

PROSPEKT INFORMACYJNY

TRAKT LUBELSKI ETAP III

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PHU KONSTANS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością; KRS: 0000987325	
Adres	05-300 Mińsk Mazowiecki ul. Przemysłowa 13	
Numer NIP REGON	NIP 8222381455	REGON 386183412
Numer telefonu	22 4013333, 25 7562000	
Adres poczty elektronicznej	mieszkania@konstans.com.pl	
Numer faksu	25 7562013	
Adres strony internetowej dewelopera	www.konstans.com.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Leśny Zakątek, 05-300 Mińsk Mazowiecki ul. Stankowizna 42 i 44
Data rozpoczęcia	16.12.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.04.2023
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Wodociągowa etap V, 05-070 Sulejówek ul. Wodociągowa 5, 5A, 5B, 7,7A

Data rozpoczęcia	27.01.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.05.2023
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Wodociągowa etap VI, 05-070 Sulejówek ul. Wodociągowa 3, 3A, 3B
Data rozpoczęcia	01.03.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.01.2025

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu	Ul. Trakt Lubelski 181 C i 181D , 04-766 Warszawa, działka 32/5 i 32/6, obręb 3-13-31
Numer księgi wieczystej	WA6M/00485567/4, WA6M/00482914/1
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 nieruchomości ²⁾	NIE DOTYCZY
1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Wawer przy ul. Trakt Lubelski, na działkach ewidencyjnych nr 32/5, 32/6 zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym nr 3-13-31. Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.	

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



źródło: REDNET Property Group Sp. z o. o. na podstawie mapy dostępnej w: <http://openstreetmap.org/>

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

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

- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Trakt Lubelski (od wschodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Masłowieckiej (od zachodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Przygodnej (od południowej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Bronowskiej (od północnej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, terenów usługowych (w szczególności przy ul. Trakt Lubelski i ul. Bronowskiej), terenów zieleni (w tym cmentarza), placów zabaw i boisk, terenów niezagospodarowanych, parkingów naziemnych,
- sąsiedztwo warsztatów samochodowych m.in. przy ul. Trakt Lubelski 236, 192, 195,
- sąsiedztwo składu materiałów budowlanych przy ul. Bronowskiej 50, Trakt Lubelski 156,
- sąsiedztwo szkół (w tym boisk sportowych) m.in. Szkoły Podstawowej nr 109 przy ul. Przygodnej 2,
- sąsiedztwo Kościoła pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny przy ul. Trakt Lubelski 157,
- sąsiedztwo Kanału Zerzeńskiego na zachód od terenu przedmiotowej inwestycji,
- sąsiedztwo Kanału Nowe Ujście i Rowu Żabiego na północ od terenu przedmiotowej inwestycji,
- sąsiedztwo sali weselnej przy ul. Bronowskiej 10,
- sąsiedztwo firmy zajmującej się kamieniarstwem budowlanym, wywozem odpadów pobudowlanych itp. przy ul. Trakt Lubelski 143,

- sąsiedztwo linii elektroenergetycznej na północ od terenu przedmiotowej inwestycji,
- sąsiedztwo Cmentarza Parafialnego w Zerniu przy ul. Cylichowskiej,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na terenach o przewadze zieleni z pojedynczą zabudową – na południe od ul. Kadetów oraz na zachód od ul. Trakt Lubelski, wzdłuż Rowu Żabiego, Kanału Zerzeńskiego) została wyznaczona jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- ustala się na części terenu w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (na zachód od ul. Wał Miedzeszyński) - obszar ptasi Natura 2000 (Dolina Środkowej Wisły),
- Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na północ od ul. Chodziejskiej) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (od Wisły do Wału Miedzeszyńskiego) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Większość obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej - część I, przyjętego uchwałą Nr XI/195/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2015 r.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od omawianego zamierzenia inwestycyjnego posłużono się:

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

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

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

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

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

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

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

- 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,
- konieczna jest rozbudowa magistralnej i rozbiorczej sieci wodociągowej, budowa sieci kanalizacyjnej wraz z kolektorem „W”, transportującym ścieki od węzła w ul. Patriotów do istniejącego kolektora w ul. Bora Komorowskiego, rozbudowa sieci gazowej, budowa nowych stacji elektroenergetycznych: RPZ „Miedzeszyn”, RPZ „Falenica”,
- należy dążyć do pokrycia całego obszaru miasta siecią telekomunikacyjną kablową i radiową, spełniającą wymogi współczesnej teletransmisji cyfrowej i warunki ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
- działania modernizacyjne i rozwojowe sieci ciepłowniczej, mające na celu odnowienie istniejących urządzeń (często przestarzałych) takich jak: kotły parowe, kotły wodne, turbozespoły, a także budowa nowych jednostek wytwórczych oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń i spełnienie norm ochrony środowiska,
- dopuszczenie budowy nowych jednostek produkujących ciepło o charakterze rozproszonym - decentralizacja mocy ciepłowniczej,
- przekształcanie urządzeń melioracji podstawowych w kanały miejskie,
- ustala się ochronę istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym – w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom,
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji,
- ustala się wyznaczenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni leśnej, urządzonej i terenów zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji,
- ustala się wprowadzenie rozwiązań przyjaznych dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- budowa systemu parkingów „Parkuj i Jedź” (P+R), stwarzającego możliwość odbywania podróży transportem publicznym i ograniczenia natężenia ruchu samochodowego na ulicach miasta,
- ustala się dążenie do lokalizowania miejsc parkowania w parkingach podziemnych,
- realizacja ścieżek rowerowych w obrębie 1 km od przedmiotowej nieruchomości, m.in. wzdłuż ulic: Trakt Lubelski, Bronowskiej, Wału Miedzeszyńskiego, Zwoleńskiej i projektowanej Trasy Na Zaporze, projektowanej Trasy Olszynki Grochowskiej, projektowanej drogi Nowo – Bora Komorowskiego,
- ustala się realizację Trasy Olszynki Grochowskiej (część trasy jest oznaczona jako droga zbiorcza, kolejna część jako droga główna, a ostatnia część jako droga główna ruchu przyspieszonego) o przebiegu od al. Gen. Bolesława - Wieniawy – Długoszewskiego, do ul. Trakt Lubelski, ul. Lucerny, ul. Zwoleńskiej i ul. Przewodowej,
- ustala się realizację drogi głównej (Trasa na Zaporze) będącej przedłużeniem ul. Zwoleńskiej, biegnącej w kierunku Wału Miedzeszyńskiego, planowanego mostu na rzece Wiśle i ul. Zawodzie,
- ustala się realizację ul. Nowo – Bora Komorowskiego (droga zbiorcza, ok. 60 m na północny – wschód od przedmiotowej inwestycji) o przebiegu od al. Gen. Bolesława Wieniawy – Długoszewskiego i projektowanej Trasy Olszynki Grochowskiej do ul. Kadetów, Traktu Lubelskiego i projektowanej Trasy Na Zaporze,
- ustala się w studium strefę ochronną ujęć wody (od Wisły do Wału Miedzeszyńskiego),
- ustala się realizację magistrali wodociągowej w projektowanej Trasie Na Zaporze i w rejonie pomiędzy ul. Wał Miedzeszyński i projektowaną drogą Nowo – Bora Komorowskiego,

- ustala się realizację głównych przewodów rozbiorczych w ciągu ul. Zwoleńskiej i ul. Trakt Lubelski,
- ustala się realizację kolektorów sanitarnych m.in. w ciągu ul. Trakt Lubelski, ul. Wał Miedzeszyński i na terenach pomiędzy ul. Wał Miedzeszyński i ul. Trakt Lubelski,
- ustala się realizację kolektorów ogólnospławnych m.in. w ciągu ul. Bronowskiej, na południe od ul. Bronowskiej, projektowanej drogi Nowo – Bora Komorowskiego, planowanej Trasy Olszynki Grochowskiej, ul. Zerzeńskiej, ul. Kombajnistów, ul. Wiązanej, ul. Masłowieckiej,
- ustala się realizację kolektorów deszczowych m. in. wzdłuż: ul. Trakt Lubelski (na południe od skrzyżowania ul. Trakt Lubelski z ul. Cylichowską),
- ustala się realizację przewodów tłocznych deszczowych wzdłuż planowanej Trasy na Zaporze,
- ustala się realizację przewodów tłocznych sanitarnych biegnących wzdłuż ul. Kaszmirowa,
- ustala się realizację oczyszczalni deszczowej przy skrzyżowaniu ul. Trakt Lubelski z planowaną Trasą na Zaporze (przy skrzyżowaniu ul. Trakt Lubelski z ul. Cylichowską),
- ustala się realizację oraz pompowni sanitarnych m.in. w rejonie ul. Jeziorowej, ul. Traktu Lubelskiego (przy Kanale Nowe Ujście), ul. Wału Miedzeszyńskiego 394, przy planowanej Trasie Na Zaporze,
- ustala się likwidację istniejącej napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 110kV o przebiegu od ul. Burzyńskiego / Jana Nowaka - Jeziorańskiego w kierunku południowo - wschodnim do linii elektroenergetycznej w rejonie skrzyżowania ul. Wiązanej i Kombajnistów,
- ustala się realizację stacji elektroenergetycznej GPZ Julianów na wschód od skrzyżowania ul. Wiązanej i Kombajnistów oraz realizację linii elektroenergetycznej kablowej 220 kV biegnącej od tej stacji do ul. Wał Miedzeszyński, wzdłuż istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii 110kV, a następnie w kierunku południowym wzdłuż ul. Wał Miedzeszyński i w kierunku zachodnim do planowanego GPZ EC Siekierki (po zachodniej stronie Wisły),
- ustala się realizację linii elektroenergetycznej kablowej 110 kV od planowanego GPZ Julianów wzdłuż planowanej Trasy Olszynki Grochowskiej w kierunku południowo-wschodnim do planowanego RPZ Miedzeszyn,
- ustala się realizację gazociągów średniego ciśnienia DN 225 i DN 250 w ciągu ul. Trakt Lubelski,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na obszarach archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków; wskazuje się również orientacyjne rejonu lokalizacji zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków (w tym jeden w pobliżu przedmiotowej inwestycji) oraz obszar wpisany do rejestru zabytków (Cmentarz Parafialny w Zerzniu).

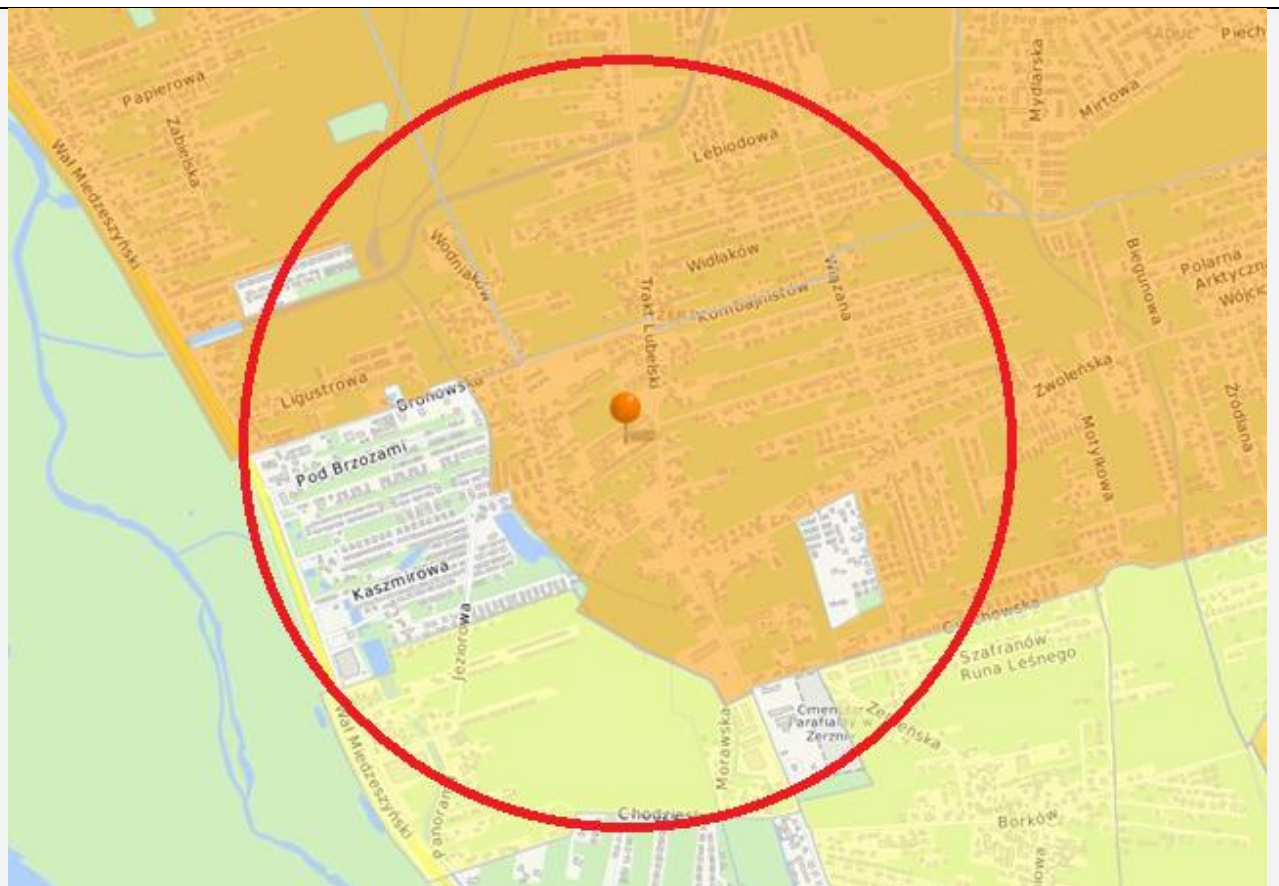
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanej inwestycji obowiązują ustalenia czterech planów miejscowych:

