnia 16 stycznia 2025 roku,-----
- m. Deweloper zapewnia Stronie Nabywającej, zgodnie z art. 6 Ustawy, następujący środek ochrony: otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Fieldorfa nr 5A, 03-984 Warszawa, KRS 0000082262, REGON 000509643) (**BANK**) nr 76 8015 0004 0073 2291 2009 0004 (RACHUNEK POWIERNICZY lub OMRP). Środki wpłacone przez Stronę Nabywającą na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Umowie. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla Nabywcy: _____. Na pisemny wniosek Strony Nabywającej Bank przekaże jej informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subkoncie nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane; wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym

Załącznik 7

i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku; po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym; wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera, wydanym przez Bank, zgodnie z którym po zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określone w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych; środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane. -----

- n. podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wartość wpłaty dokonanej przez Stronę Nabywającą na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją niniejszej Umowy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. Ww. składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z art. 49 ust. 7 i 8 Ustawy oraz: (i) wartości wpłaty dokonanej przez Stronę Nabywającą na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo (ii) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy. Ww. składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w art. 49 ust. 1 Ustawy. Ww. składka przekazana na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny nie podlega zwrotowi, a zasady jej wyliczenia i wpłaty przez Dewelopera reguluje art. 49 Ustawy, -----
- o. budowa Budynku Mieszkalnego będzie finansowana z pożyczki podporządkowanej udzielonej przez Polaris Development sp. z o.o. -----
- § 4. Przy niniejszym akcie okazano: -----
- a. Pozwolenie na Budowę, -----
- b. dwa wypisy z rejestru gruntów wraz z wyrysami z mapy ewidencyjnej, wydane dnia dwudziestego drugiego października dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (22-10-2024) z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, znak: BG-UE-

Załącznik 7

III.6621.4893.2024.PWI, z treści których wynika, że: (i) nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym 0506, 2-05-06, jednostce ewidencyjnej: 146517_8, Dzielnica Włochy m.st. Warszawa, województwie mazowieckim, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 94 o obszarze 0,2051 ha została sklasyfikowana jako tereny mieszkaniowe (B) (ii) nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym 0506, 2-05-06, jednostce ewidencyjnej: 146517_8, Dzielnica Włochy m.st. Warszawa, województwie mazowieckim, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 93 o obszarze 0,0085 ha została sklasyfikowana jako tereny mieszkaniowe (B),-----

- c. wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej, wydany dnia 12 grudnia 2025 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, z treści którego wynika, że nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym 0506, 2-05-06, jednostce ewidencyjnej: 146517_8, Dzielnica Włochy m.st. Warszawa, województwie mazowieckim, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 69/2 o obszarze 0,0148 ha została sklasyfikowana jako tereny mieszkaniowe (B),-----
- d. wydruk ze strony internetowej m.st. Warszawy wyjaśnienia wydanego dnia piętnastego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (15-03-2022) przez Urząd m.st. Warszawy, z treści którego wynika, że Rada m.st. Warszawy podjęła w dniu 17 lutego 2022 roku uchwałę Nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, ustanawiając w § 2 tej uchwały prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na rzecz m.st. Warszawy,
- e. wydruk ze strony internetowej m.st. Warszawy wyjaśnienia wydanego dnia siedemnastego grudnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (17-12-2024) przez Urząd m.st. Warszawy, z treści którego wynika, że od dnia 16 marca 2024 roku **nie obowiązuje prawo pierwokupu** nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji ustanowione Uchwałą Nr LX/1967/2022 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 lutego 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy w § 2,-----
- f. wypis ze "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy" (Uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXXI 1/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. ze zm.), z którego wynika, że Nieruchomość znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, utworzony Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. ze zm. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Poru Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (poza strefami ograniczeń w

Załącznik 7

zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów - Z1 i Z2), -----

- g. umowę Spółki - Dewelopera,-----
- h. prospekt informacyjny Dewelopera wraz z załącznikami (**PROSPEKT INFORMACYJNY**), którego kopia została parafowana przez Strony i stanowi **Załącznik** do Umowy,-----
- i. zaświadczenie nr 23/WLO/ZA/2026 z dnia 26 lutego 2026 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, z treści którego wynika, że lokale mieszkalne od nr 1 do nr 58 znajdujące się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy Al. Krakowskiej 201, na działce nr ewid. 102 (*powstałej w wyniku podziału działki nr ewid. 69 na działki nr ewid. 69/1 i 69/2 oraz scalenia działki nr ewid. 93, 94 i 69/2 obręb 2-05-06*), obręb 2-05-06 w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy, **spełniają wymogi samodzielnych lokali** w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (**ZAŚWIADCZENIE O SAMODZIELNOŚCI**). -----

