

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Radzywińska 14 Sp. z o.o. KRS: 0000565175	
Adres	ul. Wileńska 14/140, 03-414 Warszawa	
Numer NIP i REGON	1132892177	361920181
Numer telefonu	+48 785 788 707	
Adres poczty elektronicznej	mieszkania@res.net.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.fabrykanapradze.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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Radzymińska 14, działka ewidencyjna nr 94 z obrębu 1405, 4-14-05, o powierzchni 0.1373 ha, położona w dzielnicy Praga Północ m. st. Warszawy
Nr księgi wieczystej	WA3M/00527801/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • bezpośrednie sąsiedztwo ul. Radzymińskiej (od strony północnej inwestycji) – możliwe uciążliwości hałasowe, • bliskie sąsiedztwo ul. Kawęczyńskiej i Żąbkowskiej (od południowej i zachodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo Al. Solidarności (od strony północnej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo ul. Kijowskiej (od południowej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo m.in. zabudowy mieszkaniowej, parkingów naziemnych, terenów sportowo-rekreacyjnych (m.in. boisk, placów zabaw, siłowni plenerowych), terenów zieleni, terenów produkcyjnych i terenów usługowych (sklepów, obiektów handlowych, restauracji, placówek edukacyjno-wychowawczych), • bliskie sąsiedztwo Ogólnokształcącej Szkoły Muzycznej I stopnia przy ul. Kawęczyńskiej 23/25 – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo Bazaru Szmulki przy ul. Radzymińskiej 6, • sąsiedztwo torów i przystanków tramwajowych w ul. Stalowej, Wileńskiej, Kijowskiej, Kawęczyńskiej i Targowej, • sąsiedztwo Zajeżdźni Tramwajowej „Praga” przy ul. Kawęczyńskiej, • sąsiedztwo torów kolejowych na wschód, północ i południe od terenu inwestycji, • sąsiedztwo stacji kolejowej Warszawa Wschodnia, Warszawa Wileńska i Warszawa Targówek • sąsiedztwo stacji linii metra M2 - Szwedzka, • sąsiedztwo linii elektroenergetycznej na północ od terenu inwestycji, biegnącej wzdłuż torów przy stacji Warszawa Targówek, • sąsiedztwo Galerii Wileńskiej przy ul. Targowej 72, • sąsiedztwo szkół podstawowych w szczególności Szkoły Podstawowej nr 6 przy ul. Tarchomińskiej 4 oraz Szkoły Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi nr 30 przy ul. Kawęczyńskiej 2, • sąsiedztwo szkół średnich w szczególności XX Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Objazdowej 3, • sąsiedztwo uczelni wyższych w szczególności Wyższej Szkoły Menadżerskiej przy ul. Kawęczyńskiej 36, • sąsiedztwo przedszkoli w szczególności Przedszkola nr 186 przy ul. Siedleckiej 12/14, • sąsiedztwo warsztatów samochodowych w szczególności przy ul. Otwockiej 1B, • sąsiedztwo kościołów w szczególności Bazyliki pw. Najświętszego Serca Jezusowego przy ul. Kawęczyńskiej 53, • sąsiedztwo terenów zieleni w szczególności skweru Michała i Marii Radziwiłłów oraz Parku Michałowskiego, • sąsiedztwo pomnika przyrody przy ul. Mińskiej, • sąsiedztwo stacji paliw w szczególności stacji paliw Orlen przy ul. Markowskiej 15, • cały obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (w tym teren analizowanej inwestycji) oraz jako obszar rewitalizacji (w tym teren analizowanej inwestycji), • część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej – strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B), strefy ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) oraz strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytków (KZ-E), strefy ochrony liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-L) (m.in. obszary na północ od Al. Solidarności), • część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji stanowią obszary wpisane do rejestru zabytków (głównie obszary na południe od Al. Solidarności i na zachód od ul. Markowskiej), • część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji stanowią obszary archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (obszary w rejonie skrzyżowania ul. Targowej z ul. Żąbkowską), • część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren na zachód od ul. Szwedzkiej, Czyszowej, Tarchomińskiej i Tadeusza Korsaka oraz na południe od torów kolejowych znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi) oraz na terenie

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

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

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

	wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie (teren na południe od torów kolejowych oraz na południe od Al. Solidarności i na zachód od ul. Tarchomińskiej i Tadeusza Korsaka).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr VII/123/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2024 r. przystąpiono do sporządzania planu ogólnego m.st. Warszawy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 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. Dostęp: https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006 Na dzień sporządzania raportu przedmiotowa działka nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dnia 9 listopada 2010 r. uchwałą nr XCIV/2810/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonów Michałowa i Szmulowizny w rejonie zajezdni tramwajowej przy ulicy Kawęczyńskiej, zmienioną uchwałą nr XCIV/2427/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 6 listopada 2014 r. Dostęp: https://architektura.um.warszawa.pl/praga-polnoc
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	nie został uchwalony
	Miejscowy plan odbudowy	nie zostały uchwalone
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy – brak MPZP
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP

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

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

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy – brak uchwalonego MPZP
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr 5 – rozdział 5.2
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 5 – rozdział 5.2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 5 – rozdział 5.2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 5 – rozdział 5.2
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 5 – rozdział 5.2
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 5 – rozdział 5.2
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 5 – rozdział 5.2
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Mieszkalno-usługowa	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Zgodnie z przeznaczeniem, mieszkalno-usługowa
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	21 x 67 x 20 m
	forma architektoniczna	Bryła prostopadłościenna
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna, w przedłużeniu linii zabudowy budynku „Radzyńska 12”
	intensywność wykorzystania terenu	Nie określono w decyzji WZ
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Planowane zamierzenie nie zostało wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 9.11.2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (tj. Dz.U. 2016 r. poz. 71). Teren inwestycji znajduje się w odległości ok. 1750 m od granicy obszaru ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004. Zgodnie z art. 96.1 Ustawy z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na wyżej wymieniony obszar i stwierdził, że planowana inwestycja nie ma potencjalnie znaczącego oddziaływania na ten obszar.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	teren inwestycji nie znajduje się na obszarach, które wymienione są w art. 169 ust. 2 pkt 2 Ustawy z 20.07.2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 ze zm.), tzn. na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie podlega przepisom Ustawy z dn. 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.).
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji — wg stanu istniejącego, z drogi publicznej, powiatowej, ul. Radzyńskiej. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t Dz.U. 2017 poz. 2222).

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu"

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. Zapotrzebowanie na media w ramach ustaleń z gestorami sieci w zakresie: - dostaw energii elektrycznej - Innogy Stoen Operator, - dostawy wody i odprowadzania ścieków - MPWiK
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie określono w decyzji WZ, przyjęto zgodnie z zapisami Warunków Technicznych - 25%.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono w decyzji WZ
	wysokość zabudowy	do 20 m n. p. t., VI kondygnacji
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ Zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik nr 5 – rozdział 4.2
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik nr 5 – rozdział 4.4
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 5 – rozdział 4.3
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie zostały uchwalone
	miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Załącznik nr 5 – rozdział 4.8
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik nr 5 – rozdział 4.6
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Załącznik nr 5 – rozdział 4.7
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak decyzji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 112/2023 wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oraz Decyzja przenosząca nr 104/PPN/PB/2025/P wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i	Nie dotyczy	

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

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ			
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie inwestycji – 1 października 2025 r. Zakończenie budowy i uzyskanie decyzji o pozwoleniu użytkowanie – do 30 listopada 2027 r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	1	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012 r. (Dz. U. z dn. 27.04.2012 r.) z późn. Zmianami oraz PN-ISO-9836		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne 25% wpłaty nabywców 25%	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	BS Rawicz 50%	
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	zamknięty*
Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty rachunek powierniczy w ING Banku Śląskim. Stronami umowy rachunku powierniczego są bank i posiadacz rachunku (deweloper). ING Bank jest odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym przez nabywców nowych mieszkań. Na mieszkaniowym rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone przez nabywców nowych mieszkań - na podstawie odrębnych umów deweloperskich, zawartych pomiędzy deweloperem i nabywcami nowych mieszkań. Uruchomienie środków z tych rachunków następuje po zakończeniu każdego kolejnego etapu budowy, czego potwierdzeniem jest kontrola stanu budowy przez instytucję uprawnioną współpracującą w tym zakresie z ING Bankiem Śląskim. Uruchomienie środków z ostatniego etapu następuje po kontroli stanu budowy i dostarczeniu umowy przenoszącej prawo własności na nabywcę. Koszty prowadzenia rachunku ponosi deweloper.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	etap 1: zakup działki i uzyskanie pozwolenia na budowę - zrealizowany 29 lipca 2025 r. - 20% udziału w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego; etap 2: „stan 0” - zagospodarowanie placu budowy, roboty wyburzeniowe, konstrukcje kondygnacji podziemnej, konstrukcje kondygnacji nadziemnej – planowane zakończeniem do 24 września 2026 r. - 20% udziału w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego; etap 3 „stan surowy zamknięty”: ściany osłonowe, stropodach, stolarka zewnętrzna - planowane zakończeniem do 28 kwietnia 2027 r. - 25% udziału w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego; etap 4 „instalacyjny”: wykonanie elewacji, wykonanie instalacji podtynkowych i podposadzkowych, wykonanie tynków, wykonanie posadzek, montaż stolarki drzwiowej, wykonanie przyłączy dla inwestycji - planowane zakończenie do 5 lipca 2027 r. – 25% udziału w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego; Etap 5 „stan wykończeniowy”: zagospodarowanie terenów zewnętrznych, wykonanie pozostałych prac budowlanych i wykończeniowych, uzyskanie ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie - planowane zakończenie do 30 listopada 2027 r. - 10% udziału w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego.		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie podlegać waloryzacji		
WARUNKI ODSĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM			

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej

PRAWO ODSTĄPIENIA - NABYWCA

1. Strony oświadczają, że Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej:

- a) w przypadku, gdyby niniejsza umowa deweloperska nie zawierała elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,
- b) w przypadku, gdyby informacje zawarte w niniejszej umowie nie były zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,
- c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,
- e) jeżeli Prospekt Informacyjny nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,
- f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy w określonym w niej terminie. Jednakże przed skorzystaniem z prawa odstąpienia opisanego w zdaniu poprzedzającym Nabywca obowiązany jest wyznaczyć Spółce 120-dniowy (studwudziestodniowy) termin na zawarcie Umowy Przeniesienia,
- g) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, przy czym w tym wypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,
- h) gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej; prawo odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca może wykonać w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy,
- i) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej w terminie określonym w tym przepisie; prawo odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca może wykonać po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,
- j) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,
- k) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,
- l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. Strony ponadto postanawiają, że Deweloper ma prawo podwyższyć Cenę w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług, o czym poinformuje Nabywcę na piśmie. Nabywca uprawniony jest do odstąpienia od niniejszej umowy (**umowne prawo odstąpienia**) w przypadku, gdyby wskutek zmiany stawki podatku od towarów i usług Cena wzrosła i w związku z tym zaistniała konieczność dokonania przez Nabywcę dopłaty. Prawo odstąpienia z tej przyczyny Nabywca może wykonać w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od daty otrzymania zawiadomienia od Dewelopera, najpóźniej do dnia 31 grudnia 2026 roku.

3. Strony oświadczają, że oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało, wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy.

PRAWO ODSTĄPIENIA - SPÓŁKA

1. Strony oświadczają, że Spółka jest uprawniona do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej:

- a) w przypadku braku wpłaty przez Nabywcę którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny w terminach i wysokości określonych powyżej, mimo uprzedniego pisemnego wezwania Nabywcy przez Spółkę do uiszczenia zaległości w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej, lub
- b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub do zawarcia Umowy Przeniesienia, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. Strony oświadczają, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Spółkę, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej. Nabywca zobowiązuje się doręczyć powołaną zgodę Spółce w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej. W przypadku niewyrażenia przez Nabywcę zgody na wykreślenie powyższych roszczeń w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania wezwania od Dewelopera, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od całości Ceny za każdy dzień opóźnienia, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 1 % (jednego procenta) Ceny brutto.

3. Nabywca oświadcza, że udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia wyrażającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej w sytuacji, gdy Deweloper, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, odstąpi od niniejszej umowy, z przyczyn leżących po stronie Nabywcy przed dokonaniem przez Nabywcę wpłat na poczet Ceny, o której mowa § 10.