1. Uchwała nr LXXIII/2412/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 grudnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kadetów.
2. Uchwała nr XVII/417/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Las.
3. Uchwała nr XLI/1259/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 3 grudnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów Sadul i Zbytki część II – Zbytki.
4. Uchwała nr XI/195/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej - część I.

Na mapie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji. Kolorem pomarańczowym oznaczone zostały obszary, na których obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego, a kolorem żółtym obszary, dla których plan miejscowy jest w opracowaniu.

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



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

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kadetów:

- ustala się realizację drogi 2.KD-Z (ul. Nowo - Bora Komorowskiego),
- wskazuje się na rysunku planu lokalizację rzędów drzew,
- ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej na terenach dróg: 1.KD-Z i 2.KD-Z; dopuszcza się realizację powiązań rowerowych lub pieszo-rowerowych w granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów lasów, według przepisów szczegółowych dla terenów,
- dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych w granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów lasów,
- dopuszcza się realizację powiązań pieszych w granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów lasów, według przepisów szczegółowych dla terenów,
- elementy naturalnego środowiska przyrodniczego na obszarze objętym planem, w szczególności starorzecza, zabagnienia, podmokłości, obszary wodno-błotne, torfowiska, polany, oczka wodne, mokradła, zbiorniki wodne, cieki, łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, podlegają ochronie w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- ustala się, że cały obszar planu wchodzi w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy oraz znajduje się w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- dopuszcza się retencjonowanie wód na obszarze planu, w tym wód opadowych z terenów sąsiadujących z obszarem objętym planem,
- dopuszcza się realizację powiązań pieszych i pieszo-rowerowych, ścieżek edukacyjnych, ścieżek rekreacyjnych oraz ścieżek sensorycznych,
- dopuszcza się utworzenie punktów i otwarć widokowych na terenach: 1.UP, 2.ZP, 8.ZP, 10.ZP, 3.WS/ZP, 9.WS/ZP, 11.WS/ZP, 7.ZP/US, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych,

- ustala się na całym obszarze planu kształtowanie zieleni poprzez dobór gatunków roślin rodzimych, zgodnych z występującymi lub ze zrenaturyzowanymi siedliskami przyrodniczymi oraz dopuszcza się usuwanie obcych i inwazyjnych gatunków roślin, stanowiących zagrożenie dla wyżej wymienionych siedlisk przyrodniczych,
- ustala się strefę lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych na terenach 1.UP i 7.ZP/US, zgodnie z rysunkiem planu,
- zakazuje się składowania i magazynowania oraz tworzenia nasypów i zwałowisk odpadów, w tym z: gruzu, ziemi, kruszyw, dużej ilości biomasy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wskazuje się, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych Doliny Środkowej Wisły (GZWP nr 222),
- nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie poziomu wód gruntowych dla wszelkich przedsięwzięć realizowanych na obszarze planu, a w szczególności dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu tych wód,
- ustala się ochronę elementów układu hydrograficznego na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, z dopuszczeniem kształtowania w szczególności w zakresie: budowy, odbudowy, przebudowy elementów układu hydrograficznego, służących systemowemu, obszarowemu zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, uzupełnienia istniejącej sieci hydrograficznej, w tym budowy nowych zbiorników wodnych, rowów i kanałów, realizacji urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych i urządzeń technicznych w zasięgu zbiorników wodnych i w ich otoczeniu,
- ustala się zachowanie przebiegu, drożności i ciągłości kanałów i rowów; zakazuje się ich przekrywania, za wyjątkiem fragmentów przecinających drogi publiczne, powiązania piesze i pieszo – rowerowe, dla których dopuszcza się przekrycie lub przebudowę, przy czym obowiązuje wymóg zachowania ciągłości i drożności kanałów i rowów,
- zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej oraz ochrony przeciwpowodziowej,
- zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remont, 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 wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych z zakresu techniczno-budowlanego,
- ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych; w przypadku braku możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych, dopuszcza się jej lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego,
- zakazuje się budowy naziemnych i nadziemnych przewodów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się wykorzystanie terenów zieleni urządzonej (ZP), terenów wód powierzchniowych i zieleni urządzonej – park publiczny (WS/ZP), terenu zabudowy usług publicznych (UP) i terenu zieleni urządzonej – park publiczny i usług sportu i rekreacji (ZP/US), dla potrzeb retencjonowania wód opadowych,
- zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych i solarnych oraz biogazowni i lokalizacji napowietrznych stacji transformatorowych,
- dopuszcza się umieszczanie paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków,
- zakazuje się lokalizowania na obszarze planu tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów związanych z obsługą wystaw, pokazów, zajęć sportowych, kiermaszy lub występów artystycznych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Las:

- ustala się lokalizację szpalerów drzew i pierzei zieleni wysokiej wskazanych na rysunku planu,
- ustala się ochronę wartościowych drzew, w szczególności cennych drzew wskazanych na rysunku planu,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację pomników, fontann i rzeźb,

- na rysunku planu wskazuje się zasięg tymczasowej strefy oddziaływania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz zasięg korytarza do realizacji podziemnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
- na rysunku planu wskazuje się granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- ustala się lokalizację istniejących i projektowanych ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo – rowerowych,
- część obszaru planu znajduje się w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- wyznacza się granicę obszaru Systemu Przyrodniczego Warszawy, zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się realizację drogi 1 KDZ – ul. Nowo – Bora Komorowskiego,
- ustala się realizację dróg lokalnych: droga lokalna 24 KDL o przebiegu od ul. Kadetów, równolegle do ul. Zabielskiej, łącząca się z projektowanymi drogami lokalnymi 26 KDL i 18 KDL, prowadzącymi do ul. Bronowskiej; droga lokalna 17 KDL odchodząca od projektowanej drogi 18 KDL, stanowiąca podłączenie do projektowanej drogi 1 KDZ - ul. Nowo – Bora Komorowskiego; przedłużenie ul. Papierowej (15 KDL) w kierunku projektowanej drogi 1 KDZ - ul. Nowo – Bora Komorowskiego,
- ustala się realizację dróg dojazdowych i wewnętrznych,
- wyznacza się osie widokowe i otwarcia widokowe, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się zachowanie oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie,
- na obszarze planu należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób o ograniczonej mobilności,
- wyznacza się tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych (ZP/WS), dla których ustala się m.in. ochronę istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności cennych drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane,
- zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów i myjni, na terenach usługowych U, UHB i U/MN; dopuszcza się zachowanie i przebudowę warsztatów i stacji obsługi samochodów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN(U), MNE,
- ustala się zachowanie i ochronę istniejącej sieci hydrograficznej na obszarze planu, w szczególności Kanału Nowe Ujście, Rowu Zerzeńskiego; zakazuje się zasypywania lub przekrywania cieków i zbiorników wodnych, za wyjątkiem realizacji mostków i kładek lub przebudowy kanału polegającej na ujęciu odcinka kanału w rurociąg wyłącznie w przypadku budowy, rozbudowy lub przebudowy infrastruktury drogowej,
- przy budowie ulic Nowo-Bora Komorowskiego (1 KDZ) i ul. 2 KDZ ustala się realizację jezdni i innych urządzeń ruchu kołowego w sposób ograniczający powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań np. poprzez zastosowanie nawierzchni cichych, wprowadzenie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew (zgodnie z rysunkiem planu) i zieleni niskiej,
- dopuszcza się wprowadzenie przeszkłonych ekranów akustycznych wzdłuż jezdni głównych ul. Nowo - Bora Komorowskiego (1 KDZ),
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych na terenach ulic (dróg publicznych) (KD), placów miejskich (KD-P) tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi,
- na terenie ulic klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych przy ich budowie, przebudowie, modernizacji, ustala się wprowadzanie elementów zagospodarowania terenu w formie fizycznych środków uspokajania ruchu np. takich jak: powierzchnie wyniesione, przejścia dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika; przy czym dla ulic klasy lokalnej przeznaczonych dla komunikacji autobusowej fizyczne środki uspokojenia ruchu powinny uwzględniać komunikację autobusową,
- dopuszcza się realizację komunikacji rowerowej na terenach zieleni urządzonej i wód powierzchniowych (ZP/WS), w tym ciągów pieszo-rowerowych,

- dopuszcza się realizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i stojaków dla rowerów w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) (KD), placów miejskich (KD-P) oraz na terenach zieleni urządzonej i wód powierzchniowych (ZP/WS),
- ustala się zagospodarowanie ulic (dróg publicznych): Nowo - Bora Komorowskiego (1 KDZ), Bronowskiej (7KDL) oraz placów miejskich w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych, dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych w miejscach wskazanych na rysunku planu lub w innych miejscach, w terenach ulic (dróg publicznych) wymienionych w pkt. 1,
- ustala się zagospodarowanie ulicy Nowo - Bora Komorowskiego (1 KDZ) w sposób umożliwiający budowę torowiska tramwajowego i trakeji tramwajowej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę, rozbudowę lub budowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,
- parametry sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla sieci wodociągowych przekroje sieci nie mniejsze niż 100 mm, dla sieci kanalizacyjnych grawitacyjnych przekroje sieci nie mniejsze niż 200 mm, dla sieci ciepłej przekroje sieci nie mniejsze niż 2 x 20 mm, dla sieci gazowych – sieci niskiego lub średniego ciśnienia, dla sieci elektroenergetycznych – linie o napięciu do 15 kV, z wyjątkiem linii, o których mowa w ust. 7,
- ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) KD, placów miejskich KD-P; dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych; dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej służącej obsłudze budynków na pozostałych terenach położonych poza liniami rozgraniczającymi ulic (dróg publicznych) w taki sposób, aby nie kolidowała ona z zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizowanie kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych),
- ustala się zachowanie, przebudowę lub budowę infrastruktury odwadniającej w formie rowów, kanałów, zbiorników retencyjnych lub innych urządzeń odwadniających i retencjonujących oraz dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (terenów dróg, ulic, parkingów, itp.) do rowów lub zbiorników retencyjnych po ich wstępnym podczyszczeniu w separatorach,
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających ciepło w oparciu o urządzenia zasilane z sieci elektroenergetycznej,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację (za wyjątkiem placów miejskich KD-P) nowych wbudowanych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych oraz stacji transformatorowych wolnostojących obudowanych,
- zakazuje się budowy na obszarze planu napowietrznych linii elektroenergetycznych; ograniczenie nie dotyczy przyłączy do budynków od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- ustala się budowę nowych linii średniego lub niskiego napięcia wyłącznie jako podziemnych kablowych oraz dopuszcza się ich modernizację polegającą na zastosowaniu przewodów izolowanych lub kablowych,
- zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych; ograniczenie nie dotyczy przyłączy do budynków od istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
- dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki), na terenach dróg publicznych (KD) i dróg wewnętrznych (KDw) oraz terenach zieleni urządzonej i wód powierzchniowych (ZP/WS),
- zakazuje się lokalizowania kubaturowych obiektów tymczasowych, związanych na trwałe z gruntem na obszarze planu; zakazuje się lokalizowania kubaturowych obiektów tymczasowych na terenach UHB, U, U/ZP, ZP/US, MN(U) i U/MN od strony miejsc i przestrzeni publicznych; dopuszcza się realizację ogródków kawiarnianych (gastronomicznych) i sytuowanie kiosków.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów Sadul i Zbytki część II – Zbytki:

- na terenach wyznaczonych w obszarze planu, z wyjątkiem terenów lasów ZL oraz terenów wód powierzchniowych i lasów WS/ZL, dla których obowiązują przepisy odrębne, dopuszcza się zagospodarowanie i urządzenie terenów polegające w szczególności na lokalizowaniu dojazdów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, które to nie stanowią odrębnego przeznaczenia (funkcji) terenu,
- wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie,
- wyznacza się rejony lokalizacji dominant przestrzennych, zgodnie z rysunkiem planu,
- wskazuje się na rysunku planu budynki do wyburzenia,
- wyznacza się rejony lokalizacji pomników, rzeźb lub fontann w liniach rozgraniczających terenu, na którym znajduje się oznaczenie, zgodnie z rysunkiem planu,
- na obszarze planu należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych,
- ustala się sytuowanie skupisk zieleni wysokiej w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów lub żywopłotów od strony miejsc i przestrzeni publicznych, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach: zieleni urządzonej (ZP), wód powierzchniowych i zieleni urządzonej (WS/ZP), lasów (ZL), wód powierzchniowych i lasów (WS/ZL) obiektów i urządzeń hydrograficznych, zieleni urządzonej (I-H/ZP) oraz zakazuje się lokalizowania kubaturowych tymczasowych obiektów budowlanych związanych na trwałe z gruntem na pozostałych terenach na obszarze planu,
- ustala się ochronę i pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu i starodrzewu, zgodnie z przepisami odrębnym,
- ustala się ochronę cieków wodnych – zachowanie otwartych urządzeń wodnych służących kształtowaniu zasobów wodnych (Kanał Nowe Ujście i Kanał Żagoździański), zakaz ich przekrywania i zasypywania; przy czym dopuszcza się budowę kładek pieszych lub przebudowę kanału polegającą na ujęciu odcinka kanału w rurociąg wyłącznie w przypadku budowy, rozbudowy lub przebudowy infrastruktury drogowej,
- zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itp. poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- wyznacza się granice obszaru Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW), zgodnie z rysunkiem planu oraz wyznacza się granice obszaru korytarza wymiany powietrza wyróżnionego w Systemie Przyrodniczym Warszawy (SPW),
- wyznacza się granice stref ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, dla stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- dopuszcza się lokalizowanie mebli miejskich na terenach ulic (dróg publicznych) (KD), placów miejskich (KD-PM) tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi,
- na obszarze planu ustala się realizację skrzyżowań jednopoziomowych,
- dopuszcza się realizację dróg dla rowerów lub pasów dla ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających ulic oraz ciągów pieszych,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych i dojazdowych,
- ustala się realizację projektowanej drogi 1 KDGP (droga główna ruchu przyspieszonego) – Trasa Olszynki Grochowskiej,
- ustala się realizację projektowanej drogi 5 KDZ (droga klasy zbiorczej) – ul. Nowo – Bora Komorowskiego,
- ustala się dla dróg klasy lokalnej: przedłużenie drogi 8 KDL (droga klasy lokalnej) w kierunku zachodnim; przedłużenie ul. Trakt Lubelski w kierunku wschodnim, poprzez realizację dróg 16 KDL, 10 KDL, 17 KDL do projektowanej drogi 1 KDGP – Trasa Olszynki Grochowskiej; przedłużenie ul. Węglarskiej (23 KDL) w kierunku południowym do projektowanej drogi 1 KDGP – Trasa Olszynki Grochowskiej; połączenie ul. Trakt

Lubelski z projektowaną drogą 5 KDZ - ul. Nowo – Bora Komorowskiego poprzez drogę 9 KDL; poszerzenie ul. Bronowskiej w ciągu drogi wyznaczonej na rysunku planu jako 14 KDL; realizacja drogi 1 KDL w rejonie ul. Kadetów,

- ustala się zagospodarowanie ulic: Trasa Olszynki Grochowskiej (1 KDGP, 2 KDGP), ul. Trakt Lubelski (1 KDZ), ul. Kadetów (3 KDZ), 4 KDZ, ul. Nowo - Bora Komorowskiego (5 KDZ), ul. Lebiodowej 12KDL, 14 KDL, 36 KDL, 15 KDL w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz zachowanie lub realizację nowych przystanków autobusowych,
- dopuszcza się realizację linii tramwajowej wraz z przystankami w liniach rozgraniczających ul. Nowo - Bora Komorowskiego (5 KDZ) oraz podstawy trakcyjnej dla potrzeb obsługi linii tramwajowej na terenie C9.6ZP,
- dopuszcza się zachowanie i realizację miejsc parkingowych na terenach ulic (dróg publicznych): klasy zbiorczej (KDZ), klasy lokalnej (KDL) i klasy dojazdowej (KDD), których szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi wynosi nie mniej niż 12 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, oraz przy jezdniach odbarczeniowych ulic klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP); ograniczenie nie dotyczy stref zamieszkania,
- ustala się budowę, modernizację, przebudowę lub rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu,
- ustala się parametry sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla sieci wodociągowych przekroje sieci nie mniejsze niż 100 mm, dla sieci kanalizacyjnych grawitacyjnych przekroje sieci nie mniejsze niż 200 mm, dla sieci ciepłej przekroje sieci nie mniejsze niż 2 x 20 mm, dla sieci gazowych – sieci niskiego lub średniego ciśnienia, dla sieci elektroenergetycznych – linie o napięciu 0,23/0,4 kV, 15 kV oraz linie wysokiego napięcia, o których mowa w ust. 7,
- ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD), placów miejskich (KD-PM) oraz w ramach zasięgu korytarza dla realizacji podziemnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, o którym mowa w ust. 7; dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych; dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, nie wymienionych w pkt. 3, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: ZL i WS/ZL, zgodnie z przepisami odrębnym i w sposób nie kolidujący z zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (terenów dróg, ulic, parkingów itp.) do ziemi po ich wstępnym podczyszczeniu w separatorach, w szczególności odprowadzanie wód może następować poprzez rowy lub zbiorniki retencyjno-odparowywalne,
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających ciepło w oparciu o urządzenia zasilane z sieci elektroenergetycznej oraz z indywidualnych kotłów opalanych paliwem płynnym, jeżeli w odległości mniejszej niż 50 m od granicy działki budowlanej nie ma sieci gazowej lub sieci ciepłej,
- dopuszcza się wykorzystywanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych wewnętrznych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych oraz podstawy trakcyjnej na terenie C9.6ZP,
- ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych, ograniczenie nie dotyczy zasilania placów budowy oraz trakcji tramwajowej; dopuszcza się użytkowanie istniejących linii napowietrznych i wykonywanie z nich przyłączy do obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 4,
- ustala się skablowanie wszystkich istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zgodnie z ustaleniami planu,

- ustala się zasięg korytarza dla realizacji podziemnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (projektowanej linii 220 kV Siekierki – Miłosna oraz przeznaczonych do skablowania linii 110 kV Siekierki – Międzyzlesie) w formie pasa technologicznego, wskazanego na rysunku planu,
- wyznacza się strefy oddziaływania od istniejących napowietrznych dwutorowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji indywidualnych odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych,
- zakazuje się lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii telekomunikacyjnych,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych nieprzekraczających dopuszczalnych norm ochrony środowisk,
- dopuszcza się dotychczasowe użytkownictwo terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie; dopuszcza się zachowanie lub przebudowę warsztatów i stacji obsługi samochodów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej - część I:

- ustala się realizację drogi 1 KDZ (droga klasy zbiorczej) – ul. Nowo – Bora Komorowskiego (ok. 60 m na północny – wschód od przedmiotowej inwestycji),
- ustala się realizację drogi 1 GDGP (droga główna ruchu przyspieszonego) – Trasa Olszynki Grochowskiej,
- ustala się realizację ulicy klasy głównej – Nowo - Zwoleńska, biegnącej od skrzyżowania ul. Zwoleńskiej z ul. Biegunową w kierunku południowo – zachodnim do ul. Trakt Lubelski,
- ustala się realizację drogi lokalnej (10 KDL, 11 KDL), łączącej ul. Zwoleńską z ul. Cylichowską,
- ustala się realizację skrzyżowania Trasa Olszynki Grochowskiej z ul. Nowo - Zwoleńską w dwóch poziomach - jezdnie główne Trasy Olszynki Grochowskiej - na estakadzie lub w tunelu,
- ustala się przedłużenie drogi 8 KDL (droga klasy lokalnej) – ul. Kombajnistów, w kierunku projektowanej drogi 1 GDGP,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych i dojazdowych,
- ustala się lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i pieszo – rowerowych,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację projektowanych i istniejących szpalerów drzew w ulicach,
- wyznacza się pierzeje zieleni wysokiej, zgodnie z rysunkiem planu,
- na rysunku planu wskazuje się zasięg strefy uciążliwości wokół linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
- na rysunku planu wskazuje się tereny narażone na zalanie,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków oraz zabytków wpisanych do rejestru zabytków,
- wyznacza się pierzeje eksponowane lub usługowe (od strony miejsc i przestrzeni publicznych), zgodnie z rysunkiem planu,
- wyznacza się dominanty przestrzenne oraz miejsca sytuowania pomników, rzeźb lub fontann, zgodnie z rysunkiem planu,
- na obszarze planu należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych,
- ustala się zakaz sytuowania kubaturowych obiektów tymczasowych, związanych na trwałe z gruntem na całym obszarze planu oraz budynków tymczasowych i kubaturowych obiektów tymczasowych na terenach U, U/ZP i MN/U od strony miejsc i przestrzeni publicznych; zakazy te nie dotyczą ogródków gastronomicznych, budowy zaplecza placu budowy oraz tymczasowych sieci infrastrukturalnych na czas przebudowy, rozbudowy lub awarii sieci,