§ 5. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że standard i wykończenie Budynku Mieszkalnego, w tym Lokalu, będą zgodne z opisem zawartym w Prospekcie Informacyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszego aktu. -----

§ 6. Strona Nabywająca oświadcza, że: -----

- a. zapoznała się z dokumentacją architektoniczno-budowlaną planowanej na Nieruchomości inwestycji, rozmieszczeniem lokali mieszkalnych, miejsc parkingowych, a także z ich funkcją użytkową, estetyczną oraz standardem wykonania i wykończenia Budynku Mieszkalnego oraz lokali mieszkalnych, -----
- b. odebrała Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, którego kopia stanowi Załącznik do Umowy, zapoznała się z jego treścią, a Deweloper poinformował ją o możliwości zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami, o których mowa w art. 26 Ustawy,-----
- c. nie pozostaje w związku małżeńskim, -----
- d. do dnia przeniesienia własności ostatniego lokalu w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego wyraża zgodę na prowadzenie przez Dewelopera na terenie Nieruchomości Wspólnej działań marketingowych, w szczególności obejmujących organizację wydarzeń promujących sprzedaż lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, prowadzenie biura sprzedaży, wieszanie banerów, szyldów reklamowych i tablic informacyjnych (w tym na dachu i elewacji Budynku), stawianie masztów z flagami reklamowymi oraz tablic kierujących do biura sprzedaży bądź lokali pokazowych, z obowiązkiem przywrócenia Nieruchomości Wspólnej do stanu pierwotnego po zakończeniu działań marketingowych; Deweloper poza kosztami

Załącznik 7

związanymi z prowadzeniem biura sprzedaży, umieszczeniem, zmianą, utrzymaniem oraz usunięciem baneru, szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej nie będzie ponosił dodatkowych opłat z tym związanych,-----

- e. wyraża zgodę na umieszczenie na dachu Budynku pylonu reklamowego Dewelopera oraz zobowiązuje się w Umowie Przenoszącej wyrazić taką zgodę. -----

§ 7. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że:-----

- a. w Budynku Mieszkalnym znajduje się lokal mieszkalny o projektowanym numerze M (litera „M” _____) o powierzchni użytkowej ,00 m² (_____ całych i _____ setnych metra kwadratowego) (LOKAL), którego rzut przedstawiający układ i powierzchnię pomieszczeń oraz usytuowanie Lokalu w Budynku Mieszkalnym stanowi **Załącznik** do Prospektu Informacyjnego załączonego do niniejszej Umowy; ----
- b. z własnością Lokalu, w przypadku ustanowienia jego odrębnej własności związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz.1048 ze zm.) (USTAWA O WŁASNOŚCI LOKALI), -----
- c. nieruchomość wspólna obejmować będzie wspólne urządzenia i części Budynku Mieszkalnego i prawo własności całej Nieruchomości (NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA). --- Lokal wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej zwane są dalej także **PRZEDMIOTEM ZBYCIA**.-----

§ 8. **Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oraz Strona Nabywająca zawierają umowę, na mocy której:**-----

Deweloper zobowiązuje się ustanowić odrębną własność Lokalu i przenieść na Stronę Nabywającą ten Lokal wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń (z wyjątkiem praw ustanowionych na rzecz dostawców mediów oraz na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiednich) i z zastrzeżeniem § 11 lit. b poniżej, za Cenę określoną w § 12 poniżej, -----

a Strona Nabywająca Lokal ten wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za Cenę określoną w § 12 poniżej zobowiązuje się nabyć. ---

§ 9. Strony postanawiają, że w związku ze zbyciem Lokalu i w ramach Ceny określonej w § 12 poniżej, w Umowie Przenoszącej Strony zawrą umowę o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w ramach której każdorazowemu właścicielowi Lokalu zostanie przyznane prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej stanowiącej balkon przylegający do Lokalu o projektowanej powierzchni ,00 m² (_____ całych i _____ setnych metra kwadratowego), miejsce