INNE INFORMACJE

Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

NIE DOTYCZY

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. NIE DOTYCZY

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Wileńska 14/140 03-414 Warszawa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) ~~decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;~~

7) ~~zaświadczeniem o samodzielności lokalu;~~

8) ~~aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~

9) ~~dokumentem potwierdzającym:~~

~~a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;~~

~~b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski 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,

– ING Bank Śląski S.A. korzysta także ze znaków towarowych dostępnych na stronie www.ing.pl

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego:

<https://www.bfg.pl/>.

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego	„....zł”	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	„.... m2”	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	„....zł/m2”	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	do 31 marca 2028 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	7
	Technologia wykonania	Posadowienie na płycie fundamentowej. Część podziemna żelbetowa, monolityczna. Część nadziemna: ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane lub żelbetowe. Izolacja termiczna: warstwa styropianu lub wełny mineralnej, lokalnie pod okładzinami możliwa izolacja z płyt PIR. Fasady wykończone tynkiem, na fragmentach elewacji okładzina klinkierowa lub równoważna.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 6
	Liczba lokali w budynku	35 lokali mieszkalnych 12 lokal niemieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	9
	Dostępne media w budynku	Instalacja centralnego ogrzewania z węzła w budynku, energia elektryczna, ciepła i zimna woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, TV, Internet
	Dostęp do drogi publicznej	Tak, od ul. Radzywińskiej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 2	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	m ² Zgodnie z załącznikiem nr 1 i 6	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, Deweloper wystąpi o zaświadczenie o samodzielności lokalu. Jest ono wymagane do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Planowane do 31 marca 2028 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	do 31 marca 2028 r.	
Informacja o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	

podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut lokalu
2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
3. Wzór umowy deweloperskiej
4. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i otoczenia
5. Informacja o sąsiedztwie inwestycji
6. Standard wykończenia budynku i lokalu

Legenda

- obszar uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikający z istniejącego użytkowania terenów sąsiednich
- bufor o promieniu 1 km od granicy inwestycji
- teren inwestycji
- tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej
- tereny o przewadze zabudowy usługowej
- tereny niezagospodarowane i inne tereny zieleni
- tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- obszary/obiekty wpisane do rejestru zabytków, nieużytkowane
- linia elektroenergetyczna
- linia metra
- tory kolejowe
- tory tramwajowe
- strefy ochrony konserwatorskiej
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obszary archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- obszar wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi)
- obszar wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie
- * Cały obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji.



- 1. ul. Radzymińska
- 2. ul. Kawczyńska
- 3. ul. Żąbkowska
- 4. Al. Solidarności
- 5. ul. Kijowska
- 6. Ogólnokształcąca Szkoła Muzyczna I stopnia
- 7. Bazar Szmulki
- 8. Zajezdnia Tramwajowa „Praga” przy ul. Kawczyńskiej
- 9. stacje kolejowe Warszawa Wschodnia, Warszawa Wileńska, Warszawa Targówek
- 10. stacja linii metra M2 - Szwedzka
- 11. Galeria Wileńska
- 12. szkoły podstawowe w szczególności Szkoła Podstawowa nr 6 oraz Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi nr 30
- 13. szkoły średnie w szczególności XX Liceum Ogólnokształcące
- 14. uczelnie wyższe w szczególności Wyższa Szkoła Menadżerska
- 15. przedszkola w szczególności Przedszkole nr 186
- 16. warsztat samochodowy w szczególności przy ul. Otwockiej 1B
- 17. kościoły w szczególności Bazylika pw. Najświętszego Serca Jezusowego
- 18. tereny zieleni w szczególności skwer Michała i Marii Radziwiłłów oraz Park Michałowski
- 19. pomnik przyrody
- 20. stacja paliw w szczególności stacja paliw Orlen



DZ. EW. NR 94, OBR. 4-14-05,
WARSZAWA, PRAGA-PÓŁNOC,
UL. RADZYMIŃSKA 14
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



Spis treści

1.	LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	3
2.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	3
3.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	4
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ _____	4
4.1.	Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy _____	5
4.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	6
4.3.	Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	11
4.4.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	13
4.5.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	15
4.6.	Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	15
4.7.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej _____	16
4.8.	Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego _____	16
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	17
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	17
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 _____	17

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Praga-Północ, przy ul. Radzywińskiej 14, na działce ewidencyjnej nr 94, zlokalizowanej w obrębie ewidencyjnym 4-14-05.

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



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

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

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

- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Radzywińskiej (od strony północnej inwestycji) – możliwe uciążliwości hałasowe,
- bliskie sąsiedztwo ul. Kawęczyńskiej i Żąbkowskiej (od południowej i zachodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo Al. Solidarności (od strony północnej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Kijowskiej (od południowej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo m.in. zabudowy mieszkaniowej, parkingów naziemnych, terenów sportowo-rekreacyjnych (m.in. boisk, placów zabaw, siłowni plenerowych), terenów zieleni, terenów produkcyjnych i terenów usługowych (sklepów, obiektów handlowych, restauracji, placówek edukacyjno-wychowawczych),
- bliskie sąsiedztwo Ogólnokształcącej Szkoły Muzycznej I stopnia przy ul. Kawęczyńskiej 23/25 – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo Bazaru Szmulki przy ul. Radzywińskiej 6,
- sąsiedztwo torów i przystanków tramwajowych w ul. Stalowej, Wileńskiej, Kijowskiej, Kawęczyńskiej i Targowej,
- sąsiedztwo Zajezdni Tramwajowej „Praga” przy ul. Kawęczyńskiej,
- sąsiedztwo torów kolejowych na wschód, północ i południe od terenu inwestycji,

- sąsiedztwo stacji kolejowej Warszawa Wschodnia, Warszawa Wileńska i Warszawa Targówek,
- sąsiedztwo stacji linii metra M2 - Szwedzka,
- sąsiedztwo linii elektroenergetycznej na północ od terenu inwestycji, biegnącej wzdłuż torów przy stacji Warszawa Targówek,
- sąsiedztwo Galerii Wileńskiej przy ul. Targowej 72,
- sąsiedztwo szkół podstawowych w szczególności Szkoły Podstawowej nr 6 przy ul. Tarchomińskiej 4 oraz Szkoły Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi nr 30 przy ul. Kawęczyńskiej 2,
- sąsiedztwo szkół średnich w szczególności XX Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Objazdowej 3,
- sąsiedztwo uczelni wyższych w szczególności Wyższej Szkoły Menadżerskiej przy ul. Kawęczyńskiej 36,
- sąsiedztwo przedszkoli w szczególności Przedszkola nr 186 przy ul. Siedleckiej 12/14,
- sąsiedztwo warsztatów samochodowych w szczególności przy ul. Otwockiej 1B,
- sąsiedztwo kościołów w szczególności Bazyliki pw. Najświętszego Serca Jezusowego przy ul. Kawęczyńskiej 53,
- sąsiedztwo terenów zieleni w szczególności skweru Michała i Marii Radziwiłłów oraz Parku Michałowskiego,
- sąsiedztwo pomnika przyrody przy ul. Mińskiej,
- sąsiedztwo stacji paliw w szczególności stacji paliw Orlen przy ul. Markowskiej 15,
- cały obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (w tym teren analizowanej inwestycji) oraz jako obszar rewitalizacji (w tym teren analizowanej inwestycji),
- część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej – strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B), strefy ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) oraz strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytków (KZ-E), strefy ochrony liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-L) (m.in. obszary na północ od Al. Solidarności),
- część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji stanowią obszary wpisane do rejestru zabytków (głównie obszary na południe od Al. Solidarności i na zachód od ul. Markowskiej),
- część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji stanowią obszary archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (obszary w rejonie skrzyżowania ul. Targowej z ul. Żąbkowską),
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren na zachód od ul. Szwedzkiej, Czynszowej, Tarchomińskiej i Tadeusza Korsaka oraz na południe od torów kolejowych znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi) oraz na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie (teren na południe od torów kolejowych oraz na południe od Al. Solidarności i na zachód od ul. Tarchomińskiej i Tadeusza Korsaka).

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowa działka nie jest objęta postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dnia 9 listopada 2010 r. uchwałą nr XCIV/2810/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonów Michałowa i Szmulowizny w rejonie zajezdni tramwajowej przy ulicy Kawęczyńskiej, zmienioną uchwałą nr XCIV/2427/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 6 listopada 2014 r.

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

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.),
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej,
- 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 ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

Uchwałą nr X/330/2024 z 19 września 2024 r. Rada m.st. Warszawy przyjęła Gminny Program Rewitalizacji do roku 2030. Powyższą uchwałą, cały obszar w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji został wyznaczony jako obszar zdegradowany (w tym teren analizowanej inwestycji) oraz jako obszar rewitalizacji (w tym teren analizowanej inwestycji).

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ

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

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr VII/123/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2024 r. przystąpiono do sporządzania planu ogólnego m.st. Warszawy.

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

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

- ustala się wyznaczenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni leśnej, urządzonej i terenów zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji,
- ustala się odbudowę tożsamości Warszawy w oparciu o jej dziedzictwo kulturowe i przyrodnicze, z podkreśleniem szczególnych walorów ekspozycyjnych Skarpy Warszawskiej oraz Wisły wraz z terenami nadwiślańskimi,
- ustala się zintegrowanie i wyeksponowanie elementów kształtujących strukturę przestrzenną miasta, ze szczególnym uwzględnieniem harmonijnego łączenia wartości zabytkowo-kulturowych i przyrodniczo-krajobrazowych ze współczesnymi formami zagospodarowania,
- ustala się wytworzenie obszarów koncentracji usług oraz tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych, w tym przekształcanie i rehabilitację zdegradowanych obszarów przemysłowych i powojennych przy jednoczesnej ochronie obszarów o walorach kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych,
- ustala się rozwój budownictwa mieszkaniowego w sposób maksymalnie wykorzystujący istniejącą i projektowaną infrastrukturę,
- ustala się poprawę funkcjonowania i rozwój systemów infrastruktury technicznej, w tym układu drogowo-ulicznego wraz z siecią dróg rowerowych i komunikacji publicznej oraz systemów inżynierskich,
- ustala się zachowanie zabytkowego układu urbanistycznego i kompozycji przestrzennej,
- ustala się rewaloryzację historycznych układów urbanistycznych, zabudowy oraz zabytkowego zagospodarowania terenu, według szczegółowych wytycznych konserwatorskich, opracowanych w oparciu o wyniki prac badawczych i analiz konserwatorskich dla całych założeń przestrzennych lub obszaru,
- ustala się dążenie do lokalizowania miejsc parkowania w parkingach podziemnych,
- ustala się budowę nowych odcinków sieci rozbiórczej oraz remonty, przebudowy i modernizacje sieci istniejącej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych,
- ustala się modernizację systemu kanalizacji ogólnospławnej Warszawy lewo i prawobrzeżnej,
- ustala się odtworzenie, przebudowę i rewitalizację naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,
- ustala się 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,
- ustala się modernizację zabudowy istniejącej z możliwością jej uzupełnienia zabudową o funkcjach usługowych i mieszkaniowych z uwzględnieniem gabarytów zabudowy istniejącej, z zachowaniem zieleni urządzonej, w tym zieleni osiedlowej,
- ustala się ochronę i modernizację istniejącej zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
- ustala się ochronę istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom,
- ustala się rozwój urządzeń dla ruchu pieszego i rowerowego,
- ustala się, że rozwijanie układu drogowo – ulicznego będzie prowadzone poprzez działania zarówno o charakterze inwestycyjnym jak i z wykorzystaniem środków organizacji ruchu, umożliwiając segregację ruchu o różnym charakterze,
- część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej – strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-B), strefy ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ-C) oraz strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zabytków (KZ-E),
- część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji stanowią obszary wpisane do rejestru zabytków,
- część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji stanowią obszary archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,
- ustala się realizację drogi zbiorczej (ul. Nowo – Kijowskiej), będącej przedłużeniem ul. Kijowskiej do ul. Targowej,
- ustala się realizację drogi zbiorczej (Al. Tysiąclecia), biegnącej w kierunku południowym od ul. Starzyńskiego do ul. Grochowskiej, przecinając ul. Stalową, Al. Solidarności, ul. Radzywińska, ul. Kijowską oraz ul. Żupniczą,
- ustala się realizację drogi zbiorczej (ul. Nowo – Stalowej), będącej przedłużeniem ulicy Stalowej w kierunku północno – wschodnim,
- ustala się realizację planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego, biegnącej od ul. Odrowąża do ul. Zabranieckiej,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych m.in. wzdłuż ulic: Mińskiej, Grochowskiej, Targowej, Kijowskiej, Kawęczyńskiej, Żąbkowskiej, Radzywińskiej, Al. Solidarności, Stalowej, Nowo – Stalowej,
- ustala się realizację III linii metra, biegnącej wzdłuż projektowanej ul. Nowo - Kijowskiej, następnie w kierunku południowo wschodnim, przecinając ul. Mińską, biegnącą dalej ulicą Stanisławowską do Ronda Wiatraczna,
- ustala się realizację III linii metra biegnącej od Dworca Wschodniego wzdłuż torów kolejowych w kierunku wschodnim,
- ustala się realizację stacji III linii metra „Dworzec Wschodni” zlokalizowanej przy Dworcu Wschodnim,
- ustala się lokalizację projektowanego dworca autobusowego komunikacji dalekobieżnej i regionalnej w rejonie ul. Bliskiej,
- ustala się realizację trasy tramwajowej, równoległej do ul. Nowo - Kijowskiej oraz wzdłuż ul. Objazdowej,
- ustala się realizację stacji elektroenergetycznej „RPZ Kamionek” przy skrzyżowaniu ulic Żupniczej z ul. Bliską oraz realizację linii elektroenergetycznej kablowej 110 kV biegnącej od tej stacji w kierunku południowym do ul. Stanisława Augusta,
- ustala się realizację stacji elektroenergetycznej „RPZ Grodzieńska” przy ul. Grodzieńskiej oraz realizację linii elektroenergetycznej kablowej 110 kV biegnącej od tej stacji do ul. Naczelnikowskiej,