- ustala się ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- wyznacza się zasięg terenów Systemu Przyrodniczego Warszawy obejmujący obszary: A1-A8, B1 i B2, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych na terenach ulic (KD), ulic (dróg publicznych), alei pieszo-jezdnich (KD-Pj), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-P), tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi,
- dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych, pasów dla ruchu rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych, dla pozostałych ulic (KD) niewyszczególnionych w pkt.1; dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych na terenie ulic wewnętrznych (KDw) lub ulic (dróg publicznych) - alei pieszojezdnich (KD-Pj); dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP) oraz na terenach zieleni urządzonej i usług sportu (ZP/US),
- ustala się wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: Trasa Olszynki Grochowskiej, ul. Nowo - Zwoleńska, oraz ustala się wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających ulic: ul. Zwoleńska, ul. Nowo - Bora Komorowskiego, ul. Trakt Lubelski, ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (6 KD-P) oraz terenów: d1.1 ZP, d4.2 ZP, d4.6ZP,
- ustala się wprowadzenie wydzielonych ciągów pieszo-jezdno-rowerowych w liniach rozgraniczających terenów: d2.3 ZP, d6.2 ZP, d9.3 ZP,
- ustala się zagospodarowanie m.in. ulic: Trasa Olszynki Grochowskiej (1 KDGP), ul. Zwoleńska (5 KDG, 1,2,16 KDL), ul. Nowo-Bora Komorowskiego (1 KDZ), ul. Trakt Lubelski (2-4 KDZ), ul. Bronowska (6,7 KDL), ul. Kombajnistów (8 KDL), w sposób umożliwiający poprowadzenie komunikacji autobusowej,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych lub wyznaczenie nowych lokalizacji przystanków autobusowych,
- ustala się zagospodarowanie ulicy Nowo - Bora Komorowskiego (1 KDZ) oraz ulicy Nowo-Zwoleńskiej (3 KDG), na odcinku przyległym do projektowanej pętli, w sposób umożliwiający budowę nowej linii tramwajowej,
- ustala się zagospodarowanie ulicy 5 KDL (równoległa do planowanej ul. Nowo-Zwoleńskiej) oraz ulicy – placu miejskiego 8 KD-P w sposób umożliwiający usytuowanie pętli tramwajowej,
- przy budowie ulicy (Trasy Olszynki Grochowskiej) ustala się realizację jezdni i innych urządzeń ruchu kołowego w sposób ograniczający powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań np. poprzez zastosowanie nawierzchni cichobieżnych, wprowadzenie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew (zgodnie z rysunkiem planu) i zieleni niskiej, kształtowanie przekroju ulicy, wprowadzenie właściwej organizacji ruchu; ustala się w miarę potrzeb wprowadzenie ekranów akustycznych, w szczególności ekranów przeszklonych, na estakadach Trasy oraz dopuszcza się wprowadzenie ekranów akustycznych lub wałów ziemnych o wysokości do 1,5 m lub zieleni wysokiej i niskiej po obu stronach Trasy Olszynki Grochowskiej,
- przy budowie ulicy Nowo - Zwoleńskiej (3 KDG, 4 KDG) ustala się realizację jezdni i innych urządzeń ruchu kołowego w sposób ograniczający powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań np. poprzez zastosowanie nawierzchni cichobieżnych, wprowadzenie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew (zgodnie z rysunkiem planu) i zieleni niskiej, kształtowanie przekroju ulicy, wprowadzenie właściwej organizacji ruchu,
- dopuszcza się sytuowanie ekranów akustycznych w ulicy Nowo - Zwoleńskiej (3 KDG),
- przy budowie ulicy Nowo - Bora Komorowskiego (1KDZ) ustala się realizację jezdni i innych urządzeń ruchu kołowego w sposób ograniczający powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań np. poprzez zastosowanie nawierzchni cichobieżnych, wprowadzenie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew (zgodnie z rysunkiem planu) i zieleni niskiej, kształtowanie przekroju ulicy, wprowadzenie właściwej organizacji ruchu,
- przy przebudowie ulicy istniejącej Trakt ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni, wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew i zieleni niskiej, zmiany w organizacji ruchu,

- przy budowie nowych linii tramwajowych (w ul. Nowo-Bora Komorowskiego) ustala się stosowanie rozwiązań technicznych torowiska tramwajowego ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań,
- dopuszcza się zachowanie i realizację miejsc parkingowych na terenach dróg publicznych, alei pieszo-jezdnych, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 10 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się zmianę lokalizacji sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających: ulic publicznych (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnych (KD-Pj), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw) dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych (modernizowanych) i nowo realizowanych sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się sytuowanie urządzeń inżynierskich na działkach budowlanych,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) dla sieci uzbrojenia podziemnego,
- dopuszcza się skanalizowanie obszaru w systemie rozdzielczym ograniczonym do kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych z terenów dróg do rowów lub zbiorników retencyjnych po ich wstępnym podczyszczeniu w separatorach,
- ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych wbudowanych, wolnostojących obudowanych bądź stacji podziemnych; ustala się sytuowanie stacji transformatorowej na terenie inwestycji, jeżeli nie ma możliwości zaopatrzenia inwestycji w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych lub stacji przewidzianych do realizacji przez dysponenta sieci,
- ustala się rezerwę terenu dla potrzeb realizacji stacji elektroenergetycznej na terenie oznaczonym w planie symbolem d2.1 I-E;
- ustala się rezerwy terenów dla planowanej linii kablowej o napięciu 220kV lub 400kV w liniach rozgraniczających ulic (po południowej stronie): Bronowskiej (7 KDL), Kombajnistów (8 KDL), ul. 14 KDL (na odcinku od ulicy 1 KDGP do 43 KDD) oraz ustala się pas technologiczny o szerokości 15 po 7,5 m w obie strony od osi linii (przy czym szerokość pasa może ulec zmniejszeniu, jeżeli technologicznie będzie to możliwe),
- zabrania się sytuowania na obszarze planu napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii elektroenergetycznych oraz połączeń istniejących linii ze stacją elektroenergetyczną; ustalenie nie dotyczy projektowanej linii wysokiego napięcia 110kV relacji RPZ Miedzeszyn – GPZ Julianów,
- ustala się budowę linii wysokiego napięcia 110kV relacji RPZ Miedzeszyn – GPZ Julianów, z rezerwą terenu pod tę inwestycję w liniach rozgraniczających Trasy Olszynki Grochowskiej; dopuszcza się wykonanie linii jako napowietrznej z potencjalną strefą uciążliwości o szerokości 38,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- ustala się skablowanie istniejących napowietrznych linii o napięciu 110kV w liniach rozgraniczających ulic: Bronowskiej 7 KDL, Kombajnistów 8 KDL i ul. 14 KDL (do skrzyżowania z ulicą Mrówczą 5 KDZ) z uwzględnieniem realizacji drogi oraz planowanej linii kablowej o napięciu 220kV lub 400kV lub w przypadku braku możliwości technicznych – w liniach rozgraniczających terenów przyległych, po południowej stronie ww. ulic,
- zabrania się sytuowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii telekomunikacyjnych,
- ustala się wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków,
- dopuszcza się sytuowanie urządzeń do selektywnej zbiórki odpadów (kosze, pojemniki), na terenach dróg publicznych (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnych (KD-Pj), dróg wewnętrznych (KDw) oraz terenach zieleni (ZP),

- wyznacza się granice stref sanitarnych cmentarza o odległości 50 m, 150 m i 500 m od cmentarza położonego przy ul. Cylichowskiej (17 KDL), zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu których ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej formy i przeznaczenia oraz przebudowę (bez możliwości rozbudowy i nadbudowy) istniejących obiektów położonych w liniach rozgraniczających ulic: Trasy Olszynki Grochowskiej (1 KDGP) oraz ul. Nowo-Bora Komorowskiego (1 KDZ) do czasu przystąpienia do realizacji tych ulic; dopuszcza się czasowe zachowanie, remont i przebudowę warsztatów i stacji obsługi samochodów do czasu realizacji nowej zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW/MN/U, MNL.

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

Od kwietnia 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej działki wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 1/2015 z dnia 27 marca 2015 r., znak: UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.35.2014.MDE o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej Lca 1514 m w ul. Wiązanej oraz w drogach dojazdowych do ul. Wiązanej wraz z odcinkami sieci kanalizacyjnej do granic nieruchomości prywatnych na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy na działkach nr ew.: 1/3; 1/4; 17/1; 19; 20/4; 22/5; 22/11; 22/12; 46; 47/3; 92; 93; 94/1; 94/2; 94/3; 94/4; 206/3, 84/2 z obrębu 3-13-33; 3/6; 5/4; 5/7; 5/18; 5/19; 7/11; 7/12; 7/16; 7/17; 7/21; 7/23; 7/25; 7/27; 7/33; 7/43; 7/52; 57/1; 57/2; 62; 63; 64/2; 77 z obrębu 3-13-37, która będzie przebiegała etapowo, zgodnie z wydzielonymi zadaniami, tj. Zadanie 1 - budowa kanalizacji Dn 0,20 Lca 181 m w ul. Wiązanej na odcinku od ul. Zwoleńskiej do posesji na wysokości nr 11 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer; Zadanie 2 - budowa kanalizacji DN 0,20 Lca 232 m w drodze dojazdowej do ul. Wiązanej na wysokości nr 11 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer; Zadanie 3 - budowa kanalizacji Dn 0,20 Lca 322 w drodze dojazdowej do ul. Wiązanej na wysokości nr 8 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer; Zadanie 4 - budowa kanalizacji Dn 0,20 Lca 350 w drodze dojazdowej do ul. Wiązanej na wysokości nr 7 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer; Zadanie 5 - budowa kanalizacji Dn 0,20 Lca 110 w drodze dojazdowej do ul. Wiązanej na wysokości nr 5 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer. Ponadto planuje się wydłużenie ww. odcinka sieci kanalizacyjnej do długości ok. 210 m; Zadanie 6 - budowa kanalizacji Dn 0,20 Lca 319 w drodze dojazdowej do ul. Wiązanej na wysokości nr 6 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer.
- Decyzja nr 6/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. znak: UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.16.2015.MDE o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej Lca 1514 m w ul. Wiązanej oraz w drogach dojazdowych do ul. Wiązanej wraz z odcinkami sieci kanalizacyjnej do granic nieruchomości prywatnych na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy na działkach nr ew.: • 1/3; 1/4; 17/1; 19; 20/4; 22/5; 22/11; 22/12; 46; 47/3; 92; 93; 94/1; 94/2; 94/3; 206/3 z obrębu 3-13-33; • 3/6; 5/4; 5/7; 5/18; 5/19; 7/11; 7/12; 7/16; 7/17; 7/21; 7/23; 7/25; 7/27; 7/33; 7/43; 7/52; 57/1; 57/2; 62; 63; 64/2; 77, 7/10 z obrębu 3-13-37, która będzie przebiegała etapowo, zgodnie z wydzielonymi zadaniami, tj. Zadanie 1. Budowa kanalizacji Dn 0,20 m Lca 181 m w ul. Wiązanej na odcinku od ul. Zwoleńskiej do posesji na wysokości nr 11 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer. Zadanie 2. Budowa kanalizacji DN 0,20 m Lca 232 m w drodze dojazdowej do ul. Wiązanej na wysokości nr 11 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości, w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer. Zadanie 3. Budowa kanalizacji Dn 0,20 m Lca 322 m w drodze dojazdowej do ul. Wiązanej na wysokości nr 8 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer. Zadanie 4. Budowa kanalizacji Dn 0,20 m Lca 350 m w drodze dojazdowej do ul. Wiązanej na wysokości nr 7 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer. Zadanie 5. Budowa kanalizacji Dn 0,20 m Lca 110 m w drodze dojazdowej do ul. Wiązanej na wysokości nr 5 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer. Ponadto planuje się wydłużenie ww. odcinka sieci kanalizacyjnej do długości ok. 210 m. Zadanie 6. Budowa kanalizacji Dn 0,20 m Lca 319 m w drodze dojazdowej do ul. Wiązanej na wysokości nr 6 wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w Warszawie na terenie Dzielnicy Wawer.
- Decyzja nr 2/2016 z dnia 2 czerwca 2016 r. znak: UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.20.2015.MDE o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rozbudowie ulicy Jeziorowej na odcinku od ul. Masłowieckiej do ul. Wał Miedzeszyński na działkach ew.: • 33/100, 33/99, 36/30, 37/49, 38/31, 52/2, 54/11, 54/16, 54/5, 54/6, 96, 113/2, 130, w obrębie 3-13-30, • 5, 22, 28, 29, 30, 31, 37, 39, 45, 95, 35/1, 38/2, 40/2,

41/2, 42/3, 42/4, 44/2, 44/3, 60/1, 60/2, 4/33, 55/13, 57/14, w obrębie 3-13-34, • 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 4/3, 4/4, 5/3, 5/4, 8/1, 11/13, 12/1, 12/4, 12/5, 13, 14/1, 14/15, 14/45, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35/2, 35/3, 36, 37, 38, 44/3, 45, 50, 51, 65, 74, 75, w obrębie 3-13-35, • 3 w obrębie 3-13-36, • 2/4, 2/7, 2/8, 2/9, 7/1, 13/1, 22/1, 22/2, w obrębie 3-13-41 w Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy.