Załącznik 7

parkingowe nr _____ (_____) usytuowane na kondygnacji podziemnej Budynku Mieszkalnego, zaznaczone na rzucie stanowiącym **Załącznik** do Prospektu Informacyjnego.--

§ 10. Strona Nabywająca oświadcza, że z zastrzeżeniem wyłącznego korzystania przez nią z Części do Wyłącznego Korzystania, wyraża zgodę na korzystanie ze wszystkich innych balkonów/loggii/tarasów/miejsc parkingowych/ogródków/komórek lokatorskich przez właścicieli pozostałych lokali w Budynku Mieszkalnym wznoszonym na Nieruchomości oraz zobowiązuje się do ustalenia sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej w akcie notarialnym dokumentującym ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności Przedmiotu Zbycia, w szczególności zgodnie z powyższymi postanowieniami. Ponadto, w Umowie Przenoszącej Strona Nabywająca wyrazi zgodę na zawieranie przez Dewelopera, na warunkach przez niego ustalonych, umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, polegających na tym, że właściciele określonych lokali znajdujących się w Budynku Mieszkalnym, będą mieli prawo wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z innych balkonów/loggii/tarasów/miejsc parkingowych/ogródków/komórek lokatorskich oraz innych części Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyrazi również zgodę na zmiany w przyszłości tych umów o podział do korzystania (bez naruszania jej praw do Części do Wyłącznego Korzystania), w ten sposób, że na mocy umowy pomiędzy właścicielami lokali znajdujących się w Budynku Mieszkalnym uprawnionymi do korzystania i pobierania pożytków z danej części Nieruchomości Wspólnej będzie mógł być inny podmiot niż ten, któremu prawo to przyznano w czynności prawnej ustanowienia odrębnej własności danego lokalu. -----

§ 11. Strony postanawiają, że:-----

- a. powierzchnia użytkowa Lokalu wyliczona jest zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r. poz.1679) w oparciu o Polską Normę **PN-ISO 9836:2022-07** „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”; -----
- b. umowa przenosząca własność Przedmiotu Zbycia (**UMOWA PRZENOSZĄCA**) zostanie zawarta po uzyskaniu przez Dewelopera dokumentów niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności Lokalu, po wydaniu Przedmiotu Zbycia, zapłaceniu całej Ceny przez Stronę Nabywającą określoną w § 12 poniżej, nie później jednak niż do dnia **31 maja 2027 roku**, -----
- c. Deweloper zawiadomi Stronę Nabywającą o możliwości zawarcia Umowy Przenoszącej, proponując miejsce i co najmniej dwa możliwe terminy jej zawarcia, a w przypadku

Załącznik 7

braku porozumienia Stron co do terminu zawarcia Umowy Przenoszącej, zostanie wskazany przez Dewelopera nowy termin jej zawarcia w zawiadomieniu doręczonym Stronie Nabywającej; zawiadomienia, o których mowa w niniejszym punkcie powinny być doręczone przynajmniej na 3 (trzy) tygodnie przed wyznaczonym terminem zawarcia Umowy Przenoszącej; -----

d. wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Przenoszącej ponosi Strona Nabywająca.

§ 12. Strony postanawiają, że:-----

a. całkowita cena za Lokal wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej i prawami związanymi stanowi łączną kwotę _____,00 zł (_____ złotych), tj. obejmującą podatek od towarów i usług w wysokości 8% („Cena”). Na Cenę składają się następujące kwoty:-----

1) cena za Lokal wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej w kwocie _____,00 zł (sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące sto trzydzieści osiem złotych) brutto, co daje jednostkową cenę za 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu w kwocie _____,00 zł (_____ złotych) brutto;-----

2) cena za ustanowienie powiązanego z Lokalem prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, w kwocie _____,00 zł (_____ złotych) brutto;-----

b. z wyjątkiem przypadków wyraźnie przewidzianych niniejszą Umową, Cena nie podlega żadnym zmianom, z zastrzeżeniem:-----

a) zmiany stawki podatku od towarów i usług z 8% na inną stawkę mającą zastosowanie do przedmiotu niniejszej Umowy,-----

c. w przypadku, o którym mowa w lit. b ppkt a) powyżej, Cena może ulec zmianie w ten sposób, iż stanowić będzie ona sumę wartości netto przedmiotu niniejszej Umowy (tj. _____, _____ zł (_____ złotych) oraz podatku od towarów i usług obliczonego od tej kwoty według nowo obowiązującej stawki, -----

d. w sytuacji zmiany Ceny, zgodnie z lit. b ppkt a) i lit. c powyżej, polegającej na jej zwiększeniu, Strona Nabywająca będzie mogła od niniejszej Umowy odstąpić w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Strony Nabywającej przez Dewelopera o zwiększeniu Ceny,-----