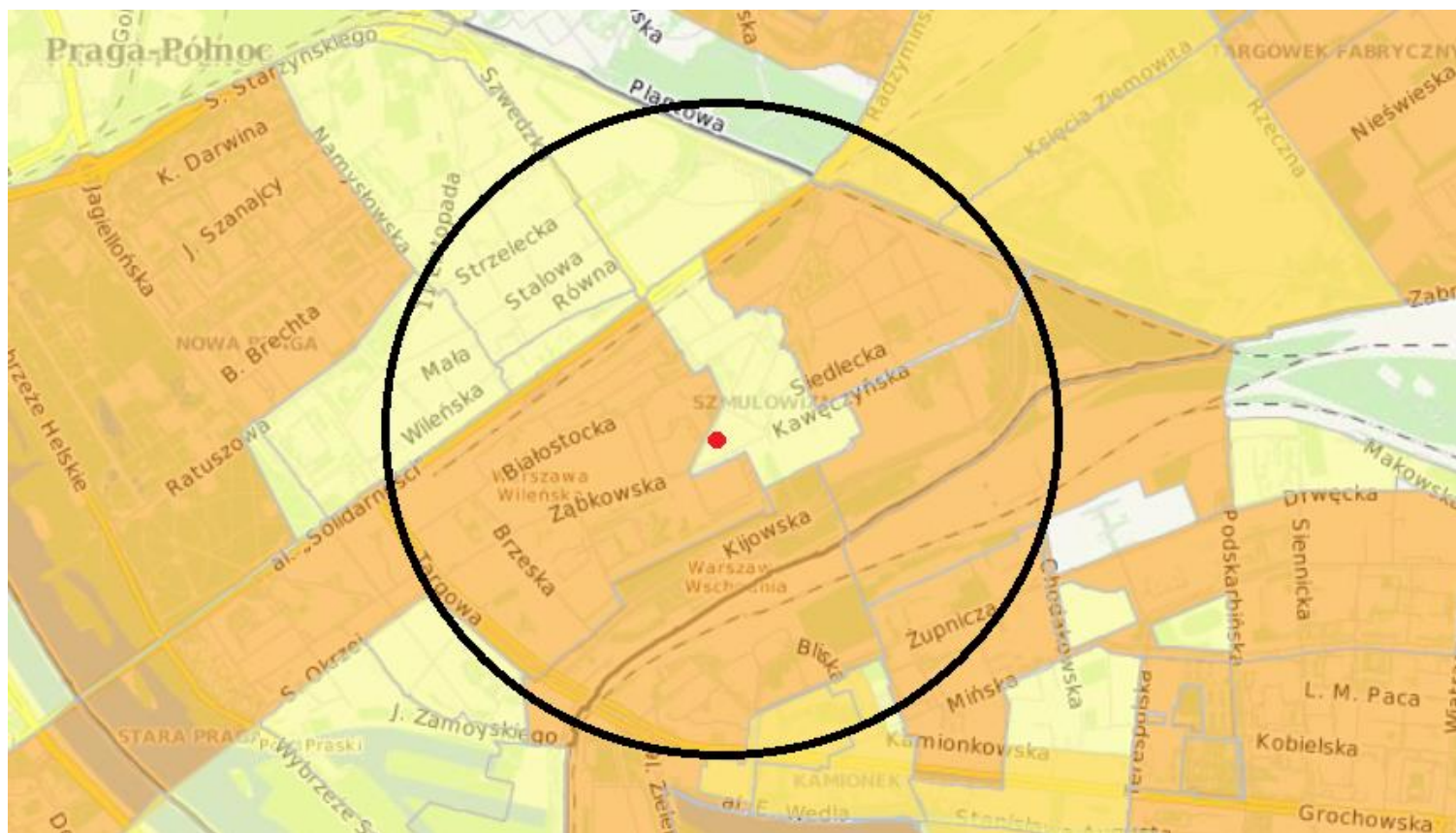
- ustala się realizację magistrali ciepłowniczej biegnącej od ul. Targowej wzdłuż torów kolejowych w kierunku północno wschodnim, następnie w kierunku południowym przecinając tory kolejowe, dalej wzdłuż torów kolejowych w kierunku wschodnim,
- część terenu w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji (obszar na południe od Al. Solidarności i na północ od ul. Żąbkowskiej i Radzywińskiej) została wyznaczona jako obszary osiedli mieszkaniowych niepełniające współczesnych standardów oraz osiedla zdegradowane lub zagrożone degradacją,
- część terenu w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji (obszar na południe od torów kolejowych i na północ od ul. Żupniczej) została wyznaczona jako tereny zdegradowane położone w obszarach przemysłowych do przekształceń przestrzenno – funkcjonalnych.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanej działki ewidencyjnej, na której planowana jest inwestycja, obowiązują ustalenia ośmiu planów miejscowych:

1. Uchwała nr XCIII/2736/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum.
2. Uchwała nr XCIII/2737/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Dworca Wschodniego.
3. Uchwała nr LVII/1798/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Michałowa i Szmulowizny w rejonie Alei Solidarności.
4. Uchwała nr LXXIII/2413/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 grudnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Michałowa i Szmulowizny w rejonie ulicy Objazdowej.
5. Uchwała nr XX/227/00 Rady Gminy Warszawa Targówek z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Targówka Przemysłowego w gminie Warszawa Targówek.
6. Uchwała nr VII/129/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Podskarbińskiej – część III.
7. Uchwała nr LXXIII/2417/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 grudnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Kamionka – część II.
8. Uchwała nr 143/VIII/99 Rady Gminy Warszawa - Centrum z dnia 29 kwietnia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Lubelskiej do ul. Kaleśkiej i Modrzewiowej.

Na poniższej mapie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji. Kolorem pomarańczowym oznaczone zostały obszary, na których obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego, kolorem ciemniejszym żółtym – plany obowiązujące, na których terenie przystąpiono do sporządzenia nowego planu miejscowego, a kolorem jasnym żółtym – obszary, dla których plany zagospodarowania przestrzennego są w trakcie opracowywania. Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



Źródło: pracownia Tabelaofert.pl dział analiz na podstawie mapy dostępnej w: <https://mapa.um.warszawa.pl/>
Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, usługową, tereny dróg oraz tereny zieleni urządzonej,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację szpalerów drzew istniejących i projektowanych (m.in. w rejonie ul. Tarchomińskiej i Białostockiej),
- na rysunku planu wskazuje się granicę strefy potencjalnego zagrożenia powodzią, dominanty przestrzenne i wysokościowe, pomniki, rzeźby, miejsca pamięci, obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną oraz granice stref ochrony konserwatorskiej,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 16KDD, będącej przedłużeniem ul. Tadeusza Korsaka w kierunku południowym,
- ustala się realizację dróg dojazdowych 10KDD i 11KDD, w rejonie skrzyżowania ul. Kijowskiej z ul. Targowej,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych (m.in. w ul. Ząbkowskiej),
- obszar objęty planem w całości stanowi tereny zabudowy śródmiejskiej,
- ustala się obowiązek uzupełniania i kształtowania zwartej zabudowy miejskiej, m.in. poprzez: zachowanie i uzupełnienie kwartałów zabudowy – zabudowa od strony miejsc i przestrzeni publicznych powinna tworzyć pierzeje ciągłe; lokalizowanie budynków bezpośrednio przy liniach rozgraniczających ulic lub placów miejskich oraz innych miejsc i przestrzeni publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
- ustala się nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni, wymianę drzew chorych i zamierających na nowe,
- ustala się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń – osiedla mieszkaniowe niespełniające współczesnych standardów funkcjonalnych i przestrzennych, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się budowę nowych linii tramwajowych oraz przebudowę istniejących linii tramwajowych,
- dopuszcza się budowę, przebudowę oraz rozbudowę linii kolejowych,
- dopuszcza się lokalizowania ekranów akustycznych wzdłuż linii kolejowych,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych na drogach publicznych w formie ulic, placów miejskich oraz alei pieszych tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi,
- ustala się w prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych, pasów dla ruchu rowerowego lub pasów dla ruchu autobusowo – rowerowego w liniach rozgraniczających ulic: Al. Solidarności, Targowej, Ząbkowskiej, Białostockiej, Markowskiej; dopuszcza się realizację dwustronnych lub dwukierunkowych ścieżek rowerowych,
- dopuszcza się realizację ciągów pieszo – rowerowych w miejscach, w których nie ma technicznej możliwości realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej, pasów dla ruchu rowerowego lub pasów dla ruchu autobusowo – rowerowego oraz w miejscach, w których realizacja ścieżki rowerowej wymaga przebudowy ulicy, do czasu realizacji tej przebudowy,
- dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych na terenach nowej zabudowy,
- dopuszcza się realizację przejść dla pieszych w poziomie terenu lub przejść bezkolizyjnych łączących tereny miejskie z terenami położonymi nad Wisłą,
- dopuszcza się remonty, modernizacje, budowę ulic lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych i tramwajowych lub wyznaczenie nowych lokalizacji przystanków autobusowych i tramwajowych,
- dopuszcza się zachowanie istniejących pasów i przystanków autobusowo – tramwajowych oraz realizację nowych pasów i przystanków autobusowo – tramwajowych w Al. Solidarności oraz w ul. Targowej
- ustala się rezerwy dla prowadzenia istniejących, przebudowywanych linii tramwajowych w ul. Targowej i Al. Solidarności oraz dopuszcza się przedłużenie linii tramwajowej w Al. Solidarności,
- dopuszcza się odtworzenie linii tramwajowej w ul. Ząbkowskiej,
- dopuszcza się na obszarze planu realizację turystycznych linii tramwajowych, np. tramwaju konnego, w rejonach zabudowy zabytkowej, np. w ulicach Ząbkowskiej, Kawęczyńskiej,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, remont lub budowę Dworca Kolejowego Warszawa – Wileńska,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub wymianę istniejącej stacji redukcyjnej gazu na terenie oznaczonym symbolem f1.6,
- dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla potrzeb ogólnodostępnych punktów czerpalnych,
- zaleca się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze objętym planem,
- dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych,
- zabrania się lokalizowania na terenie objętym opracowaniem napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
- dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Dworca Wschodniego:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, usługową, tereny kolejowe, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, dróg publicznych, placów miejskich,
- ustala się realizację drogi 1KDZ i 2 KDZ (alei Tysiąclecia), biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu,
- ustala się realizację dróg dojazdowych 8KDD oraz 7 KDD równoległych do ul. Kijowskiej, położonych po jej północnej stronie oraz drogi dojazdowej 9KDD, po jej południowej stronie,
- ustala się realizację drogi Nowo Kijowskiej, będącej przedłużeniem ulicy Kijowskiej w kierunku wschodnim,
- ustala się realizację dominant wysokościowych oraz przestrzennych zgodnie z planem,
- ustala się lokalizację pomników, miejsc pamięci lub rzeźb,
- ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz nasadzeń szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu,