- Decyzja nr 3/2016 z dnia 16 września 2016 r. znak: UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.3.2016.MDE o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie magistrali wodociągowej Dn 600 na odcinku od istniejącej magistrali wodociągowej w ul. Bora Komorowskiego w rejonie ulic: Kosmatki, Wał Miedzeszyński, Skalnicowa, Panny Wodnej do złączenia z projektowaną magistralą wodociagową w ul. Mrówczej, Mozaikowej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie / ETAP I / - inwestycja prowadzona będzie na działkach ew.: • 5/3, 8/17, 12/1, 12/3, 10, 9/1 z obrębu 3-13-01 • 1, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 4/1, 4/2, 5/2, 5/1, 3/1, 30/1, 28/1, 27/1, 26/1, 25/1, 23/5 z obrębu 3-13-06 • 2, 3, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 11/1, 10/4, 10/6, 5, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 32/3, 32/1, 51/1, 33/15, 33/13, 34/3, 34/5, 32/4, 35/3, 35/5, 36/17, 36/16, 36/15, 36/14, 36/5, 50/1, 12/3, 13/3, 14/1, 15/5, 16/1, 17/1, 19/3, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 26/1, 27/1, 28/1 z obrębu 3-13-05 • 5 z obrębu 3-13-13 • 30/9, 30/2, 30/3, 30/8, 30/5, 30/6, 30/7 z obrębu 3-13-07 • 35, 3/6, 4/12 z obrębu 3-13-14 • 35 z obrębu 3-13-21 • 99 z obrębu 3-13-22 • 324 z obrębu 3-13-29 • 1/1, 62 z obrębu 3-13-25 • 30/29 (30/45 na um. mapą) z obrębu 3-13-30 • 5 z obrębu 3-13-34 • 7/1, 7/3, 7/4 z obrębu 3-13-41 • 202 z obrębu 3-13-46 • 101/1, 101/3, 101/4 z obrębu 3-13-47 • 29 z obrębu 3-13-50 • 81 z obrębu 3-14-01 • 33/1, 33/2, 12/11, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5 z obrębu 3-13-51 • 57, 56/6, 55/29, 55/33, 38/17, 55/21, 55/32, 38/5, 38/16, 38/13, 38/14, 38/15, 37/1, 37/2, 37/3, 37/5, 37/6, 19/56, 19/47, 1/1, 1/2, 1/3, 1/9, 1/8, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 2/6, 19/57, 20/1, 20/7, 35/3 z obrębu 3-13-57 • 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 7/2, 4/1, 3/2, 2/1 z obrębu 3-13-52 • 185/2, 30/1, 28/6, 28/1, 197/1, 196/1, 24/1, 22/1, 23/1, 21/3, 19/1, 18/1, 17/1, 16/1, 14/1, /1, 12/1, 11/1, 10/1, 9/1, 37/1, 38/1, 235/1, 248/1 z obrębu 3-13-53 • 61/1, 59/4, 10/3 z obrębu 3-13-48 • 62/3, 92, 91, 93, 94, 138, 90/3, 107/1, 104/1, 48/1, 61 z obrębu 3-13-49 • 49/1, 50, 52/3, 67/1, 68/1, 56/5, 55/1, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1, 61/1, 33, 65/2 z obrębu 3-12-21 • 1/1, 29/1 z obrębu 3-12-35 • 33/5, 23/1, 33/6, 34/2, 34/3, 34/1, 34/5, 34/4, 22/7, 22/8, 38 z obrębu 3-12-30 • 128/3, 128/1, 75, 64/1, 46/1, 46/3, 39/3 z obrębu 3-12-22 • 1/9, 1/1, 2/3, 52/5 z obrębu 3-12-37 w Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy.
- Decyzja nr 9/2016 z dnia 19 grudnia 2016 r., znak: UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.16.2016.MDE o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej DN 300 mm i DN 200 mm wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości w drogach dojazdowych do ul. Lebiódowej na terenie osiedla "ZWAR" w Warszawie, na działkach nr ew.: 28, 38, 6/35, 6/33, 6/23, 6/36, 6/14, 51, 62, 6/30, 6/44 obręb 3-13-20 w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 312/OŚ/2017 z dnia 17 marca 2017 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.7.2016.MDA stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa ul. Trakt Lubelski na odcinku od ul. Zwoleńskiej do Borowieckiej” w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 5/2017 z dnia 20 czerwca 2017 r., znak: UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.25.2016.MDE stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej w ramach realizacji następujących zadań: ZADANIE 1: Budowa pompowni ścieków P1 przy ul. Bronowskiej, wraz z dwoma przewodami tłocznymi; ZADANIE 2: Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Bronowskiej na odc. od ul. Wał Miedzeszyński do Kanału Zerzeńskiego; w drodze dojazdowej do tej ulicy na wysokości posesji 23 oraz w ul. Wał Miedzeszyński na odcinku od Kanału Nowe Ujście do wysokości posesji nr 422 - wraz z odcinkami sieci od kanału głównego do granic nieruchomości prywatnych; ZADANIE 3: Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Pod Brzozami wraz z odcinkami sieci - od kanału głównego do granic nieruchomości prywatnych; ZADANIE 4: Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze dojazdowej do ulicy Wał Miedzeszyński na wysokości posesji 420 wraz z odcinkami sieci - od kanału głównego do granic nieruchomości prywatnych; ZADANIE 5: Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Ligustrowej; drogach dojazdowych do tej ulicy wraz z odcinkami sieci - od kanału głównego do granic nieruchomości prywatnych, na działkach: nr ew. 9, 30/40, 30/17, 24/1, 24/2, 1/1, 16/4, 16/1, 30/45, 1/2, 30/19, 61/1, 61/2, 62/1, 63/1, 64/1 z obrębu 3-13-30; - nr ew. 32/2 z obrębu 3-13-26; nr ew. 44/1, 43/1, 44/3, 44/5, 43/4, 44/11, 44/9, 44/13, 46/10, 46/32, 46/34, 49/3, 49/5, 43/3, 43/13, 43/12, 67/6, 67/5, 109, 41/13, 41/12, 41/11, 107, 105, 41/7, 41/8, 106, 67/2, 41/3, 24, 65, 66, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 39/12, 39/13, 39/14, 39/15, 39/16, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15, 40/16, 40/17, 62, 6/10, 60/1, 60/2, 60/3, 71/4, 55/3, 61 z obrębu 3-13-25, na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.
- Decyzja nr 374/OŚ/2019 z 13 czerwca 2019 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.92.2018.SPA, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie, przebudowie, częściowej rozbiórce istniejącego budynku usług handlu na działkach ew. nr 29, 30, 31, obręb

3-13-42, przy ul. Trakt Lubelski 131 w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy, na wniosek spółki E and S Estates Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, złożony 10 września 2018 r.

- Decyzja nr 1/OŚ/2024 z dnia 3 czerwca 2024 r. znak: UD-XIII-WOŚ-KŚ.6220.109.2023.PBR 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 przedsięwzięcia polegającego na budowie ulicy Cylichowskiej w Warszawie na odcinku od ul. Trakt Lubelski do Kanału Zagóździańskiego na dz. ewid.: 10, 11, 12, 13, 22, 26/1, 26/2, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/12, 40/13, 40/14, 43/3, 56, obręb 3-13-38, 2/4, 30, 36/1, obręb 3-13-39 54/31, 54/33, 54/32, 55, 56/1, 56/2, 66/5, 66/44 obręb 3-13-40 1/3, 1/4, 1/5, 1/9, 12/6 obręb 3-13-43 1, 2/2, 2/3, 2/5, 2/26, 3/2, 18/1, 26/6, 144 obręb 3-13-44 1, 2, 3, 35/1 obręb 3-13-45 12/23, 17 obręb 3-11-53 1, 2/1 obręb 3-11-60 przy ul. Cylichowskiej w Dzielnicy Wawer 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 kwietnia 2022 roku wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
129/WZ/2022	22.04.2022	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Jeziorowa
185/WZ/2022	08.06.2022	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Szafranów
186/WZ/2022	08.06.2022	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Szafranów
190/WZ/2022	09.06.2022	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Morawska
191/WZ/2022	09.06.2022	budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej	ul. Szafranów
192/WZ/2022	09.06.2022	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Panoramy
245/WZ/2022	19.07.2022	Przeniesienie decyzji nr 148/WZ/2020 z 21.05.2020 w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz ośmiu szamb szczelnych	ul. Jeziorowa
264/WZ/2022	28.07.2022	Przeniesienie decyzji nr 160/WZ/2022 z 24.05.2022 w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego o funkcji garażowo-magazynowej ze szczelnym zbiornikiem na nieczystości ciekłe oraz podziemnym zbiornikiem gazu	ul. Wał Miedzeszyński
270/WZ/2022	29.07.2022	budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Chodzieška
275/WZ/2022	08.08.2022	Przeniesienie decyzji nr 84/WZ/2022 z 22.03.2022 w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku	ul. Wiekowa

		mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz szamba szczelnego		
283/WZ/2022	11.08.2022	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z częścią usługową oraz szambem szczelnym	ul. Wał Miedzeszyński	
299/WZ/2022	23.08.2022	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Zerzeńska	
300/WZ/2022	23.08.2022	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Zerzeńska	
324/WZ/2022	09.09.2022	budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących	ul. Chodzieska	
326/WZ/2022	09.09.2022	budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Peonii	
367/WZ/2022	06.10.2022	budowa 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Chodzieska	
379/WZ/2022	13.10.2022	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Zerzeńska	
394/WZ/2022	31.10.2022	budowa budynku usługowego (biuro-hala)	ul. Trakt Lubelski	
403/WZ/2022	08.11.2022	budowa 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, dwóch budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, trzech budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej	ul. Jeziorowa	
405/WZ/2022	09.11.2022	Przeniesienie decyzji nr 364/2019 z 22.08.2019, przeniesionej decyzją nr 531/2019 z 28.11.2019, a następnie przeniesionej decyzją nr 454/2020 z 11.12.2020 w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz dwóch szamb szczelnych	ul. Zerzeńska	
406/WZ/2022	09.11.2022	budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Chodzieska	
457/WZ/2022	15.12.2022	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących	ul. Panoramy	
6/WZ/2023	10.01.2023	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Cylichowska	
16/WZ/2023	20.01.2023	budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Szafranów	
28/WZ/2023	01.02.2023	budowa 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Jeziorowa	

32/WZ/2023	06.02.2023	budowa drogi	ul. Jeziorowa	
37/WZ/2023	13.02.2023	budowa 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (max 3 budynki w szeregu)	ul. Cylichowska	
77/WZ/2023	20.03.2023	Przeniesienie decyzji nr 270/WZ/2022 z 29.07.2022 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz 6 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, dwukomorowych o poj. 10m ³ każdy	ul. Chodzieška	
78/WZ/2023	20.03.2023	budowa 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Jeziorowa	
124/WZ/2023	22.05.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego	ul. Zwoleńska	
134/WZ/2023	26.05.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego	ul. Zerzeńska	
145/WZ/2023	01.06.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego	ul. Szafranów	
156/WZ/2023	14.06.2023	budowa hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną	ul. Zerzeńska	
157/WZ/2023	14.06.2023	budowa hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną	ul. Zerzeńska	
158/WZ/2023	14.06.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego	ul. Szafranów	
159/WZ/2023	14.06.2023	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Szafranów	
161/WZ/2023	15.06.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego	ul. Szafranów	
172/WZ/2023	22.06.2023	Przeniesienie decyzji nr 391/2012 z 22.06.2012 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z infrastrukturą techniczną	ul. Szafranów	
200/WZ/2023	31.07.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Trakt Lubelski	
207/WZ/2023	02.08.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego	ul. Cylichowska	