§ 13. Strony postanawiają, że:-----

a. część Ceny w kwocie _____ zł (_____ złotych) zostanie zapłacona Deweloperowi przez Stronę Nabywającą najpóźniej w terminie do dnia _____ 2026 roku,-----

Załącznik 7

- b. część Ceny w kwocie _____, _____ **zł** (_____ złotych) zostanie zapłacona Deweloperowi przez Stronę Nabywającą najpóźniej w terminie do dnia _____ roku, -
 - c. Strona Nabywająca uiszczać będzie poszczególne części Ceny, bez dodatkowych wezwań ze strony Dewelopera, przelewami, na **indywidualny** Rachunek Powierniczy opisany w §3 lit. I niniejszego aktu, w Banku, -----
 - d. Strona Nabywająca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej zgodnie z art.106n ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2023r., poz.1570 ze zm.), -----
 - e. dla uniknięcia wszelkich wątpliwości Strony postanawiają, że kolejne części Ceny wymienione w powyższych literach, zawierają odpowiednią kwotę podatku VAT w aktualnie obowiązującej wysokości, -----
 - f. w przypadku opóźnienia Strony Nabywającej w zapłacie którejkolwiek części Ceny Deweloperowi należą się odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia w zapłacie. Łączna wysokość naliczonych odsetek nie może być wyższa niż kara umowna wskazana w § 16 lit. a tego aktu. Fakt naliczania odsetek za opóźnienie pozostaje bez wpływu na uprawnienie Dewelopera do odstąpienia od niniejszej Umowy na zasadach określonych w § 15 niniejszej Umowy.-----
- § 14. Strony postanawiają, że:-----
- a. części przedsięwzięcia deweloperskiego wspólne dla wszystkich użytkowników, zostaną wykonane w standardzie wykończenia zgodnym z opisem zawartym w Prospekcie Informacyjnym, -----
 - b. Deweloper wyda Stronie Nabywającej Lokal wraz z Częściami do Wyłączonego Korzystania, po zapłaceniu przez Stronę Nabywającą wszystkich wymagalnych rat Ceny (**ODBIÓR**), -----
 - c. Odbiór nastąpi w obecności Stron Umowy nie później niż do dnia **31 grudnia 2026 roku**. O proponowanym terminie Odbioru Strona Nabywająca zostanie zawiadomiona przez Dewelopera w sposób określony w §18 niniejszego aktu, z co najmniej 10-dniowym wyprzedzeniem, -----
 - d. z Odbioru, o którym mowa w lit. b i c, sporządza się protokół, do którego Strona Nabywająca może zgłosić ewentualne wady Lokalu; zgłoszenie wad, które nie są istotne nie wstrzymuje zawarcia Umowy Przenoszącej; w protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Stronę Nabywającą w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera, -----