- na rysunku planu wskazuje się obiekty i obszary zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków lub objęte ochroną w planie,
- dopuszcza się wymianę drzew chorych i zamierających na nowe oraz dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z budową infrastruktury pod warunkiem realizacji nasadzeń zamiennych,
- dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę istniejących ulic,
- dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew i zieleni niskiej,
- dopuszcza się budowę nowych linii tramwajowych oraz przebudowę istniejących linii tramwajowych,
- obszar objęty planem w całości stanowi tereny zabudowy śródmiejskiej,
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, ogródków kawiarnianych i mebli ulicznych na terenach ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszych i zieleni urządzonej (KD-P/ZP), ulic (dróg publicznych) - placów miejskich (KDPM), tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi,
- dopuszcza się remonty, modernizacje, budowę ulic lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,
- ustala się w prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych, pasów dla ruchu rowerowego lub pasów dla ruchu autobusowo-rowerowego w liniach rozgraniczających ulic: Tysiąclecia, Kijowskiej i Nowo Kijowskiej,
- dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych w miejscach, w których nie ma technicznej możliwości realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej oraz w miejscach, w których realizacja ścieżki rowerowej wymaga przebudowy ulicy, do czasu realizacji tej przebudowy,
- dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych, pasów dla ruchu rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych, dla pozostałych ulic (dróg publicznych) oraz ulic (dróg publicznych) - placów miejskich,
- na ulicach o ruchu jednokierunkowym dopuszcza się zagospodarowanie przestrzeni ulicy umożliwiające prowadzenie ruchu rowerowego dwukierunkowego,
- dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP) oraz na terenach ulic (dróg publicznych) - alei pieszych i zieleni urządzonej (KD-P/ZP),
- ustala się zachowanie istniejącej lokalizacji dworca kolejowego „Warszawa - Wschodnia” oraz urządzenie miejsc publicznych - placów, stanowiących punkty przesiadkowe po północnej stronie dworca przy ul. Kijowskiej oraz po południowej stronie dworca przy ul. Lubelskiej,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych/tramwajowych lub wyznaczenie nowych lokalizacji przystanków autobusowych/tramwajowych; dopuszcza się lokalizację wydzielonych pasów dla ruchu autobusowego lub wspólnych pasów dla ruchu tramwajowo – autobusowego,
- ustala się realizację nowych oraz przebudowę istniejących linii tramwajowych w ulicach (drogach publicznych): Kijowskiej, Nowo-Kijowskiej i Tysiąclecia, 1KDD i ul. Podlaskiej, na terenie ulic (dróg publicznych) - placów miejskich 1KD-PM, 2KD-PM, 3KD-PM, 5KD-PM i 9KD-PM i 6KD-PM, na terenie 1KD-P/ZP i na terenie e3.1KT/U-H/B we wschodniej części planu,
- dopuszcza się likwidację istniejącej pętli technicznej w ul. Kijowskiej,
- dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę lub wymianę istniejących obiektów i urządzeń kolejowych, w tym: torowisk i infrastruktury kolejowej oraz Dworca Kolejowego Warszawa – Wschodnia,
- ustala się zachowanie istniejących obiektów i urządzeń kolejowych, w tym: torowisk i infrastruktury kolejowej,
- ustala się zachowanie oraz dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przejść podziemnych pod torami kolejowymi oraz pod peronami,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiornych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego,
- dopuszcza się remontowanie, przebudowywanie i budowanie sieci uzbrojenia terenu,
- dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla potrzeb ogólnodostępnych punktów czerpalnych,
- zaleca się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze objętym planem,
- dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych,
- dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejącej stacji redukcyjnej gazu na terenie oznaczonym symbolem e6.3 I-Gs oraz istniejącej stacji elektroenergetycznej na terenie oznaczonym symbolem e1.2 I-E,
- zabrania się lokalizowania na terenie objętym opracowaniem napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
- dopuszcza się zachowanie pętli technicznej w ul. Kijowskiej, do czasu przebudowy i przedłużenia linii tramwajowej w ul. Kijowskiej,
- na rysunku planu wyznacza się granice strefy potencjalnego zagrożenia powodzią obejmujące tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, w zasięgu zalewu wodą stuletnią.

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

- ustala się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej, dróg publicznych, zieleni urządzonej,
- ustala się rezerwy dla prowadzenia istniejących, przebudowywanych lub nowych linii tramwajowych w ulicach (drogach publicznych): Targowej, Zamoyskiego, Al. Zielenieckiej, Kijowskiej, Nowo-Kijowskiej i Tysiąclecia, 1KDD i ul. Podlaskiej, na terenie ulic (dróg publicznych) - placów miejskich,
- ustala się realizację drogi lokalnej 1 KDL, biegnącej równolegle do ul. Grodzieńskiej, stanowiącej przedłużenie ul. Radzywińskiej,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych,
- dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
- wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic, placów i innych wnętr urbanistycznych,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę a także nadbudowę lub rozbudowę do linii zabudowy istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczone linie,
- na rysunku planu wskazuje się obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków,

- ustala się ochronę istniejącej zieleni, która stanowi podstawową strukturę przyrodniczą obszaru objętego planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu,
- ustala się, że działalność usługowa i techniczna (z wyłączeniem działalności związanej z prowadzeniem ruchu kolejowego) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska – przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itp. poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; w przypadku lokalizacji działalności usługowej i technicznej w budynkach mieszkalno-usługowych, działalność ta nie może być uciążliwa dla lokali mieszkalnych; zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub przekształcania istniejących zakładów w zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- ustala się zachowanie przejść dla pieszych w poziomie terenu przez al. "Solidarności" 1KDZ, przy czym dopuszcza się przebudowę tych przejść z zachowaniem lokalizacji w obrębie skrzyżowania,
- ustala się realizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych pod lub nad liniami kolejowymi łączących tereny Michałowa i Szmulowizny z Targówkiem Przemysłowym i Nową Pragę, w szczególności na ciągach ulic krzyżujących się z liniami kolejowymi; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących w poziomie terenu przejść dla pieszych przez linie kolejowe do czasu ich przebudowy,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych lub wyznaczenie rejonów nowych lokalizacji przystanków autobusowych; dopuszcza się realizację wydzielonych pasów autobusowych lub pasów tramwajowo-autobusowych w al. "Solidarności" i w ul. Nowo-Kijowskiej,
- dopuszcza się realizację linii tramwajowych w liniach rozgraniczających ulic: al. "Solidarności" 1KDZ, ul. Radzywińskiej 2KDZ, ul. Nowo-Kijowskiej 3KDZ oraz terenów KK/KDZ i KK/KD-PM; dopuszcza się realizację torowiska tramwajowego w jezdni, z wyjątkiem al. "Solidarności",
- dopuszcza się wyznaczenie rejonów nowych lokalizacji przystanków tramwajowych,
- ustala się zachowanie istniejących elementów infrastruktury technicznej, a także przebudowę lub rozbudowę sieci, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu,
- wskazuje się na rysunku planu strefy, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Michałowa i Szmulowizny w rejonie ulicy Objazdowej:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługową, mieszkaniowo – usługową, tereny zieleni urządzonej, kolejowe i dróg publicznych,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację dominant przestrzennych, wysokościowych, pomników, rzeźb, szpalerów drzew, pojedynczych drzew o dużych walorach przyrodniczych oraz budynków, obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków bądź ujętych w ewidencji zabytków,
- ustala się realizację dróg dojazdowych – 1KDD i 3 KDD, łączących ul. Kawęczyńską z ul. Kijowską,
- ustala się realizację drogi dojazdowej i lokalnej w rejonie torów kolejowych,
- nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem warunków technicznych prowadzenia III linii metra,
- ustala się ochronę istniejącej zieleni, która stanowi podstawową strukturę przyrodniczą obszaru objętego planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu,
- ustala się zachowanie, wzmacnianie lub ukształtowanie powiązań przyrodniczych z terenami zieleni na obszarach otaczających, a w szczególności powiązań z korytarzem wymiany powietrza (kolejowym wschodnim),
- w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów położonych przy lub nad linią metra ustala się realizację nowej zabudowy zlokalizowanej nad linią metra lub w zasięgu obszarów potencjalnych eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków III linii metra na otaczającą zabudowę, w sposób uwzględniający potencjalne zanieczyszczenia związane z drganiami, między innymi poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych,
- ustala się, że działalność usługowa i techniczna (z wyłączeniem działalności związanej z prowadzeniem ruchu kolejowego) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska – przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itp. poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; w przypadku lokalizacji działalności usługowej i technicznej w budynkach mieszkalno-usługowych, działalność ta nie może być uciążliwa dla lokali mieszkalnych; zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub przekształcania istniejących zakładów w zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- ustala się zachowanie dwupoziomowych skrzyżowań ul. Kijowskiej 2KK/KDZ z liniami kolejowymi,
- ustala się realizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych pod lub nad liniami kolejowymi łączących tereny Michałowa i Szmulowizny z Targówkiem Przemysłowym i Kamionkiem, w szczególności na ciągach ulic krzyżujących się z liniami kolejowymi; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących w poziomie terenu przejść dla pieszych przez linie kolejowe do czasu ich przebudowy,
- na terenie ulic lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych przy ich przebudowie, modernizacji, remoncie lub budowie należy wprowadzać fizyczne środki uspokajania ruchu, w szczególności: powierzchnie wyniesione, przejścia dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, ostrzeżenia, bramy wjazdowe, miejscowe zwężenia jezdni lub miejscowe odgięcia jezdni itp.,
- ustala się realizację pasów dla ruchu rowerowego, ciągu pieszo-rowerowego lub dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających ul. Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ, 2KK/KDZ,
- dopuszcza się realizację wydzielonych pasów autobusowych lub pasów tramwajowo – autobusowych w ul. Kijowskiej,
- ustala się zachowanie lub przebudowę istniejącej linii tramwajowej w ul. Kawęczyńskiej 1KDL, 2KDL, 1KD-PM oraz realizację przedłużenia linii tramwajowej do ul. Objazdowej 3KDL,
- dopuszcza się realizację przedłużenia linii tramwajowej bezpośrednio do ul. Kijowskiej 1KDZ,
- dopuszcza się realizację III linii metra na obszarze planu,
- ustala się zagospodarowanie ulicy Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ, 2KK/KDZ w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz zachowanie

lub realizację przystanków autobusowych,

- dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych/tramwajowych lub wyznaczenie rejonów nowych lokalizacji przystanków autobusowych/tramwajowych; dopuszcza się realizację wydzielonych pasów autobusowych lub pasów tramwajowo - autobusowych w ul. Kijowskiej,
- dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejącej pętli przy Bazylice pw. Najświętszego Serca Jezusowego, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 5; w przypadku przebudowy pętli dopuszcza się wprowadzenie torowiska z zielenią,
- ustala się realizację linii tramwajowych w ul. Kijowskiej 1KK/KDZ, 1KDZ, 2KK/KDZ oraz w ul. Objazdowej 3KDL; w ul. Kijowskiej 1KK/KDZ, 1KDZ, 2KK/KDZ dopuszcza się wprowadzenie torowiska z zielenią,
- dopuszcza się zachowanie istniejących elementów infrastruktury technicznej, a także przebudowę lub rozbudowę sieci, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiórczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu,
- dopuszcza się realizację kanałów technologicznych dla sieci uzbrojenia podziemnego,
- dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się budowę nowych wbudowanych lub podziemnych stacji transformatorowych,
- ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych,
- zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