208/WZ/2023	02.08.2023	nadbudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Jeziorowa	
220/WZ/2023	17.08.2023	Przeniesienie decyzji nr 324/WZ/2022 z 09.09.2022 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz 6 szamb szczelnych	ul. Chodzieska	
223/WZ/2023	21.08.2023	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Morawska	
235/WZ/2023	04.09.2023	budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Jeziorowa	
244/WZ/2023	13.09.2023	budowa 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (dwulokalowych) po 3 segmenty w szeregu	ul. Jeziorowa	
291/WZ/2023	27.10.2023	budowa 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Jeziorowa	
308/WZ/2023	07.11.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego	ul. Morawska	
309/WZ/2023	07.11.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego	ul. Morawska	
310/WZ/2023	07.11.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego	ul. Morawska	
311/WZ/2023	07.11.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego	ul. Morawska	
312/WZ/2023	07.11.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego	ul. Morawska	
328/WZ/2023	22.11.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Jeziorowa	
329/WZ/2023	22.11.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Jeziorowa	
344/WZ/2023	24.11.2023	budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Chodzieska	
363/WZ/2023	07.12.2023	budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej po 3 budynki w szeregu	ul. Jeziorowa	
25/WAW/WZ/2024/P	12.01.2024	Przeniesienie decyzji nr 78/WZ/2023 z 20.03.2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Jeziorowa	

26/WAW/WZ/2024	12.01.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	
27/WAW/WZ/2024	12.01.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	
42/WAW/WZ/2024/P	17.01.2024	Przeniesienie decyzji nr 244/WZ/2023 z 13.09.2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (dwulokalowych) po 3 segmenty w szeregu	ul. Jeziorowa	
45/WAW/WZ/2024	18.01.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	
46/WAW/WZ/2024	18.01.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	
63/WAW/WZ/2024/P	25.01.2024	Przeniesienie decyzji nr 161/WZ/2023 z 15.06.2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego oraz dwóch szamb szczelnych	ul. Szafranów	
64/WAW/WZ/2024/P	25.01.2024	Przeniesienie decyzji nr 145/WZ/2023 z 01.06.2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego oraz dwóch szamb szczelnych	ul. Szafranów	
70/WAW/WZ/2024	26.01.2024	budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Wiekowa	
71/WAW/WZ/2024	26.01.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Wiekowa	
72/WAW/WZ/2024	26.01.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Wiekowa	
79/WAW/WZ/2024	29.01.2024	budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Szafranów	
88/WAW/WZ/2024	07.02.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Szafranów	
89/WAW/WZ/2024	07.02.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Epokowa	
97/WAW/WZ/2024	09.02.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Epokowa	

101/WAW/WZ/2024/ P	16.02.2024	Przeniesienie decyzji nr 276/2014 z 09.07.2014r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 18 domków w zabudowie bliźniaczej (36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej) i 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną oraz 40 szamb szczelnych	ul. Zerzeńska	
111/WAW/WZ/2024/ P	27.02.2024	Przeniesienie decyzji nr 158/WZ/2023 z 14.06.2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolno stojącego oraz szamba szczelnego	ul. Szafranów	
112/WAW/WZ/2024	27.02.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Epokowa	
113/WAW/WZ/2024	27.02.2024	budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wolnostojących	ul. Kwiatów Polskich	
141/WAW/WZ/2024/ Z	07.03.2024	zmiana treści ostatecznej decyzji nr 157/WZ/2023 z 14.06.2023r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną oraz bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe	ul. Zerzeńska	
145/WAW/WZ/2024	08.03.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	
146/WAW/WZ/2024	08.03.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego	ul. Zerzeńska	
165/WAW/WZ/2024	20.03.2024	budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Szafranów	
180/WAW/WZ/2024/ P	26.03.2024	przeniesienie decyzji nr 74/2021 z 17.03.2021 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i 4 szamb szczelnych	ul. Morawska	
181/WAW/WZ/2024/ P	26.03.2024	przeniesienie decyzji nr 308/WZ/2023 z 07.11.2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz 1 szamba szczelnego	ul. Morawska	
182/WAW/WZ/2024/ P	26.03.2024	przeniesienie decyzji nr 309/WZ/2023 z 07.11.2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz 1 szamba szczelnego	ul. Morawska	

183/WAW/WZ/2024/ P	26.03.2024	przeniesienie decyzji nr 310/WZ/2023 z 07.11.2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz 1 szamba szczelnego	ul. Morawska	
184/WAW/WZ/2024/ P	26.03.2024	przeniesienie decyzji nr 311/WZ/2023 z 07.11.2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz 1 szamba szczelnego	ul. Morawska	
185/WAW/WZ/2024/ P	26.03.2024	przeniesienie decyzji nr 312/WZ/2023 z 07.11.2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz 1 szamba szczelnego	ul. Morawska	
186/WAW/WZ/2024/ P	26.03.2024	przeniesienie decyzji nr 289/WZ/2019 z 26.06.2019 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz dwóch szamb szczelnych	ul. Morawska	
199/WAW/WZ/2024	03.04.2024	budowa budynku magazynowego	ul. Zerzeńska	
207/WAW/WZ/2024	05.04.2024	budowa budynku usługowego- studio nagraniowe do produkcji filmowej i telewizyjnej	ul. Wał Miedzeszyński	
208/WAW/WZ/2024/ P	12.04.2024	przeniesienie decyzji nr 112/WAW/WZ/2024 z 27.02.2024 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednolokalowych wolnostojących oraz dwóch szamb szczelnych	ul. Epokowa	
226/WAW/WZ/2024	25.04.2024	budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Szafranów	
259/WAW/WZ/2024	29.05.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Zerzeńska	
260/WAW/WZ/2024	29.05.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	
262/WAW/WZ/2024	31.05.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Wiekowa	
263/WAW/WZ/2024	31.05.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Wiekowa	
272/WAW/WZ/2024	07.06.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Zerzeńska	
273/WAW/WZ/2024	07.06.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	

285/WAW/WZ/2024/P	13.06.2024	przeniesienie decyzji nr 299/WZ/2022 z 23.08.2022 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz szamba szczelnego	ul. Zerzeńska	
286/WAW/WZ/2024/P	13.06.2024	przeniesienie decyzji nr 300/WZ/2022 z 23.08.2022 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz szamba szczelnego	ul. Zerzeńska	
299/WAW/WZ/2024/P	26.06.2024	przeniesienie decyzji nr 363/WZ/2023 z 07.12.2023r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej po 3 budynki w szeregu	ul. Jeziorowa	
313/WAW/WZ/2024	04.07.2024	budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	
316/WAW/WZ/2024/P	05.07.2024	przeniesienie decyzji nr 363/WZ/2023 z 07.12.2023r., przeniesionej dec. nr 299/WAW/WZ/2024 z 26.06.2024r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej po 3 budynki w szeregu	ul. Jeziorowa	
386/WAW/WZ/2024	05.09.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Zerzeńska	
388/WAW/WZ/2024	06.09.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego	ul. Zerzeńska	
389/WAW/WZ/2024	06.09.2024	budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	
390/WAW/WZ/2024	06.09.2024	budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	
396/WAW/WZ/2024	16.09.2024	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	
450/WAW/WZ/2024	11.10.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Zerzeńska	
464/WAW/WZ/2024	17.10.2024	budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Jeziorowa	
465/WAW/WZ/2024	17.10.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego	ul. Epokowa	
481/WAW/WZ/2024	25.10.2024	budowa zespołu 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej	ul. Cylichowska	

555/WAW/WZ/2024	11.12.2024	budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Chodzieska	
561/WAW/WZ/2024	13.12.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego wolnostojącego	ul. Cylichowska	
575/WAW/WZ/2024	19.12.2024	budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	ul. Chodzieska	
579/WAW/WZ/2024	23.12.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Jeziorowa	
6/WAW/WZ/2025	09.01.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Jeziorowa	
7/WAW/WZ/2025	09.01.2025	budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Jeziorowa	
12/WAW/WZ/2025	14.01.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Jeziorowa	
13/WAW/WZ/2025	14.01.2025	budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Jeziorowa	
33/WAW/WZ/2025	06.02.2025	budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej	ul. Zerzeńska	
49/WAW/WZ/2025	26.02.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Szafranów	
50/WAW/WZ/2025	26.02.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego	ul. Szafranów	

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 kwietnia 2022 roku wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
27/CP/2022	20.05.2022	budowa sieci gazowej PE śr. 40	ul. Trakt Lubelski
39/CP/2022	29.06.2022	budowa sieci elektroenergetycznej kablowej nn 0,4kV wraz z budową słupa linii napowietrznej nn	ul. Trakt Lubelski
66/CP/2022	29.09.2022	budowa sieci wodociągowej DN 100	ul. Chodzieska
76/CP/2022	17.11.2022	budowa linii kablowej podziemnej SN 15kV i demontażu istniejącego słupa SN	ul. Chodzieska
40/CP/2023	26.09.2023	budowa sieci wodociągowej DN100	ul. Lukrecji

46/CP/2023	19.10.2023	budowa sieci gazowej o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 Mpa z PE dn 90 mm	ul. Bronowska	
47/CP/2023	09.11.2023	budowa sieci kanalizacyjnej Ø 200	ul. Trakt Lubelski	
48/CP/2023	09.11.2023	budowa sieci wodociągowej DN100	ul. Trakt Lubelski	
5/WAW/CP/2024	14.02.2024	budowa elektroenergetycznej podziemnej linii kablowej nn 0,4kV	ul. Jeziorowa	
11/WAW/CP/2024	15.03.2024	budowa linii kablowej podziemnej 0,4nN, budowie złącza (dz.97/2 obr.3-13-34) i demontażu istniejących słupów wraz z linią napowietrzną	ul. Jeziorowa	
21/WAW/CP/2024	24.04.2024	budowa sieci wodociągowej DN 100	ul. Jeziorowa	
22/WAW/CP/2024	24.04.2024	budowa sieci kanalizacyjnej DN 200	ul. Jeziorowa	
25/WAW/CP/2024	01.07.2024	budowa sieci kanalizacyjnej DN 200 mm, Lca 380 m w drodze dojazdowej do ul. Wał Miedzeszyński 414 A	ul. Wał Miedzeszyński	
46/WAW/CP/2024	05.09.2024	budowa gazociągu DN 63PE, L=253,5m	ul. Jeziorowa	
73/WAW/CP/2024	20.12.2024	budowa sieci wodociągowej DN 100	ul. Kwiatów Polskich	
74/WAW/CP/2024	20.12.2024	budowa sieci kanalizacji sanitarnej Ø200	ul. Kwiatów Polskich	

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Od kwietnia 2022 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje dotyczące zezwolenia na realizację inwestycji drogowej:

- Decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 75/SPEC/2022 z dnia 30 marca 2022 r. uchylająca w części zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Nr 409/2018 z dnia 18 maja 2018 r., znak: UD-XIII-WAB.6740.961.2016/JBA o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „budowa i rozbudowa drogi gminnej ulicy Jeziorowej na odcinku od ulicy Wał Miedzeszyński do ulicy Masłowieckiej w Warszawie w zakresie branży drogowej, elektroenergetycznej i oświetlenia”, i orzekająca w tym zakresie co do istoty sprawy, zaś w pozostałej części utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję.
- Decyzja nr 1/WAW/ZRID/2025 z dnia 20 stycznia 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej ulicy Masłowieckiej w rejonie skrzyżowania z ulicą Bronowską (w kierunku południowym). W ramach budowy wykonane zostaną: rozbudowa chodnika o szerokości 1,5 m, wykonanie pobocza, humusowanie z obsianiem trawą niezagospodarowanego terenu pasa drogowego na działce ew. nr 3/4 z obrębu 3-13-31 w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.

4.7. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego

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

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na północ od ul. Chodziejskiej) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (od Wisły do Wału Miedzeszyńskiego) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz

na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Większość obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.

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 rejonu ulicy Zwoleńskiej - część I, przyjętego uchwałą Nr XI/195/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2015 r. Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej - część I, przyjętego uchwałą Nr XI/195/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2015 r.

- **Działki ewidencyjne nr 32/5, 32/6 z obrębu 3-13-31**

- przeznaczenie terenu w planie – a8.3 MW/MN/U – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej szeregowej lub usług
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%; dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m; nie więcej niż 4 kondygnacje
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności oraz innych niewymienionych niżej – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali;
 - dla funkcji usługowych z zakresu oświaty oraz funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków;
 - dla funkcji usługowych z zakresu sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji – minimum 30 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - dla funkcji usługowych z zakresu kultu religijnego oraz terenów zieleni urządzonej - minimum 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na dom, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe powyżej 120 mkw. powierzchni użytkowej domu;
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 60 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania.