Załącznik 7

- e. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Stronie Nabywającej oświadczenie o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach; brak jakiegokolwiek oświadczenia Dewelopera w tym zakresie w tym terminie oznacza, że uznał on wady, -----
- f. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie będzie zobowiązany wskazać inny termin usunięcia wad, nie dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni od upływu pierwszego terminu, wraz z podaniem szczegółowego uzasadnienia nieusunięcia wad; jeżeli Deweloper nie wskaże nowego terminu albo nie usunie wad w tym nowym terminie, Strona Nabywająca ma prawo wyznaczyć Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po jego bezskutecznym upływie może usunąć wady na koszt Dewelopera, -----
- g. ponadto, do Odbioru stosuje się w całości postanowienia art. 41 Ustawy; -----
- h. Strony oświadczają, że korzyści i ciężary związane z Lokalem, Częściami do Wyłączonego Korzystania (w tym również z tytułu odpowiedzialności cywilnej) oraz niebezpieczeństwo ich uszkodzenia przejdą na Stronę Nabywającą z chwilą Odbioru, -----
- i. od dnia Odbioru Strona Nabywająca zobowiązana będzie do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją Lokalu, Części do Wyłączonego Korzystania i części wspólnych Nieruchomości Wspólnej, a w szczególności kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem, ciepłą i zimną wodą oraz kanalizacją i energią elektryczną wg wskazań indywidualnych liczników, a także kosztów związanych z wywozem nieczystości, energią elektryczną i wodą w częściach wspólnych, utrzymaniem porządku, zarządem Nieruchomością Wspólną (w tym kosztami przeglądów gwarancyjnych i innych określonych przepisami prawa), w części odpowiadającej jej przyszłemu udziałowi w Nieruchomości Wspólnej, -----
- j. w okresie od dnia pierwszego ustanowienia odrębnej własności lokalu w Budynku Mieszkalnym do dnia 31 grudnia 2032 roku, zarząd Nieruchomością Wspólną (o ile wspólnota mieszkaniowa nie postanowi inaczej), zostanie powierzony w akcie notarialnym dokumentującym umowę pierwszego ustanowienia odrębnej własności lokalu w Budynku Mieszkalnym spółce pod firmą Polaris Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 04-797 Warszawa, ul. Skalnicowa, nr 21, REGON: 364183040, NIP: 9522146049), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000612090;-----
- k. po zawarciu Umowy Przenoszącej Strona Nabywająca zobowiązana będzie do ponoszenia

Załącznik 7

podatku od nieruchomości, w odniesieniu do Lokalu i w odniesieniu do jej udziału w Nieruchomości Wspólnej. -----

§ 15. Strony postanawiają, że: -----

1. Deweloperowi przysługuje **ustawowe prawo odstąpienia** od Umowy, wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczonego Stronie Nabywającej w następujących przypadkach: -----
 - a. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 7 Ustawy, tj. jeżeli Strona Nabywająca nie spełni świadczenia pieniężnego na poczet Ceny w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Strony Nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; -----
 - b. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Strona Nabywająca lub jej należycie umocowany przedstawiciel nie stawią się na Odbiorze lub na podpisaniu Umowy Przenoszącej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Strony Nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej; w wypadku odstąpienia o którym mowa w niniejszej lit. b Deweloper, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 4% Ceny, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Stronę Nabywającą, dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Stronę Nabywającą kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku do Prospektu Informacyjnego. -----
 - w każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Stronę Nabywającą na poczet Ceny (pomniejszona ewentualnie o kwotę należnej kary umownej oraz koszty przywrócenia do standardu wykończenia) zostanie zwrócona Stronie Nabywającej na wskazany rachunek bankowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty doręczenia jej oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, -----
 - w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Strona Nabywająca zobowiązana jest w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia jej oświadczenia o odstąpieniu od Umowy wyrazić pisemną zgodę (z podpisami notarialnie poświadczonymi) na wykreślenie jej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. ----
2. Stronie Nabywającej przysługuje **ustawowe prawo odstąpienia** od Umowy

Załącznik 7

w następujących przypadkach: -----

- a.** w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia Umowy:-----
- jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy, -----
 - jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----
 - jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, naruszając tym samym art. 21 lub art. 22 Ustawy,-----
 - jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, -----
 - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. -----
- b.** w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy, tj. w przypadku nie zawarcia Umowy Przenoszącej w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Strona Nabywająca zobowiązana będzie wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przenoszącej; w razie takiego odstąpienia Strona Nabywająca zachowuje roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa poniżej; w przypadku odstąpienia od Umowy zgodnie z niniejszą literą, Deweloper zwróci nominalną rat zapłaconych przez Stronę Nabywającą na poczet Ceny, powiększoną o 4% Ceny tytułem kary umownej, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, ----
- c.** w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 7 Ustawy, tj. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, przy czym w takim przypadku Strona Nabywająca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;-----
- d.** w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy, tj. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy (to jest obowiązku poinformowania Strony Nabywającej o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku

Załącznik 7

- powierniczego z innym bankiem w przypadku określonym w art. 12 ust. 1 Ustawy oraz przekazania Stronie Nabywającej oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy) w terminie 10 (dziesięciu) dni od zawarcia takiej umowy, przy czym w takim przypadku Strona Nabywająca ma prawo do odstąpienia od Umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy;-----
- e. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 10 Ustawy, tj. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;-----
- f. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 11 Ustawy, tj. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym to przypadku mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;-----
- g. w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy, tj. jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.).-----
3. Stronie Nabywającej przysługuje **umowne prawo odstąpienia** od Umowy w następujących przypadkach:-----
- a. w przypadku podwyższenia Ceny ze względu na podwyższenie stawki podatku VAT lub wprowadzenie innego podatku lub podatków - w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o takim zwiększeniu Ceny;-----
4. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Stronie Nabywającej jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami, doręczonego Deweloperowi zgodnie z postanowieniami Umowy i dla swojej skuteczności musi zawierać dodatkowo zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,-----
5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Stronę Nabywającą Deweloper zwróci jej środki wpłacone na poczet Ceny niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia mu oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy.-----
6. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy, kwoty wpłacone przez Stronę Nabywającą na poczet Ceny zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Strony Nabywającej będą zwrócone poprzez wypłatę z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Stronę Nabywającą na Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem postanowień Umowy oraz postanowień Umowy OMRP.

Załącznik 7

Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Strony Nabywającej, a nie objęte wypłatą z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Stronie Nabywającej przez Dewelopera, w kwocie pomniejszonej o ewentualną karę umowną należną Deweloperowi na podstawie Umowy. -----

7. W razie odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron w trybie art. 43 Ustawy, warunkiem wypłaty z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego będzie złożenie przez Stronę Nabywającą Bankowi oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera albo Stronę Nabywającą, zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaca Stronie Nabywającej przypadające jej środki pozostałe na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w terminie 14 (czternastu) dni od daty dostarczenia Bankowi ostatniego z poniższych dokumentów: -----
 - a. oryginału (lub kopii) oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli powinno zostać złożone w formie pisemnej i podpisane przez osoby wskazane na karcie wzorów, odpowiednio, Dewelopera albo Strony Nabywającej, względnie z podpisem poświadczonym notarialnie, -----
 - b. dokumentu potwierdzającego należyłą reprezentację strony odstępującej (w przypadku składania oświadczeń przez pełnomocników, niezbędne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem), -----
 - c. dokumentu stanowiącego dowód doręczenia drugiej stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, -----
 - d. oryginału (lub kopii) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości - w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, a odstępującym od Umowy jest Strona Nabywająca, -----
8. W razie rozwiązania Umowy w innym trybie niż na podstawie art. 43 Ustawy, warunkiem wypłaty z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego będzie złożenie w Banku, następujących dokumentów: -----
 - a. oświadczenia w formie aktu notarialnego o rozwiązaniu Umowy, -----
 - b. zgodnej, pisemnej dyspozycji stron Umowy o sposobie podziału środków pieniężnych

Załącznik 7

wpłaconych przez Nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy; brak zgodnego oświadczenia Stron w przedmiocie wypłaty w terminie 3 (trzech) miesięcy od powzięcia przez Bank informacji o rozwiązaniu Umowy, uprawnia Bank do złożenia kwoty stanowiącej saldo indywidualnego subkonta Nabywcy do depozytu sądowego. -----

9. W przypadku dokonania przez Stronę Nabywającą przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, oprócz dokumentów wskazanych powyżej, Strona Nabywająca zobowiązana jest złożyć w Banku dodatkowo pismo z banku kredytującego, wskazujące aktualną kwotę do przekazania na rachunek banku kredytującego.-----
 10. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień przez którąkolwiek ze Stron po dacie Odbioru Lokalu, Strona Nabywająca zobowiązana jest do zwrotnego wydania Lokalu w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia jej wezwania wystosowanego przez Dewelopera. Lokal wraz z częściami do korzystania zwrócony zostanie Deweloperowi w stanie nie pogorszonym ponad poziom normalnego zużycia będącego następstwem właściwego z niego korzystania w stanie wolnym od osób i rzeczy należących do Strony Nabywającej; zwrotne wydanie stwierdzone zostanie protokołem.---
- § 16. Strony postanawiają, że:-----
- a. jeżeli, w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej Umowy, Strona Nabywająca do chwili odstąpienia dokona prac aranżacyjnych w Lokalu, wówczas zobowiązana będzie przywrócić Lokal do stanu pierwotnego niezwłocznie po odstąpieniu od niniejszej Umowy; w przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Stronę Nabywającą, Deweloper uprawniony będzie do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego na koszt Strony Nabywającej,-----
 - b. Deweloper odpowiada względem Strony Nabywającej z tytułu rękojmi za wady Lokalu na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa,-----
 - c. odpowiedzialność Dewelopera nie obejmuje wad Lokalu będących następstwem zwykłego zużycia, niewłaściwej eksploatacji lub działania ekstremalnych sił przyrody,----
 - d. Strona Nabywająca zobowiązuje się do ogrzewania Lokalu oraz do jego wentylacji. Deweloper nie odpowiada za szkody wynikłe wskutek naruszenia tego obowiązku,-----
 - e. utrzymanie terminów rękojmi uzależnione jest od spełnienia następujących warunków:----
 - a) Strona Nabywająca nie będzie dokonywać żadnych zmian w elementach konstrukcyjnych Budynku Mieszkalnego ani w elementach, których naruszenie może spowodować zmianę właściwości izolacyjnych (przeciwwodnych,