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

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo – techniczną, usługową, przemysłową, tereny dróg publicznych,
- ustala się realizację dróg głównych – drogi stanowiącej przedłużenie ul. Kijowskiej w kierunku północnym oraz drogi stanowiącej przedłużenie ul. Zabranieckiej w kierunku północno – zachodnim,
- ustala się w stosunku do obiektów istniejących, które szkodliwie oddziałują na środowisko, nakaz eliminacji tego oddziaływania na drodze technicznej bądź technologicznej,
- ustala się zakaz realizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- ustala się nakaz zachowania istniejącej, wskazanej na rysunku planu, wartościowej zieleni i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej i wzdłuż kolei,
- dopuszcza się remonty, modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy, zgodnej z przeznaczeniem,
- ustala się modernizację istniejącego układu drogowego,
- ustala się objęcie obszaru planu obsługą komunikacyjną publiczną autobusową prowadzoną m.in.: ul. Radzywińska, Zabraniecką, Utrata, Naczelnikowską, Ks. Ziemowita,
- ustala się rozbudowę sieci drugorzędnej (odprowadzanie ścieków),
- ustala się realizację układu sieci kanalizacji deszczowej w układzie pompowym - dla części południowej i zachodniej terenu opracowania oraz adaptację istniejącego układu grawitacyjnego we wschodniej części opracowania, jego rozbudowę i włączenie do projektowanego układu pompowego,
- ustala się modernizację istniejących sieci niskiego napięcia i rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne 15/04kV,
- ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Podskarbińskiej – część III:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługową, mieszkaniowo – usługową oraz tereny zieleni urządzonej, kolei i dróg publicznych,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację powiązań pieszych, pieszo – jezdnych, pieszo – rowerowych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków i objętych ochroną w planie,
- ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury kolejowej oraz rozwój sieci kolejowej, obiektów infrastruktury usługowej i usług związanych z kolejnictwem,
- ustala się wzbogacenie obszaru planu w tereny o funkcji ogólnodostępnej zieleni urządzonej z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych lub urządzeń wodnych i rekreacyjnych,
- wyznacza się na rysunku planu rejon lokalizacji miejsc wymagających szczególnego opracowania,
- ustala się realizację dróg dojazdowych 3.KD-D i 4.KD-D, stanowiących połączenie ul. Podskarbińskiej z Żupniczą w rejonie torów kolejowych,
- ustala się zgodnie z rysunkiem planu granice korytarza wymiany powietrza Systemu Przyrodniczego Warszawy, w którym zapewnia się swobodny przepływ i wymianę mas powietrza poprzez ustalone dla terenów B1.KK, B2.KK/KKU wskaźniki zabudowy i sposób zagospodarowania,
- ustala się zgodnie z rysunkiem planu rejon lokalizacji rzędów drzew, dla których nakazuje się ochronę, nasadzenie lub uzupełnienie drzew,
- wskazuje się, że obszar objęty planem znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód czwartorzędowych „Dolina Środkowej Wisły” (GZWP Nr 222), dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu,
- na obszarze objętym planem zakazuje się: lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – zgodnie z przepisami odrębnymi; składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych; realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu transportu kolejowego; lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- ustala się na rysunku planu granice terenu zamkniętego kolejowego,
- ustala się na rysunku planu zasięg korytarza linii metra; dopuszcza się, zgodnie z rysunkiem planu zasięg alternatywnego korytarza linii metra,
- dopuszcza się możliwość prowadzenia powiązań rowerowych w terenach dróg publicznych lub poza nimi,
- dopuszcza się lokalizowanie stacji Warszawskiego Roweru Publicznego lub parkingów dla rowerów w granicach obszaru objętego planem, z wyłączeniem

terenów B1.KK, B2.KK/KKU, B3.KK/KKU,

- ustala się prowadzenie komunikacji kolejowej w liniach rozgraniczających terenu B1.KK; ustala się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową,
- nakazuje się budowę sieci infrastruktury technicznej, w oparciu o istniejący lub projektowany układ sieci powiązany z układem zewnętrznym,
- dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się na obszarze planu, w szczególności na terenach: ZPp, ZPp(Up) lokalizowanie urządzeń służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych,
- dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych,
- ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Kamionka – część II:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz tereny infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację dominant przestrzenno – wysokościowych, wartościowych drzew do zachowania, budynków do zachowania, obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz granic stref ochrony konserwatorskiej,
- ustala się realizację strefy zieleni parkowej, w zasięgu której nakazuje się realizację aranżowanej zieleni z wykorzystaniem istniejących drzew, uzupełnionych nasadzeniami zieleni wysokiej i niskiej, układem ozdobnych zbiorników wodnych lub fontann i wodotrysków, z główną aleją pieszą,
- wskazuje się na rysunku planu granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
- wskazuje się na rysunku planu granice obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
- ustala się zgodnie z rysunkiem planu zasięg podziemnego korytarza projektowanej linii metra, w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie tuneli metra, podziemnych i niezbędnych nadziemnych obiektów i urządzeń, związanych z obsługą i funkcjonowaniem metra,
- w obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych w granicach obszaru objętego planem,
- dopuszcza się budowę, a także zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym przebudowy lub rozbudowy, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach dróg: 1.KD-Z, 3.KD-Z i 1.KD-L oraz dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w pozostałych drogach lub poza nimi,
- dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych w drogach zgodnie z ustaleniami planu,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne,
- ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,
- na terenie 2.2.I-E(U) ustala się zachowanie stacji elektroenergetycznej RSM 15kV z dopuszczeniem jej przebudowy na stację RPZ 110/15kV i wprowadzenia na ten teren oraz teren 3.KD-Z do projektowanej Al. Tysiąclecia projektowanej podwójnej podziemnej linii elektroenergetycznej 110 kV, łączącej przebudowywaną na terenie 2.2. I-E(U) stację RPZ z linią relacji RPZ Stadion Narodowy – RPZ Wschodnia, w pasie o szerokości 6 m,
- ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Lubelskiej do ul. Kałęskiej i Modrzewiowej:

- ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową i tereny dróg publicznych,
- na rysunku planu wskazuje się budynki wpisane do rejestru zabytków,
- plan wyklucza lokalizowanie obiektów technicznej obsługi komunikacji (takich jak: stacje paliw, stacje obsługi, myjnie samochodowe, autokomisy) z wyłączeniem łączonych z domami parkingowymi,
- ustala się utrzymanie istniejących sieci magistralnych oraz dopuszcza przebudowę ich fragmentów na wyższe średnice,
- ustala się modernizację lub wymianę istniejących w ulicach linii kablowych SN 15kV na nowe o wyższym przekroju,
- na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

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

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

- Decyzja nr 1/Ś/2015 z dnia 11 września 2015 r. znak: UD-VI-WOŚ.6220.23.2015.MWO o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na przebudowie sieci wodociągowej D150/200/250/300 mm o łącznej długości Lca 11370 m w ul. Grochowskiej na odcinku od Al. Zielenieckiej – ul. Marsa w Warszawie. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na działkach: ew. nr: 26, 27, 57/2, 15/3, 25 z obrębu 3-02-01; 2, 3, 4, 8 z obrębu 3-02-04, 4; 14, 18 z obrębu 3-02-05; 26, 82 z obrębu 3-02-06; 64 z obrębu 3-02-07; 26, 27, 28 z obrębu 3-02-08, 133/1, 133/2, 53/2 z obrębu 3-04-06; 77, 111/4, 112/4, 98/10, 112/3 z obrębu 3-04-07; 54/2, 54/1, 2 z obrębu 3-04-08; 194, 143/1, 142/2 z obrębu 3-04-12; 186, 195 z obrębu 3-04-13; 88 z obrębu 3-04-14; 241 z obrębu 3-04-16; 1/3, 1/2 z obrębu 3-05-

31; 1, 63/2 z obrębów 3-05-32; 1, 111, 28/4, 2/3 z obrębów 3-05-01; 2/1, 3/1, 3/3 z obrębów 3-05-04; 22/1, 22/2 z obrębów 3-05-05; 8 z obrębów 3-05-07; 1, 3/1, 3/2, 4/1, 4/4, 9/6, 10/3 z obrębów 3-05-08; 1 z obrębów 3-05-09; 13 z obrębów 3-05-30; 27/3, 41, 30 z obrębów 3-05-29; 2, 3, 4, 5/3 z obrębów 3-05-19; 1,3 z obrębów 3-07-18; 34/1 z obrębów 3-05-03; 51/3, 43, 224, 51/2, 49/1, 49/2, 117/1 z obrębów 3-07-13; 131/13, 131/14, 131/10, 81/34, 177, 119/2, 120, 126, 131/11, 130/1, 79/22, 79/48, 144/3, 145, 131/5, 131/12, 131/9 z obrębów 3-07-14 w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 448/OŚ/2016 z dnia 15 kwietnia 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.58.2014.AOR ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami, garażami podziemnymi i nadziemnymi miejscami parkingowymi z instalacjami wewnętrznymi, małą architekturą i z zielenią wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną i drogową z wjazdami, na działce ew. nr 9/2 obręb 4-13-03 przy al. „Solidarności”/ul. Szwedzkiej w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj. garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.
- Decyzja nr 996/OŚ/2016 z dnia 26 sierpnia 2016 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.79.2015.KKO o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw płynnych z myjnią samochodową na dz. ew. nr 2/6 i 2/7, obręb 4-14-03 przy al. „Solidarności” w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj. instalacji do dystrybucji produktów naftowych oraz instalacji do podziemnego magazynowania produktów naftowych.
- Decyzja nr 1359/OŚ/2016 z dnia 22 listopada 2016 r. znak OŚ-IV-UI.6220.96.2016.EMA, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na przebudowie trasy tramwajowej w ul. Jana Zamoyskiego i ul. Grochowskiej na odcinku Aleja Zieleniecka - pętla Wiatraczna (bez pętli Wiatraczna) w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 239/OŚ/2017 z dnia 1 marca 2017 r. znak OŚ-IV-UI.6220.85.2016.EMA, o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „Przebudowa i rozbudowa zabudowy przemysłowej na Zespół mieszkaniowy z usługami zlokalizowany przy ul. Szwedzkiej 20 (na działce ew. nr 6 z obrębów 4-13-02) i budowa odcinka sieci ciepłowniczej 2xDN200 w ul. Kamiennej i ul. Szwedzkiej (na działkach ew. nr 24 i 1/1 z obrębów 4-13-01 i na działce ew. nr 22/1 z obrębów 4-13-02) w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy”.
- Decyzja nr 1091/OŚ/2017 z dnia 25 września 2017 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.61.2017.SYP, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu tymczasowej studni ujęciowej C16_LOM5 zlokalizowanej w rejonie skrzyżowania ulic Szwedzkiej i Strzeleckiej, na dz. ew. nr 20 obręb 4-13-02, w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy.
- Decyzji nr 1524/OŚ/2017 z dnia 20 grudnia 2017 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.96.2016.AOR o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ustalająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie obiektów o funkcji handlowo-kulturalno-usługowo-biurowej wraz z infrastrukturą drogową i techniczną na działkach ew. nr 19/5, 19/7, 19/8, 19/9, 19/11 oraz cz. dz. ew. nr 1/12, 25, 89 obręb 4-14-05 przy ul. Żąbkowskiej w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 387/OŚ/2018 z dnia 9 lipca 2018 r., znak OŚ-IV-UI.6220.105.2017.JFI o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na lokalizacji punktu zbierania odpadów, w tym punktu do zbierania i przeładunku złomu na części dz. ew. nr 5, obręb 3-02-02, przy ul. Chodakowskiej 53/57 w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 454/OŚ/2020 z dnia 9 października 2020 r. znak OŚ-IV-UI.6220.54.2019.MSK o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i użytkowania oraz działania dotyczące unikania, zapobiegania, ograniczania oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku biurowego z usługami „B1” wraz z garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną i zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanej przy ul. Wojnickiej 2 na dz. ewid. nr 36 obręb 4-14-06 w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 327/OŚ/2021 z dnia 2 lipca 2021 r. znak OŚ-IV-UI.6220.133.2020.WKA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalno-usługowego, wielorodzinnego „M1” oraz budynku domu studenckiego (zamieszkania zbiorowego) „A1” wraz z garażami podziemnymi, małą architekturą, powierzchniami utwardzonymi na terenie w tym drogami wewnętrznymi, zielenią urządzoną i infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 36, obręb 4-14-06, na terenie dawnej fabryki „DRUCIANKA” w kwartale ulic Kijowska, Objazdowa, Wojnicka w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 3/Ś/2021 z dnia 14 grudnia 2021 r., o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie rozdzielczej sieci ciepłowniczej 2xDN125, 2xDN100, 2xDN80 oraz 2xDN65 na działkach o numerach ewidencyjnych: 2, 9, 12, 10, 17/2, 1/10, 1/2, 1/1, 1/3, 1/4 z obrębów 3-02-03 oraz 21, 9, 12, 1/9, 1/17, 1/11, 1/15, 1/13 z obrębów 3-02-02 przy ul. Chodakowskiej w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 202/OŚ/2022 z 30 marca 2022 r., znak: OŚ-IV-UI.6220.12.2019.DRY o środowiskowych uwarunkowaniach ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na „budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, budynków usługowych z funkcją mieszkaniową z dopuszczeniem do funkcji zamieszkania zbiorowego z garażami podziemnymi na działkach ewid. nr 18/14 i 18/20 obręb 3-02-02 przy ul. Żupniczej i Mińskiej w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy oraz przebudowie/rozbudowie budynków usługowych przy ul. Żupniczej i Mińskiej w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy”.
- Decyzja nr 407/OŚ/2022 z dnia 15 lipca 2022 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.71.2019.NMA o środowiskowych uwarunkowaniach, ustalająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rozbudowie zespołu zabudowy przemysłowej na zespół mieszkaniowy z usługami, na dz. ewid. nr 6/2, 6/3, 6/4, 6/5 obręb 4-13-02, przy ul. Szwedzkiej 20 w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 73/OŚ/2023 z dnia 10 lutego 2023 r. znak: OŚ-IV-UI.6220.32.2021.KSZ o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługami, w tym usługą o charakterze oświatowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ewid. nr 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12 obręb 3-02-03 przy ul. Żupniczej w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