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

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**

Dla terenów działek budowlanych ustala się:

- o ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku planu oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MN/U, MNL), zabudowy usługowej w zieleni (U/ZP), usług oświaty (UO), zdrowia (UZ) i terenach obiektów sakralnych (UKS); przy czym dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów kolidujących z zabudową, chorych, zamierających lub zagrażających budynkom; w przypadku usunięcia drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej (w ramach szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku planu) lub na terenach publicznych;
- o obowiązek odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z placów parkingowych i innych powierzchni przewidzianych do ruchu kołowego do miejskiej sieci kanalizacyjnej, po zaistnieniu technicznych możliwości włączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub rozdzielczej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni, szczególnie z terenów biologicznie czynnych do ziemi; dopuszcza się, do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych do ruchu kołowego do rowów i zbiorników retencyjnych po ich uprzednim podczyszczeniu;
- o zakaz sytuowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; zakazuje się sytuowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- o nakaz stosowania urządzeń grzewczych zasilanych z miejskich sieci: ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej lub ze źródeł niekonwencjonalnych i odnawialnych.

W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie ulic: NowoBora Komorowskiego (1KDZ), Trakt Lubelski (2-4 KDZ), Mrówczej (5,6 KDZ) i Odeskiej (7 KDZ) ustala się:

- o przy budowie ulicy Nowo - Bora Komorowskiego (1KDZ) ustala się realizację jezdni i innych urządzeń ruchu kołowego w sposób ograniczający powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań np. poprzez zastosowanie nawierzchni cichobieżnych, wprowadzenie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew (zgodnie z rysunkiem planu) i zieleni niskiej, kształtowanie przekroju ulicy, wprowadzenie właściwej organizacji ruchu;
- o przy przebudowie ulic istniejących Trakt Lubelski (2-4 KDZ), Mrówczej (5,6 KDZ) i Odeskiej (7 KDZ) ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni, wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew i zieleni niskiej, zmiany w organizacji ruchu;
- o zakazuje się sytuowania ekranów akustycznych;
- o przy budowie nowych linii tramwajowych (w ul. Nowo-Bora Komorowskiego 1 KDZ, 10 KDD i 8 KD-P) ustala się stosowanie rozwiązań technicznych torowiska tramwajowego ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań.

W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do Trasy Olszynki Grochowskiej (1 KDGP i 6KDG), ulic głównych (1-5 KDG), ulic zbiorczych (1-7 KDZ), ulicy dojazdowej (10 KDD), placów 5 KD-P, 8 KD-P oraz obszarów G1-G6 położonych przy linii kolejowej, z wyłączeniem terenów g 5.1 MN/U i g 5.3 MN, ustala się:

- o realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulic, linii tramwajowej i linii kolejowej, w sposób uwzględniający potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjnobudowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- o dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków w pierzejach ulic, stanowiących izolację akustyczną dla zabudowy wewnątrz kwartałów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Wyznacza się zasięg terenów Systemu Przyrodniczego Warszawy obejmujący obszary: A1-A8, B1 i B2, zgodnie z rysunkiem planu; dla których ustala się:

- o zakaz sytuowania urządzeń i instalacji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko, poza przedsięwzięciami infrastrukturalnymi służącymi poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców;
- o zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych;
- o zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem

przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców.

- **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** - brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji**

Obsługa komunikacyjna od strony jezdnii odbarczeniowej ul. Nowo-Bora Komorowskiego 1 KDZ, ul. 2 KDD, ul. 3 KDD.

Ustala się zagospodarowanie ulicy Nowo- Bora Komorowskiego (1 KDZ) oraz ulicy Nowo-Zwoleńskiej (3 KDG), na odcinku przyległym do projektowanej pętli, w sposób umożliwiający budowę nowej linii tramwajowej.

Ustala się sytuowanie miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników.

- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

Ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się zmianę lokalizacji sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu.

Ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających: ulic publicznych (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnych (KD-Pj), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw) dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych (modernizowanych) i nowo realizowanych sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się sytuowanie urządzeń inżynierskich na działkach budowlanych.

Dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) dla sieci uzbrojenia podziemnego.

W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:

- ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów na obszarze planu z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody (studni) do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody do celów ogrodniczych;
- dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich;
- ustala się rezerwy terenu dla sieci wodociągowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic publicznych (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszojezdnych (KD-Pj), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw).

W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:

- ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych z obszaru planu do miejskiej sieci kanalizacyjnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- dopuszcza się skanalizowanie obszaru w systemie rozdzielczym ograniczonym do kanalizacji sanitarnej;
- dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych z terenów dróg do rowów lub zbiorników retencyjnych po ich wstępnym podczyszczeniu w separatorach;
- ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych bezpośrednio do ziemi;
- ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych;
- ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic publicznych (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszojezdnych (KD-Pj), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-P) i terenów komunikacji wewnętrznej (KDw);

- zakazuje się realizacji indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na działkach budowlanych po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem poniższego punktu;
- dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych do odprowadzania i oczyszczania ścieków dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach Systemu Przyrodniczego Warszawy, zgodnie z rysunkiem planu.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej:

- ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków i obiektów na obszarze planu z sieci ciepłej lub w oparciu o urządzenia zasilane z sieci gazowej z uwzględnieniem poniższych punktów;
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków oraz obiektów realizowanych na obszarze planu w oparciu o urządzenia zasilane z sieci elektroenergetycznej;
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem płynnym, jeżeli w odległości mniejszej niż 50 m od granicy działki budowlanej nie ma sieci gazowej lub sieci ciepłej;
- zakazuje się zaopatrzenia nowej zabudowy na obszarze planu w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym do czasu stworzenia możliwości podłączenia do sieci gazowej lub sieci ciepłej;
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z odnawialnych źródeł energii oraz źródeł niekonwencjonalnych w szczególności kolektorów słonecznych i pomp ciepła; dopuszcza się także zaopatrzenie w ciepło ze źródeł kogeneracyjnych;
- ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci ciepłowniczej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic publicznych (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnym (KD-Pj), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-P) i terenów komunikacji wewnętrznej (KDw).

• W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:

- ustala się zaopatrzenie w gaz zabudowy na obszarze planu z sieci gazowej;
- ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic publicznych (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszojezdnym (KD-Pj), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);
- sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w szczególności: a) linie ogrodzeń powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu, b) szafki gazowe umieszczane w linii ogrodzenia lub na ścianie budynku i otwierane od strony ulicy publicznej (KD), należy montować jako wbudowane w ogrodzenie lub wbudowane w ścianę budynku, tak, aby ich ścianki i drzwiczki nie wystawały poza obrys ogrodzenia lub obrys ściany od strony drogi publicznej (KD), ulicy - alei pieszo-jezdnej (KD-Pj) lub ulicy – placu miejskiego (KD-P);

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów na obszarze planu z sieci elektroenergetycznej;
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych wbudowanych, wolnostojących obudowanych bądź stacji podziemnych; ustala się sytuowanie stacji transformatorowej na terenie inwestycji, jeżeli nie ma możliwości zaopatrzenia inwestycji w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych lub stacji przewidzianych do realizacji przez dysponenta sieci;
- ustala się rezerwy terenu dla sieci elektroenergetycznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic publicznych (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnym (KD-Pj), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);
- ustala się rezerwy terenów dla planowanej linii kablowej o napięciu 220kV lub 400kV w liniach rozgraniczających ulic (po południowej stronie): Bronowskiej (7 KDL), Kombajnistów (8 KDL), ul. 14 KDL (na odcinku od ulicy 1 KDGP do 43 KDD) oraz ustala się pas technologiczny o szerokości 15 m - po 7,5 m w obie strony od osi linii (przy czym szerokość pasa może ulec zmniejszeniu, jeżeli

technologicznie będzie to możliwe), w obszarze którego: a) nie należy sytuować obiektów budowlanych, b) nie należy sadzić roślinności wysokiej;

- zabrania się sytuowania na obszarze planu napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii elektroenergetycznych oraz połączeń istniejących linii ze stacją elektroenergetyczną; ustalenie nie dotyczy projektowanej linii wysokiego napięcia 110kV relacji RPZ Miedzeszyn – GPZ Julianów;
- ustala się budowę linii wysokiego napięcia 110kV relacji RPZ Miedzeszyn – GPZ Julianów, z rezerwą terenu pod tę inwestycję w liniach rozgraniczających Trasy Olszynki Grochowskiej; dopuszcza się wykonanie linii jako napowietrznej z potencjalną strefą uciążliwości o szerokości 38,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- ustala się przebudowę napowietrznej linii wysokiego napięcia, oznaczonej na rysunku planu, polegającej na realizacji linii podziemnej, kablowej;
- ustala się skablowanie istniejących napowietrznych linii o napięciu 110kV w liniach rozgraniczających ulic: Bronowskiej 7 KDL, Kombajnistów 8 KDL i ul. 14 KDL (do skrzyżowania z ulicą Mrówczą 5 KDZ) z uwzględnieniem realizacji drogi oraz planowanej linii kablowej o napięciu 220kV lub 400kV lub w przypadku braku możliwości technicznych – w liniach rozgraniczających terenów przyległych, po południowej stronie ww. ulic.

W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:

- dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- ustala się rezerwy terenu dla sieci teletechnicznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic publicznych (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszojezdnych (KD-Pj), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);
- zabrania się sytuowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii telekomunikacyjnych.

W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska.

W zakresie usuwania odpadów:

- ustala się: unieszkodliwianie odpadów poza obszarem planu oraz powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy;
- ustala się wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków;
- dopuszcza się sytuowanie urządzeń do selektywnej zbiórki odpadów (kosze, pojemniki), na terenach dróg publicznych (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszojezdnych (KD-Pj), dróg wewnętrznych (KDw) oraz terenach zieleni (ZP).

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej - część I, przyjętego uchwałą Nr XI/195/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2015 r.

- **a8.3 MW/MN/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej szeregowej lub usług**
 - działki ew. nr: 63/4, 63/3, 63/2, 77, 62/4, 62/3, 62/2, 62/1, 32/3, 32/4, 32/7 z obrębu 3-13-31 i części działek ew. nr: 65, 64/4, 64/3, 64/2, 64/1, 78, 32/2, 29, 32/8, 32/9, 28/3, 28/2, 28/1 z obrębu 3-13-31

- maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%; dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m; nie więcej niż 4 kondygnacje
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności oraz innych niewymienionych niżej – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali;
 - dla funkcji usługowych z zakresu oświaty oraz funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków;
 - dla funkcji usługowych z zakresu sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji – minimum 30 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - dla funkcji usługowych z zakresu kultu religijnego oraz terenów zieleni urządzonej - minimum 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na dom, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe powyżej 120 mkw. powierzchni użytkowej domu;
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 60 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania.
- **a7.2 MW/MN/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej szeregowej lub usług**
 - części działek ew. nr: 11/8, 11/16, 14/1, 15/6, 61/2, 32/2 z obrębu 3-13-31
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%; dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m; nie więcej niż 4 kondygnacje
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności oraz innych niewymienionych niżej – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali;
 - dla funkcji usługowych z zakresu oświaty oraz funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków;

- dla funkcji usługowych z zakresu sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji – minimum 30 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - dla funkcji usługowych z zakresu kultu religijnego oraz terenów zieleni urządzonej - minimum 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na dom, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe powyżej 120 mkw. powierzchni użytkowej domu;
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 60 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania.
- **a8.2 MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - działki ew. nr: 39/6, 41/5 z obrębu 3-13-31 i części działek ew. nr: 58, 66, 67, 39/9, 38, 40, 41/6, 43 z obrębu 3-13-31
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%; dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m; nie więcej niż 3 kondygnacje
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50%, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności oraz innych niewymienionych niżej – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali;
 - dla funkcji usługowych z zakresu oświaty oraz funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków;
 - dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na dom, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe powyżej 120 mkw. powierzchni użytkowej domu.
 - **a8.1 MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
 - części działek ew. nr: 11/8, 11/16, 14/1, 15/6, 61/2, 32/2 z obrębu 3-13-31
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%; dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m; nie więcej niż 3 kondygnacje
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności oraz innych niewymienionych niżej – nie

mniej niż 30 i nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali;

- dla funkcji usługowych z zakresu oświaty oraz funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków;
- dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na dom, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe powyżej 120 mkw. powierzchni użytkowej domu.