Załącznik 7

akustycznych, termicznych) tych elementów, -----

- b) wraz z Odbiorem Lokalu, Strona Nabywająca otrzyma dokument pt. „Instrukcja Użytkowania”, który zawierać będzie zalecenia Dewelopera dotyczące prawidłowej eksploatacji Lokalu oraz Budynku Mieszkalnego, do którego należy się stosować, -----
- c) rękojmia nie obejmuje prac wykonanych w Lokalu po wydaniu Lokalu Stronie Nabywającej, z wyjątkiem prac wykonanych przez Dewelopera lub na zlecenie Dewelopera. -----

§ 17. Strony postanawiają, że: -----

- a. korespondencja dotycząca niniejszej Umowy, w tym wszelkie przewidziane w niej oświadczenia, powinna zostać doręczona osobiście lub przesłana pod adres: dla Dewelopera – 02-697 Warszawa, ul. Wincentego Rzymowskiego nr 31, dla Strony Nabywającej – _____, listem poleconym, a pomocniczo Strony będą się komunikowały za pośrednictwem poczty elektronicznej na następujące adresy: dla Dewelopera – biuro@polarisdevelopment.pl, dla Strony Nabywającej – _____. Jednakże Strona będzie mogła wskazać swój nowy adres dla doręczeń składając drugiej Stronie stosowne oświadczenie, -----
- b. korespondencja dotycząca niniejszej Umowy, w tym wszelkie przewidziane w niej oświadczenia, będzie uważana za doręczoną Stronie, jeżeli zostanie doręczona na adres wskazany w lit. a powyżej lub który Strona wskazała ostatnio drugiej Stronie zgodnie z literą poprzedzającą, -----
- c. jeśli adres do korespondencji Strony ulegnie zmianie, o czym Strona nie powiadomi drugiej Strony zgodnie z literą poprzedzającą, doręczenie korespondencji na dotychczasowy adres zostanie uznane za skuteczne, -----
- d. w przypadku przesłania korespondencji listem poleconym, zostanie ona uznana za doręczoną w terminie 14 (czternaście) dni od dnia jej wysłania przez daną Stronę na prawidłowy adres drugiej Strony. W przypadku doręczenia osobistego korespondencja zostanie uznana za doręczoną z chwilą potwierdzenia odbioru przez drugą Stronę, -----

§ 18. Deweloper informuje, iż: -----

- 1. jest administratorem danych osobowych udostępnionych przez Stronę Nabywającą; dane osobowe będą przetwarzane w celu zawarcia i realizacji Umowy objętej niniejszym aktem oraz umów zawartych w jej wykonaniu. Ponadto, Strona Nabywająca wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie jego danych osobowych określonych w Umowie przez doradców prawnych i

Załącznik 7

finansowych zaangażowanych przez Dewelopera do obsługi inwestycji Budynku Mieszkalnego, w zakresie niezbędnym do realizacji ich zadań, związanych bezpośrednio z obsługą tej inwestycji, -----

2. w związku z koniecznością prowadzenia Rachunku Powierniczego dla wpłat, Strona Nabywająca oświadcza, że została poinformowana i wyraża zgodę na to, że w bankowym zbiorze danych Banku jako administratora danych osobowych, będą przetwarzane jej dane osobowe w celu wykonywania czynności bankowych związanych z prowadzeniem Rachunku Powierniczego, -----

zaś Strona Nabywająca wyraża zgodę na przetwarzanie jej danych osobowych, podanych w Umowie lub w wyniku jej wykonania: -----