- Decyzja nr 97/OŚ/2023 z dnia 28 lutego 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.132.2022.KBA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na dz. ewid. nr 2, 7/1, 7/4, 15/1 obręb 3-02-04 i dz. ewid. nr 27 obręb 3-02-01 przy ul. Jana Zamoyskiego 24/26 w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 8/OŚ/2025 z dnia 9 stycznia 2025 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.24.2024.JKO, zmieniająca decyzję nr 327/OŚ/2021 z dnia 2 lipca 2021 r. znak OŚ-IV-UII.6220.133.2020.WKA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalno-usługowego, wielorodzinnego „M1” oraz budynku domu studenckiego (zamieszkania zbiorowego) „A1” wraz z garażami podziemnymi, małą architekturą, powierzchniami utwardzonymi na terenie w tym drogami wewnętrznymi, zielenią urządzoną i infrastrukturą techniczną na dz. ewid. nr 36 (obecnie 36/1 i 36/2), obręb 4-14-06, na terenie dawnej fabryki „DRUCIANKA” w kwartale ulic Kijowska, Objazdowa, Wojnicka w Dzielnicy Praga-Północ 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 lipca 2022 roku wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres
37/PrPn/2022	21.07.2022	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym	ul. Radzywińska
42/PrPn/2022	05.09.2022	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	ul. Łochowska 10
44/PrPn/2022	09.09.2022	zmiana sposobu użytkowania	ul. Kowieńska 7
45/PrPn/2022	16.09.2022	zmiana sposobu użytkowania	ul. Stalowa
50/PrPn/2022	19.10.2022	budowa dwóch budynków mieszkalnych z garażem podziemnym	ul. Łochowska 8
51/PrPn/2022	21.10.2022	zmiana funkcji poddasza na mieszkalną z rozbudową dachu	ul. Strzelecka 26
57/PrPn/2022	24.11.2022	zmiana sposobu użytkowania	ul. Stalowa 21
58/PrPn/2022	20.12.2022	rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego	ul. Stalowa 34
1/WZ/PPd/2023	09.01.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym	ul. Mińska
12/PRD/23	31.01.2023	budowa budynku biurowego z garażem podziemnym z obiektami pomocniczymi: budynek stacji transformatorowej, budynek techniczny na potrzeby agregatów prądotwórczych, zbiornik wody do celów pożarowych	rejon ul. Chodakowskiej
10/PrPn/2023	01.03.2023	budowa wolnostojącego zbiornika zasilającego sieć hydrantową zewnętrzną	ul. Stalowa 77
11/PrPn/2023	20.03.2023	ustawienie kontenera na cele stowarzyszenia	ul. Szwedzka
15/PrPn/2023	02.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Wileńska 23
16/PrPn/2023	02.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Wileńska 23
17/PrPn/2023	02.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Wileńska 23
18/PrPn/2023	02.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Kowieńska 21
20/PrPn/2023	04.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Mała
21/PrPn/2023	04.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Stalowa 15
24/PrPn/2023	08.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Stalowa 3
25/PrPn/2023	08.05.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem, nadbudową i rewitalizacją istniejącego budynku	ul. Łomżyńska 8
26/PrPn/2023	08.05.2023	zmiana decyzji nr 10/PrPn/2023	ul. Stalowa 77

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres
27/PrPn/2023	08.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Stalowa 3
28/PrPn/2023	12.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Konopacka 21
29/PrPn/2023	22.05.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Konopacka 21
33/PrPn/2023	12.06.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu biurowego na lokal usługowy o funkcji hostelu	ul. 11 Listopada 22
32/PrPn/2023	13.06.2023	przeniesienie decyzji nr 47/PrPn/2021	ul. Konopacka 6
34/PrPn/2023	14.06.2023	zmiana sposobu użytkowania lokalu pracowni plastycznej na lokal użytkowy	ul. Inżynierska 4
12/WZ/PPd/2023	22.06.2023	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym	ul. Mińska
49/PrPn/2023	19.10.2023	przeniesienie decyzji nr 51/PrPn/2022 z dn. 21.10.2022	ul. Strzelecka 26
51/PrPn/2023	25.10.2023	zmiana sposobu użytkowania budynku dawnej stajni na przedszkole	ul. Szwedzka 2/4
59/PrPn/2023	14.12.2024	zmiana sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne, doposażenie w windę wewnętrzną, budowa śmietnika	ul. Szwedzka 25
1/PPN/WZ/2024	03.01.2024	nadbudowa, przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego z usługami z realizacją parkingu podziemnego	ul. Łomżyńska 8
2/PPN/WZ/2024/Z	08.01.2024	przeniesienie decyzji nr 51/PrPn/2022 z dn. 21.10.2022	ul. Strzelecka 26
3/PPN/WZ/2024	19.01.2024	budowa budynku mieszkalno-usługowego	ul. Folwarczna
19/PPN/WZ/2024	04.03.2024	zmiana sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne	ul. Stalowa 41
20/PPN/WZ/2024/Z	07.03.2024	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Strzelecka 31
24/PPN/WZ/2024	15.03.2024	zmiana sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne	ul. Strzelecka 14
26/PPN/WZ/2024/W	20.03.2024	wygaśnięcie decyzji nr 61/PrPn/2011	ul. Siedlecka 47
25/PPN/WZ/2024	21.03.2024	przebudowa budynku oraz pogłębienie piwnic ze zmianą sposobu użytkowania części piwnic na lokale usługowe	ul. Stalowa 41
28/PPN/WZ/2024	02.04.2024	adaptacja i modernizacja nieruchomości, remont, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania	ul. Wołomińska 1
29/PPN/WZ/2024	02.04.2024	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem, nadbudowa i rewitalizacja	ul. Łomżyńska 8
57/PPN/WZ/2024	10.12.2024	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Targowa 41
7/PPN/WZ/2025	28.01.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego na lokal mieszkaniowy	ul. Wileńska 18
8/PPN/WZ/2025	29.01.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkaniowego na lokal usługowy	ul. Środkowa 23
16/PPN/WZ/2025	11.03.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkaniowego na lokal usługowy	ul. Stalowa 4
17/PPN/WZ/2025	12.03.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkaniowego na lokal usługowy	ul. Kowieńska 23
19/PPN/WZ/2025	25.03.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkaniowego na lokal usługowy	ul. Stalowa 12
20/PPN/WZ/2025	25.03.2025	budowa budynku obsługi stacji paliw	Al. Solidarności
27/PPN/WZ/2025	15.05.2025	nadbudowa budynku biurowego o funkcję mieszkaniową z usługami, garażem podziemnym	ul. Inżynierska 4

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres
28/PPN/WZ/2025/U	04.06.2025	rozbudowa i nadbudowa zabytkowego zespołu zabudowy ze zmianą sposobu użytkowania	ul. Inżynierska 5A
33/PPN/WZ/2025	10.07.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal usługowy	ul. Stalowa
34/PPN/WZ/2025	10.07.2025	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy	ul. Białostocka

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

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	typ inwestycji	adres
68/LOK/2022	09.08.2022	budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej	ul. Kijowska
41/PrPn/2022	05.09.2022	budowa sieci wodociągowej	ul. Objazdowa
3/CP/PPd/2023	05.05.2023	budowa podziemnego zbiornika przeciwpożarowego dla potrzeb istniejącego budynku nastawni /dyspozytorni zdalnego sterowania obsługi ruchu kolejowego o pojemności 100 m ³	ul. Chodakowska 100
4/CP/PPd/2023	05.05.2023	budowa budynku socjalnego (dla pracowników utrzymania ruchu i linii kolejowych) wraz z parkingiem naziemnym	ul. Chodakowska 100
31/PrPn/2023	30.05.2023	budowa sieci wodociągowej	ul. Konopacka
7/CP/PPd/2023	29.06.2023	budowa osiedlowej sieci kanalizacji ogólnospławnej dla zabudowy mieszkaniowej	ul. Żupnicza
42/PrPn/2023	23.08.2023	budowa sieci gazowej	ul. Szwedzka, Kamienna, Kowieńska
10/CP/PPd/2023	25.10.2023	budowa rozdzielczej sieci ciepłowniczej 2xDN125 - 3 odcinki	ul. Chodakowska
4/CP/PPd/2024	03.04.2024	budowa rozdzielczej sieci ciepłowniczej 2xDN100 - 2 odcinki	ul. Chodakowska
5/CP/PPd/2024	12.04.2024	budowa naziemnego zbiornika przeciwpożarowego -wodnego o pojemności 100 m ³ (wraz z miejscem czerpania i poboru wody) dla istniejącego budynku nastawni/ dyspozytorni zdalnego sterowania oraz projektowanego budynku socjalnego dla obsługi ruchu kolejowego	ul. Chodakowska
46/LOK/2024	12.04.2024	budowa 2 odcinków rozdzielczej sieci ciepłowniczej 2xDN125 i 2xDN100	rejon ul. Chodakowskiej
71/LOK/2024	03.06.2024	budowa rozdzielczej sieci ciepłowniczej 2xDN125	rejon ul. Chodakowskiej
13/PPN/CP/2025	31.01.2025	rozbudowa budynku ze zmianą sposobu użytkowania na potrzeby administracji	ul. Kawęczyńska 12
23/PPN/CP/2025	15.04.2025	budowa sieci wodociągowej	ul. Szwedzka
25/PPN/CP/2025	07.05.2025	budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej	ul. Wołomińska, Łochowska

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od lipca 2022 roku wydano decyzje dotyczące zezwolenia na realizację inwestycji drogowej.

- Decyzja nr 138/2022 z dnia 24 listopada 2022 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie drogi gminnej przy ul.

Białostockiej w Warszawie, w jednostce ewidencyjnej 146508_8 Dzielnica Praga-Północ, na niżej wymienionych nieruchomościach:

- o które planowane są do przejęcia na rzecz właściwej jednostki samorządu terytorialnego tj. Miasta Stołecznego Warszawy: obręb: 4-14-03, działka: 3/7, część działek: 19 (po podziale 19/2), 6 (po podziale 6/19), 4 (po podziale 4/1), 3/6 (po podziale 3/9),
 - o z których korzystanie będzie ograniczone z uwagi na planowaną budowę lub przebudowę sieci uzbrojenia terenu – wskazane poniżej działki są działkami poza docelowym pasem drogowym: obręb: 4-14-03; część działek: 5, 6 (po podziale 6/20), 20/4, 19 (po podziale 19/3), obręb: 4-14-05; część działki: 1/12.
- Decyzja nr 2/PPN/ZRID/2025 z dnia 7 stycznia 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie dróg gminnych, przebudowie dróg gminnych, przebudowie drogi powiatowej, budowie kanału technologicznego, budowie sieci w rejonie ul. Otwockiej.