• **a8.4 MN/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**

- działki ew. nr: 41/3, 39/10, 39/11 i części działek ew. nr: 39/9, 41/6, 43, 39/5, 39/8, 70, 69, 68 z obrębu 3-13-31
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%; dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m; nie więcej niż 3 kondygnacje
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50%, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności oraz innych niewymienionych niżej – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali;
 - dla funkcji usługowych z zakresu oświaty oraz funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków;
 - dla funkcji usługowych z zakresu sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji – minimum 30 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na dom, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe powyżej 120 mkw. powierzchni użytkowej domu.

• **b4.3 MN/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**

- części działek ew. nr: 16/5, 74/1 z obrębu 3-13-32
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%; dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m; nie więcej niż 3 kondygnacje
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności oraz innych niewymienionych niżej – nie

mniej niż 30 i nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali;

- dla funkcji usługowych z zakresu oświaty oraz funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków;
- dla funkcji usługowych z zakresu sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji – minimum 30 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na dom, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe powyżej 120 mkw. powierzchni użytkowej domu.

• **a9.2 MN/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**

- część działki ew. nr: 79 z obrębu 3-13-37
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%; dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m; nie więcej niż 3 kondygnacje
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności oraz innych niewymienionych niżej – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali;
 - dla funkcji usługowych z zakresu oświaty oraz funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków;
 - dla funkcji usługowych z zakresu sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji – minimum 30 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na dom, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe powyżej 120 mkw. powierzchni użytkowej domu.

• **a10.1 MN/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**

- części działek ew. nr: 5/12, 5/5 z obrębu 3-13-37
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%; dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m; nie więcej niż 3 kondygnacje
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ustaleń szczegółowych
- minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności oraz innych niewymienionych niżej – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali;
 - dla funkcji usługowych z zakresu oświaty oraz funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków;
 - dla funkcji usługowych z zakresu sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji – minimum 30 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na dom, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe powyżej 120 mkw. powierzchni użytkowej domu.
- **b2.1 U – Tereny zabudowy usługowej**
 - części działek ew. nr: 28/3, 28/2, 28/1 z obrębu 3-13-31
 - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m; nie więcej niż 4 kondygnacje
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności oraz innych niewymienionych niżej – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali;
 - dla funkcji usługowych z zakresu oświaty oraz funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków;
 - dla funkcji usługowych z zakresu sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji – minimum 30 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie.
 - **a9.1 U – Tereny zabudowy usługowej**
 - części działek ew. nr: 56/39, 70/4, 3/2 z obrębu 3-13-37
 - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m; nie więcej niż 4 kondygnacje
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali, b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności oraz innych niewymienionych niżej – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków lub lokali;

- dla funkcji usługowych z zakresu oświaty oraz funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 mkw. powierzchni użytkowej budynków;
- dla funkcji usługowych z zakresu sportu, turystyki, wypoczynku i rekreacji – minimum 30 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie.
- **3 KDD - Tereny ulic publicznych (ulica dojazdowa)**
 - części działek ew. nr: 28/1, 27/4, 27/3 z obrębu 3-13-31
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie.
- **2 KDD - Tereny ulic publicznych (ulica dojazdowa)**
 - części działek ew. nr: 65, 64/4, 64/3, 64/2, 64/1, 78, 66, 67, 68, 69, 70 z obrębu 3-13-31
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie.
- **3 KDZ - Tereny ulic publicznych (ulica zbiorcza)**
 - działka ew. nr: 56/38 z obrębu 3-13-37, działka ew. nr: 18/23 z obrębu 3-13-32 oraz części działek ew. nr: 5/12, 5/5, 79, 70/4, 3/2, 56/35, 1/2 z obrębu 3-13-37, części działek ew. nr: 18/24, 1 z obrębu 3-13-32, części działek ew. nr: 30/2, 32/8, 32/9, 65, 70, 39/8, 39/5, 41/6, 43, 44/2 z obrębu 3-13-31
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie.
- **4 KDZ - Tereny ulic publicznych (ulica zbiorcza)**
 - części działek ew. nr: 1, 16/5 z obrębu 3-13-32, części działek ew. nr: 28/3, 28/2, 30/2 z obrębu 3-13-31
 - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie.
- **1 KDZ - Tereny ulic publicznych (ulica zbiorcza) – ul. Nowo-Bora Komorowskiego**

- o części działek ew. nr: 56/35, 56/40 z obrębu 3-13-37, części działek ew. nr: 1, 16/5, 17/23, 18/24 z obrębu 3-13-32, części działek ew. nr: 28/1, 27/3, 28/2, 28/3, 29, 30/2 z obrębu 3-13-31 - o maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie - o maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie - o maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie - o minimalna liczba miejsc do parkowania – brak ustaleń w planie.		
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 350/PBR/2023 z dnia 29.09.2023, Decyzja nr 98/WAW/PB/2024 z dnia 04.03.2024, wydane z up. Prezydenta m. st. Warszawy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie - 09.03.2024 Zakończenie - 31.01.2026r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odstęp między budynkami wynosi 14 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa Lokalu jest określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zgodnie z zasadami, zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2015 zatytułowanej „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, wymienionej w załączniku do rozporządzenia i opisanymi poniżej: 1. powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²), 2. powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie	

* Niepotrzebne skreślić.

	wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., 3. do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie przekroju poziomego ścianek działowych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, 4. do powierzchni użytkowej lokalu wliczane są elementy nadające się do demontażu takie jak: rury, kanały.		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Finansowanie 100% ze środków własnych	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wszystkie dokonane przez Nabywców wpłaty, zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym będą wypłacane Deweloperowi przez Bank po stwierdzeniu zakończenia poszczególnych etapów realizacji zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank PKO BP Regionalne Centrum Korporacyjne w Siedlcach		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I (zakończony)	Zakup działki, sporządzenie dokumentacji technicznej, organizacja placu budowy, zabezpieczenia ,wykopy z zabezpieczeniem skarp , kondygnacja garażu	25 %
	Etap II (zakończony)	Konstrukcja kondygnacji nadziemnych budynków Zasypanie wykopów	25 %
	Etap III (30.06.2025)	Stropodach, ścianki działowe, stolarka okienna	10 %
	Etap IV (31.08.2025)	Oprzewodowanie instalacji elektrycznej, tynki wewnętrzne, warstwa ocieplająca elewacji, balustrady balkonów, piony kanalizacji sanitarnej, kanały wentylacji mechanicznej mieszkań	15%
	Etap V (31.10.2025)	Instalacje podposadzkowe wod-kan i co, podkłady pod posadzki kondygnacji nadziemnych, ślusarka drzwiowa aluminiowa, drzwi wejściowe do mieszkań, posadzka garaży, instalacja gazowa, piony instalacji wody i co., kotłownia budynku D1.	15%

		grzejniki, tablice rozdzielcze elektryczne, wentylacja garaży, wyprawy elewacyjne	
	Etap VI (31.01.2026)	kotłownia budynku D2, windy osobowe, posadzki części wspólnych, malowanie części wspólnych, instalacja teletechniczna, osprzęt instalacji elektrycznej i teletechnicznej, wentylatory i osprzęt wentylacji mieszkań, liczniki ciepła i wody, tarasy na stropie garaży, przyłącze wody, przyłącze kanalizacji sanitarnej, kanalizacja deszczowa, nasyp i ukształtowanie terenu.	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena 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 2021r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 2021 poz. 1177)			
Zasady odstąpienia od umowy	Przesłanki odstąpienia od umowy przez Nabywcę: 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy: 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym z tych umów; 7) 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; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;		

	11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. Przesłanki odstąpienia od umowy przez Dewelopera: 1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego 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. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Obowiązki dewelopera w przypadku odstąpienia nabywcy od umowy: 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy (opisane powyżej), nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy (opisane powyżej), umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy.
--	---

	4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt. 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. W sytuacjach innych niż wyżej wymienione odstąpienie od Umowy deweloperskiej powoduje obowiązek zapłacenia przez stronę odstępującą kary w wysokości 10% wartości brutto przedmiotu Umowy stronie drugiej.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji; 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; II. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO BP S.A., – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik, – limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,	

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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

Cena lokalu mieszkalnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej	31.12.2026	
Określenie położenia oraz istotnych cech budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej	Liczba kondygnacji	4 Kondygnacje Nadziemne i 1 Kondygnacja Podziemna
	Technologia wykonania	• fundamenty- pyta żelbetowa • stropy- żelbetowe monolityczne • ściany konstrukcyjne kondygnacji żelbetowe monolityczne • schody monolityczne płytowe • ściany działowe gr. 11,5 cm i 8 cm z pustaków Porotherm • ściany szybu windy żelbetowe • dach nad III piętrem stropodach niewentylowany kryty papą elewacja systemowa tynk na ociepleniu z płyt styropianowych z wstawkami elewacji wentylowanej z płyt drewnopodobnych Roockpanel z ociepleniem z wełny mineralnej
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	• posadzki żywiczne w hali garażowej • ściany i słupy w hali garażowej bez tynków i malowania • wentylacja mechaniczna w hali garażowej z czujkami tlenu węgla i LPG • oświetlenie hali garażowej • drzwi wejściowe do budynku aluminiowe • drzwi do pom. technicznych stalowe • balustrady i pochyty klatki schodowej ze stali nierdzewnej • malowane tynki gipsowe korytarzy i klatki schodowej • posadzki korytarzy i klatki schodowej z płytek gres • zabudowa szachtów instalacyjnych i miejscowo ścian części wspólnych płytami drewnopodobnymi • oświetlenie części wspólnych • windy osobowe w budynku z poziomu garażu

		• zagospodarowanie terenu– zieleń, dojścia i dojazdy do budynków, chodniki, oświetlenie terenu,
	Liczba lokali w budynku	D1 – 28 lokali mieszkalnych, D2 – 26 lokali mieszkalnych i 1 lokal usługowy
	Liczba miejsc garażowych, postojowych i komórek lokatorskich	54 miejsca w garażu podziemnym, 22 komórki lokatorskie
	Dostępne media w budynku	• centralne ogrzewanie • kotłownia własna- gazowa • prąd (do kuchni elektrycznej 3 fazy, w kuchni punkt 400V do kuchenki) • zimna woda • ciepła woda • kanalizacja • Internet od dostawcy zewnętrznego • telefon od dostawcy zewnętrznego • telewizja naziemna i satelitarna
	Dostęp do drogi publicznej	Dojście piesze, wjazd i wejście na teren osiedla od strony ulicy Trakt Lubelski -poprzez działkę numer 183 (służebność przechodu i przejazdu oraz odpoczynku)
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	• okna z profili PCV dwukolorowych trzyszybowe (wewnątrz białe , zewnątrz w okleinie drewnopodobnej) z nawiewnikami • parapety wewnętrzne – z konglomeratu kamiennego (brak parapetów w kuchni) • drzwi wejściowe o podwyższonej odporności na włamania • tynki gipsowe • podłoża pod posadzki • instalacja wodna - podejścia pod urządzenia z licznikami poboru wody ciepłej i zimnej • tarasy zielone dla części lokali na parterze • balkony- izolacja z żywicy • balustrady balkonów z szyb w profilach ze stali nierdzewnej • inst. CO – kompletna z grzejnikami i licznikami poboru ciepła • instalacja elektryczna z osprzętem (bez źródła światła) • inst. kan. sanitarnej - podejścia pod urządzenia • instalacja telewizyjno - radiowa (również satelitarna zbiorcza) • instalacja telefoniczna z jednym gniazdem wtykowym bez aparatów • instalacja internetowa	

	• system domofonowy • wentylacja mechaniczna wywiewna
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).