- w celu i w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy; -----
- w celu i w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania umowy kredytu, a w szczególności zgoda ta obejmuje prawo Dewelopera do przekazania Bankowi prowadzącemu Rachunek Powierniczy dla wpłat kopii niniejszej umowy oraz wszelkich jej zmian i porozumień wykonawczych do niej, danych dotyczących stanu rozliczeń z Deweloperem, danych dotyczących zmian lokatorskich, -----

3. Stronie Nabywającej przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz ich poprawiania, -----

§ 19. *Strony oświadczają, że nie zawarły umowy rezerwacyjnej.* -----

§ 20. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że zgodnie z treścią ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 101) dla lokali w Budynku Mieszkalnym zostaną sporządzone świadectwa charakterystyki energetycznej; świadectwo charakterystyki energetycznej dla Lokalu zostanie wydane Stronie Nabywającej przy zawarciu Umowy Przenoszącej. -----

§ 21. Strony postanawiają, że: -----

1. niniejsza Umowa zastępuje wszystkie inne porozumienia pomiędzy stronami, a jeśli była pomiędzy stronami zawarta umowa rezerwacyjna, to od chwili zawarcia niniejszej Umowy umowa rezerwacyjna wygasa, a prawa i obowiązki stron reguluje niniejsza umowa. Płatności dokonane na podstawie umowy rezerwacyjnej zostaną zaliczone na poczet płatności należnych na podstawie niniejszej Umowy. -----
2. Koszty sporządzenia tego aktu (oraz koszty opisanego poniżej wniosku) ponoszą Deweloper (przelewem) i Strona Nabywająca w częściach równych. -----

§ 22. Wobec zawarcia udokumentowanej niniejszym aktem umowy Strony żądają, aby

Załącznik 7

notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----
 dokonanie w dziale III księgi wieczystej **WA1M/00046407/1** wpisu roszczenia o ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności, na rzecz następujących osób: _____, córki ___ i _____, PESEL: _____
*Strony ustalają, że wynagrodzenie za złożenie wniosku w kwocie **246,00 zł** brutto oraz opłatę sądową w kwocie **150,00 zł**, zgodnie z art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2023r., poz.1144 ze zm.), ponosi Deweloper i Strona Nabywająca w równych częściach. Strony potwierdzają, że ich adresy do doręczeń winny być podane zgodnie z § 17 lit. a tego aktu.*-----

§ 23. Strona Nabywająca oświadcza, że w dniu dzisiejszym złoży na przechowanie w tutejszej kancelarii, dokument - oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym - zawierający zgodę Strony Nabywającej na wykreślenie roszczenia opisanego powyżej z księgi wieczystej WA1M/00046407/1, który to dokument, zgodnie z protokołem przyjęcia dokumentu na przechowanie, może być wydany Deweloperowi:-----

- a) po okazaniu przez Dewelopera notariuszowi oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej Umowy, albo -----
- b) po okazaniu przez Dewelopera notariuszowi oświadczenia Strony Nabywającej o odstąpieniu od niniejszej Umowy, albo -----
- c) po okazaniu przez Dewelopera notariuszowi wypisu aktu notarialnego dokumentującego porozumienie stron o rozwiązaniu niniejszej Umowy, albo -----
- d) po okazaniu przez Dewelopera notariuszowi wypisu aktu notarialnego dokumentującego Umowę Przenoszącą. -----

§ 24. Notariusz poinformował strony o treści art. 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 Ustawy oraz o treści art. 626⁴ ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023r., poz.1550), w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej oraz o możliwości zrzeczenia się zawiadomienia o wpisie. -----

Pobrano:-----

- a) *tytułem wynagrodzenia na podstawie § 3 w związku z § 6 pkt 15a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2024 r., poz. 1566)*-----**1.500,00 zł**
- b) *tytułem podatku od towarów i usług w wysokości 23% od wynagrodzenia notariusza na*

Załącznik 7

podstawie art.41 w zw. z art.146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2023r., poz.1570 ze zm.) ----- **345,00 zł**

Na podstawie art. 84a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych - pobrano opłatę w kwocie **5,00 zł** za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej.-----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, na podstawie art.1 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 295.).-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.