4.7. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

- Decyzja Wojewody Mazowieckiego 79/SPEC/2020 z dnia 20 lipca 2020 r. m, znak: WI-I.747.2.3.2020.EA(MP) ustalająca lokalizację linii kolejowej dla inwestycji polegającej na: „Przebudowie, rozbudowie i budowie linii kolejowej nr 7 na odcinku ST Warszawa Wschodnie – ST Otwock i linii kolejowej nr 506 – PODG Warszawa Antoninów – PO Warszawa Gocławek wraz z infrastrukturą towarzyszącą”, w ramach zadania: „Opracowanie dokumentacji projektowej i materiałów przetargowych dla odcinka Warszawa Wschodnia Osobowa-Ottock” w zakresie projektu: „POLiŚ 5.1-11.1 „Prace na linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk na odcinku Warszawa – Ottock- Dęblin – Lublin, Etap 1”. Decyzję sprostowano Postanowieniem Nr 1099/SAAB/2020 z dnia 24 września 2020 r.
- Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 803/SAAB/2020 z dnia 8 grudnia 2020 r. o zmianie pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: Budowa i przebudowa infrastruktury kolejowej linii E20 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki, etap I, odcinek II Targówek – Michałów – Warszawa Wschodnia Towarowa (WWT), w ramach projektu pn.: „Poprawa przepustowości linii kolejowej E20 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki (etap I)” wchodzącego w zakres przedsięwzięcia pn.: „Modernizacja i rozbudowa Warszawskiego Węzła Kolejowego” dotyczącego projektu cząstkowego nr 3 „zwiększenie przepustowości linii obwodowej” w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy: linii kolejowej nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny w km 6,572 – 8,422, linii kolejowej nr 502 Warszawa Michałów - Warszawa Wschodnia Towarowa w km 0,096 – 1,366, linii kolejowej nr 501 Warszawa Jagiellonka – Warszawa Targówek w km 1,154 – 1,641”. Decyzja o zmianie pozwolenia na budowę, dotyczy działek ewidencyjnych nr 14/1 i nr 14/2 z obrębu 4-13-03 oraz nr 2 z obrębu 4-13-02, w jednostce ewidencyjnej 146508_8 Dzielnica Praga Północ m.st. Warszawy, stanowiących teren zamknięty i obszar kolejowy.
- Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 448/SAAB/2022 z dnia 15 czerwca 2022 r., zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę i rozbudowę dla inwestycji: „Przebudowa, rozbudowa i budowa obiektów budowlanych w ramach inwestycji pn.: „Rozbiórka, przebudowa, rozbudowa i budowa obiektu budowlanego pn.: linia kolejowa nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa - Dorohusk na odcinku od km 6+247,966 (km istn. 6+300) do km 14+701.057 (km istn. 14+700) wraz ze stacją Warszawa Wawer oraz z infrastrukturą techniczną wzdłuż linii kolejowej nr 7 od km istn. 4+660 do km istn. 14+909 oraz linia kolejowa nr 506 Warszawa Antoninów - Warszawa Gocławek na odcinku od km 9+011,080 (km istn. 1+955) do km 13+810 (km istn. 4+112) wraz ze stacją Warszawa Wawer oraz z infrastrukturą techniczną wzdłuż linii kolejowej nr 506 od km istn. 1+817 do km istn. 4+112” oraz „Rozbiórka: przepustów, wiaduktu, przejścia pod torami, tablic i urządzeń reklamowych, peronów, obiektów kubaturowych” w ramach ww. inwestycji. Adres zamierzenia budowlanego dzielnica: Wawer, Rembertów i Praga-Południe m.st. Warszawy: Obręb 3-02-12: działki ew. nr: 1/3, 1/4, 5, Obręb 3-03-02: działki ew. nr: 1, 3/6, 3/7, 3/8, Obręb 3-03-06: działki ew. nr: 3/11, 3/25, 3/26, 3/28, 3/29, 3/36, 3/49, 3/197, 3/198, 3/7, 8, 3/9 Obręb 3-03-07: działki ew. nr: 1, 5/18, 5/2, 5/17, 5/20, Obręb 3-03-08: działki ew. nr: 100, 97, 98, 99, 80/5 Obręb 3-04-03: działki ew. nr: 1, 2, 3/1, 3/2, 8/4, Obręb 3-04-05: działki ew. nr: 66 Obręb 3-04-15: działki ew. nr: 152, 171/2, 172, Obręb 3-07-08: działki ew. nr: 30, 31, 33, 39, 40, 8/1 Obręb 3-07-12: działki ew. nr: 59, 7 Obręb 3-07-14: działki ew. nr: 147/23, Obręb 3-07-09: działki ew. nr: 155/5, 155/6, Obręb 3-07-15: działki ew. nr: 50/3, 85/1, 85/2, 86/10, 86/11, 86/3, 86/5, 86/6, 86/7, Obręb 3-07-19: działki ew. nr: 218/13, 223/1, 223/2, 223/3, 37/13, 37/17, 37/15, 37/16, 37/7, 38, 52/5, 52/8, 52/9, Obręb 3-07-20: działki ew. nr: 28/3, 68/3, 91/1, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 92/8, Obręb 3-07-25: działki ew. nr: 36/6, 36/7, 36/9, 90, Obręb 3-07-26: działki ew. nr: 1/11, 109/3, 109/4, 115, 122/4, 122/5, 125, 132/4, 132/5, 133/2, 133/3, 134/1, 141/2, 141/3, 144/1, 144/2, 46/8, 47/3, 48/4, 98/14, 98/15, Obręb 3-07-29: działki ew. nr: 1/1, 1/2, 1/3, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 128/15, 128/17, 3/5, 2/1, Obręb 3-07-30: działki ew. nr: 81/10, 81/14, 81/18, 81/19, 81/20, 81/3, 81/7, 81/8, 82/1, Obręb 3-07-34: działki ew. nr: 1/7, 1/8, 47/1, 47/16, 48/1, 48/2, 48/3, Obręb 3-11-03: działki ew. nr: 27/1, 53/8, 54/10, 54/13, 54/21, 54/3, 56, 53/9, 55/3, Obręb 3-11-04: działki ew. nr: 1/10, 19/1, Obręb 3-11-10: działki ew. nr: 116/12, 116/3, 119/17, 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 121/2, 121/4, 121/6, 121/7, 121/8, Obręb 3-11-11: działki ew. nr: 10, 9/2, 9/3, Obręb 3-11-12: działki ew. nr: 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/8, Obręb 3-11-18: działki ew. nr: 43/2, 48/5, 59, 62, 68/1, 68/2 Obręb 3-11-19: działki ew. nr: 2/3, 2/4, 2/5, 2/9, 82, 83, Obręb 3-11-25: działki ew. nr: 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 2/1, 2/2 Obręb 3-11-33: działki ew. nr: 122, 56, 79/1, 79/2, 79/3, 81, 93/4, 80 Obręb 3-11-34: działki ew. nr: 86/11, 86/13, 86/5, 86/6, 86/7, 86/8, 86/9, Obręb 3-11-44: działki ew. nr: 3/1, 3/2, 4/16, 4/20, 4/22, 4/24, 4/25, 5/2, 5/4, 5/5, 5/7, 5/8, 6/7, Obręb 3-11-45: działki ew. nr: 94/1, 96/6, 96/7, Obręb 3-02-02: działki ew. nr: 1/13, Obręb 3-03-01: działki ew. nr: 1/1, 1/2, 1/4, Obręb 3-02-03: działki ew. nr: 1/10.
- Decyzja Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 marca 2025 r., znak: DLI-II.7620.33.2024.JK.9, zmieniająca decyzję Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 lutego 2022 r., znak: DLI-II.7620.24.2020.EŁ.14, uchylającą w części i umarzającą postępowanie organu I instancji, a w pozostałej części utrzymującą w mocy decyzję Wojewody Mazowieckiego Nr 79/SPEC/2020 z dnia 20 lipca 2020 r., znak: WI-I.747.2.3.2020.EA(MP), o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji pn.: „Przebudowa, rozbudowa i budowa linii kolejowej nr 7 na odcinku ST Warszawa Wschodnia – ST Otwock i linii kolejowej nr 506 – PODG Warszawa Antoninów – PO Warszawa Gocławek wraz z infrastrukturą towarzyszącą” w ramach zadania: „Opracowanie dokumentacji projektowej i materiałów przetargowych dla odcinka Warszawa Wschodnia Osobowa – Ottock” w zakresie projektu: POLiŚ 5.1. -11.1 „Prace na linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa - Dorohusk na odcinku Warszawa - Ottock - Dęblin - Lublin, etap 1”, sprostowanej postanowieniem Nr 1099/SAAB/2020 z dnia 24 września 2020 r., znak: WI-I.747.2.3.2020.MP – w zakresie dotyczącym działki nr 86, z obrębu 3-12-94 w Warszawie.

4.8. 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) oraz raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi) oraz na terenie

wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie.

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren na zachód od ul. Szwedzkiej, Czynszowej, Tarchomińskiej i Tadeusza Korsaka oraz na południe od torów kolejowych znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi)) oraz na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych w Warszawie (teren na południe od torów kolejowych oraz na południe od Al. Solidarności i na zachód od ul. Tarchomińskiej i Tadeusza Korsaka).

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 przedmiotowa działka nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dnia 9 listopada 2010 r. uchwałą nr XCIV/2810/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonów Michałowa i Szmulowizny w rejonie zajezdni tramwajowej przy ulicy Kawęczyńskiej, zmienioną uchwałą nr XCIV/2427/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 6 listopada 2014 r.

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 terenu Pragi Centrum, przyjęty uchwałą Nr XCIII/2736/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 21 października 2010 r.

- **f3.12KDw – Tereny dróg wewnętrznych**
 - działka ewidencyjna nr 91 (cz.) z obrębu 4-14-05
 - 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.
- **f3.4 MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - działka ewidencyjna nr 91 (cz.) z obrębu 4-14-05
 - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: handlu detalicznego – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni sprzedażowej budynków, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów,
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1, 2, 3 i 5 – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego lub turystyki z zakresu: hoteli, internatów, domów studenckich, domów opieki społecznej – nie więcej niż 3 miejsca parkingowe oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 łóżek; przy czym dla internatów, domów studenckich nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 10 łóżek,
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na lokal mieszkalny.
- **f3.11ZPo – Tereny zieleni urządzonej osiedlowej**
 - działki ewidencyjne nr 91 (cz.), 92/2 (cz.), 92/3, 92/7 (cz.) z obrębu 4-14-05
 - 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 – 60%
- minimalna liczba miejsc do parkowania - brak ustaleń w planie.
- **f3.6MW/KD-G(U) – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub tereny garaży wielopoziomowych z dopuszczeniem usług**
 - działki ewidencyjne nr 91 (cz.), 92/5 (cz.), 92/6 (cz.), 92/7 (cz.) z obrębu 4-14-05
 - maksymalna intensywność zabudowy – 4,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, nie więcej niż 6 kondygnacji
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: handlu detalicznego – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni sprzedażowej budynków, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów,
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na lokal mieszkalny,
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1, 2, 3 i 5 – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego lub turystyki z zakresu: hoteli, internatów, domów studenckich, domów opieki społecznej – nie więcej niż 3 miejsca parkingowe oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 łóżek; przy czym dla internatów, domów studenckich nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 10 łóżek.
- **7KDD(d) – Tereny ulic (droga dojazdowa - ul. Wiosenna)**
 - działki ewidencyjne nr 91 (cz.), 92/5 (cz.), 92/6 (cz.), 92/7 (cz.) z obrębu 4-14-05
 - 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.
- **f3.7MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - działka ewidencyjna nr 91 (cz.) z obrębu 4-14-05
 - maksymalna intensywność zabudowy – 3,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
 - maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, nie więcej niż 6 kondygnacji; nie dotyczy to istniejących budynków wyższych
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: handlu detalicznego – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni sprzedażowej budynków, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów,
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1, 2, 3 i 5 – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego lub turystyki z zakresu: hoteli, internatów, domów studenckich, domów opieki społecznej – nie więcej niż 3 miejsca parkingowe oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 łóżek; przy czym dla internatów, domów studenckich nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 10 łóżek,
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na lokal mieszkalny.
- **f5.3U-P – Tereny usług opieki społecznej i socjalnej**
 - działki ewidencyjne nr 33 (cz.), 34 (cz.) z obrębu 4-14-07
 - maksymalna intensywność zabudowy – 5,0
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – 25,0 m
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego lub turystyki z zakresu: hoteli, internatów, domów studenckich, domów opieki społecznej – nie więcej niż 3 miejsca parkingowe oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 łózek; przy czym dla internatów, domów studenckich nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 10 łózek,
- dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń,
- dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
- dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1, 2, 3 i 5 – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków.
- **16KDD(d) – Tereny ulic (ulica dojazdowa)**
 - działka ewidencyjna nr 47/1 (cz.) z obrębu 4-14-07
 - 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.
- **f5.4MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - działka ewidencyjna nr 47/1 (cz.) z obrębu 4-14-07
 - maksymalna intensywność zabudowy – 3,5
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
 - maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, nie więcej niż 6 kondygnacji; nie dotyczy to istniejących budynków wyższych
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: handlu detalicznego – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni sprzedażowej budynków, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów,
 - dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1, 2, 3 i 5 – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego lub turystyki z zakresu: hoteli, internatów, domów studenckich, domów opieki społecznej – nie więcej niż 3 miejsca parkingowe oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 łózek; przy czym dla internatów, domów studenckich nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 10 łózek,
 - dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na lokal mieszkalny.

Warszawa, dn. 23.07.2025 r.

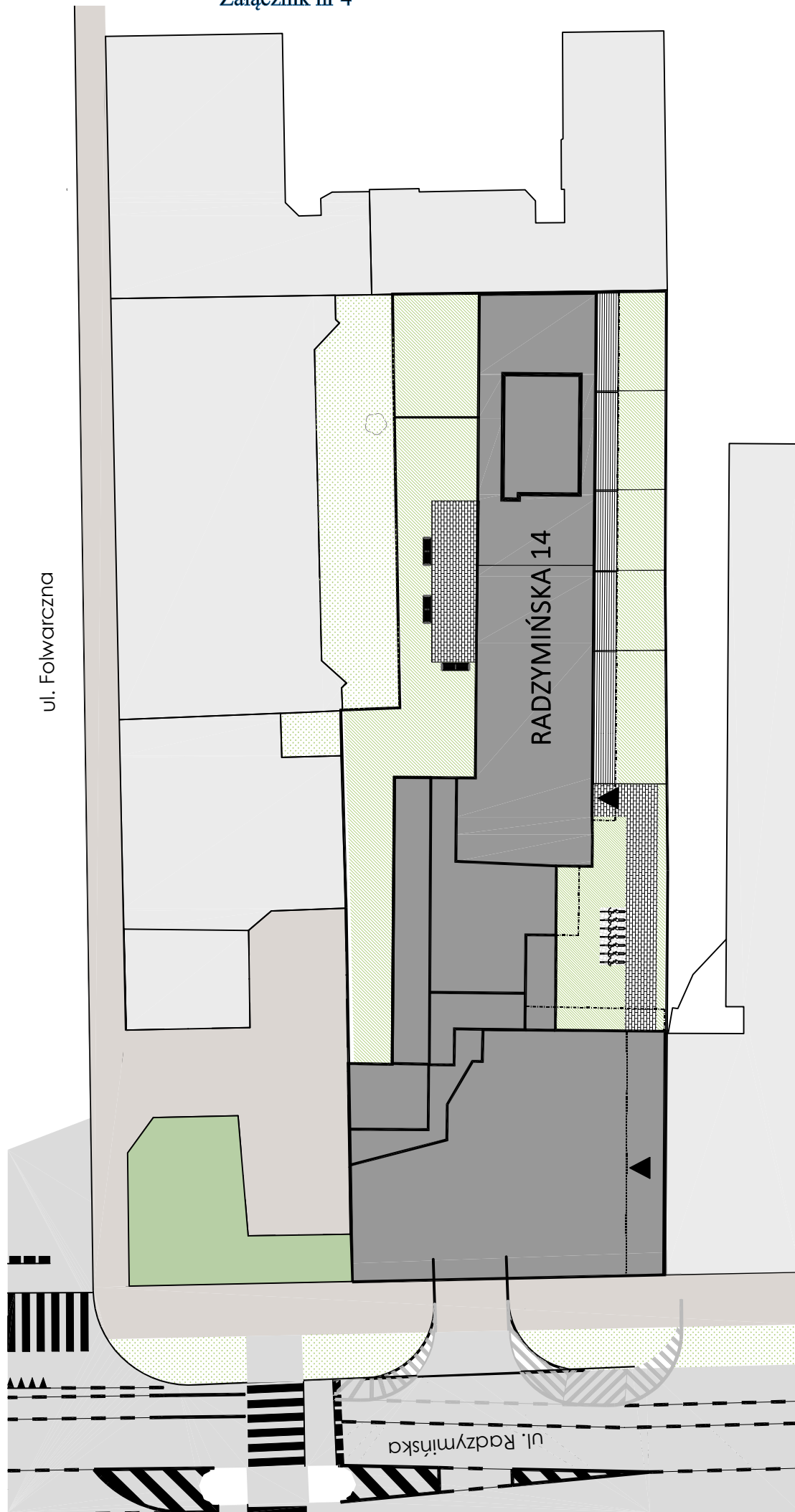
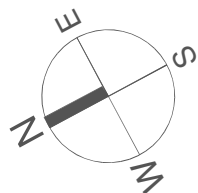
Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą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



FABRYKA NA PRADZE

RADZYMIŃSKA 14

PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



Załącznik nr 4

STANDARDY TECHNICZNE – STAN DEWELOPERSKI



FABRYKA NA PRADZE RADZYMIŃSKA 14



INWESTOR :	RADZYMIŃSKA 14 Sp. z o. o. ul. Wileńska 14/140, 03-414 Warszawa
ADRES INWESTYCJI :	ul. Radzymińska 14, 03-752 Warszawa

Warszawa, 01 października 2025 r.

Strona 1 z 4

STANDARDY TECHNICZNE – STAN DEWELOPERSKI

Lp.	Element	Standard
I	KONSTRUKCJA I ELEMENTY ZENĘTRZNE BUDYNKU	
1	Fundamenty	Żelbetowa płyta fundamentowa.
2	Elewacja	Docieplone, wykończone tynkiem cienkowarstwowym, na fragmentach płytka klinkierowa.
3	Ściany nośne i słupy konstrukcyjne	Ściany zewnętrzne i wewnętrzne żelbetowe lub z bloczków silikatowych.
4	Stropy	Żelbetowe monolityczne. W niektórych lokalach mieszkalnych i lokalach usługowych, zgodnie z dokumentacją projektową, mogą występować belki konstrukcyjne widoczne od spodu stropu, powodujące miejscowe obniżenie wysokości pomieszczeń o ok. 7-22 cm. Belki konstrukcyjne będą otynkowane, bez zabudowy.

II	MIESZKANIA	
1	Wysokość	Na parterze ok. 3,38 m, a na piętrach ok. 2,70 m w świetle otynkowanych sufitów oraz posadzek bez wierzchniej warstwy wykończeniowej, z zastrzeżeniem belek konstrukcyjnych, o których mowa w pkt. I.4 powyżej. Tolerancja około ± 2 cm.
2	Ściany działowe wewnątrzlokalowe	Murowane z bloczków silikatowych, tynkowane.
3	Ściany nadziemna i międzylokalowe	Ściany zewnętrzne i wewnętrzne z bloczków silikatowych, lokalnie żelbetowe, tynkowane.
4	Sufity	Żelbetowe, tynkowane.
5	Parapety wewnętrzne	Konglomerat lub lastriko.
6	Okapniki podokienne zewnętrzne	Blacha stalowa powlekana.
7	Stolarka okienna	Stolarka okienna i balkonowa PCV, od wewnątrz biała, a od zewnątrz w kolorze ciemnografitowym/antracytowym, z szybami zespolonymi, z nawietrzakami w wybranych oknach, okucia obwiedniowe systemowe.
8	Drzwi wejściowe do mieszkań	Drzwi wejściowe do mieszkań wzmocnione, w klasie antywłamaniowej (RC3), jednoskrzydłowe, wykończone okleiną ciemnografitową/antracytową, ościeżnica stalowa malowana, próg; wyposażone w zamek, wizjer, sztywny łańcuch.
9	Tynki wewnętrzne	Na ścianach i sufitach tynki gipsowe maszynowe zatarte na gładko, kat. III, niemalowane. W pomieszczeniach łazienek i WC na ścianach tynki maszynowe zatarte na ostro, kat. III, niemalowane.
10	Posadzki w mieszkaniach	Szlichty cementowe.
11	Instalacje elektryczne	Natynkowa tablica mieszkaniowa / lokalowa w strefie wejściowej. Inst. gniazdowa: z osprzętem elektrycznym. Inst. oświetleniowa: bez opraw oświetleniowych, punkty oświetleniowe zakończone kostką elektryczną.
12	Instalacja niskoprądowa	RTV, telefon/ internet – po jednym gniazdku w pokoju dziennym, okablowanie doprowadzone do gniazda, domofon, instalacja dzwinkowa.

STANDARDY TECHNICZNE – STAN DEWELOPERSKI

13	Wentylacja mieszkań	Wyciągowa oparta na trzech niezależnych systemach obsługujących oddzielnie łazienki, kuchnie i okapy z zaworem zwrotnym.
14	Ogrzewanie	Centralne z sieci miejskiej.
15	Grzejniki	Grzejniki płytowe, białe, podejścia do grzejników poprowadzone ze ścian i/lub z podłogi.
16	Grzejniki łazienkowe	Grzejniki drabinkowe, białe.
17	Centralne ogrzewanie - orurowanie	Przewody w obszarze parteru i piwnicy oraz piony wykonane będą z rur stalowych czarnych spawanych, natomiast przewody zasilające grzejniki przewodami wykonanymi z rur wielowarstwowych z polietylenu.
18	Centralne ogrzewanie - pomiar	Indywidualne mierniki zużycia ciepła.
19	Instalacja kanalizacji sanitarnej	Doprowadzona pionami z rur z tworzyw sztucznych, z rozprowadzeniem po lokalu do strefy montażu przyboru sanitarnego, bez białego montażu. Natynkowa i podposadzkowa.
20	Instalacja wodna	Poziomy i pionowy oraz rozprowadzenie z rur z tworzywa sztucznego, liczniki zużycia wody zimnej i ciepłej ze zdalnym odczytem. Instalacja natynkowa i podposadzkowa.
21	Posadzki balkonów i tarasów	Deski kompozytowe montowane na wspornikach regulowanych/ na podkonstrukcji z legarów lub balkony prefabrykowane żelbetowe zatarte na gładko.
22	Balustrady balkonowe	Stalowe, malowane proszkowo, pochwyt stalowy. Od ul. Radzymińskiej szklane.
23	Przegrody balkonowe	Szklane, mleczne.
24	Ogródki	Trawiaste, wydzielone ogrodzeniem systemowym, stalowym.
25	Zadaszenie wyjść na balkony i tarasy.	Szklane na podkonstrukcji stalowej.
26	Drzwi wewnątrz mieszkań i inne podłączenia	Mieszkania przekazywane są bez drzwi wewnętrznych, malowania docelowego, okładzin ścian i podłóg, białego montażu sanitarnego oraz bez oświetlenia.

III	HOLE WEJŚCIOWE, KORYTARZE	
1	Posadzki na klatce schodowej i korytarzach	Korytarze: gres antypoślizgowy, Biegi schodów: gres antypoślizgowy.
2	Posadzka holu wejściowego	Gres antypoślizgowy wycieraczki systemowe zagłębione w nawierzchni przed wejściem do budynku.
3	Ściany holu wejściowego	Tynki gipsowe maszynowe zatarte na gładko kat. III, malowane na kolor wg projektu, farba o podwyższonej odporności na ścieranie, na fragmentach ścian płytki klinkierowe i/lub płyty laminowane, skrzynki na listy, po 1 skrzynce na każdy lokal mieszkalny i użytkowy + rezerwa.
4	Ściany na klatce schodowej	Tynk kat. III, malowane na kolor wg projektu.
5	Sufity w holu wejściowym	Tynk kat. III, malowane na kolor wg projektu, częściowo w pomieszczeniach zamontowany sufit podwieszony.
6	Drzwi wejściowe aluminiowe	Wykonać jako aluminiowe, szyby zespolone. Profile aluminiowe ciepłe malowane proszkowo, pochwyt drzwi - rura stalowa nierdzewna.
7	Instalacje elektryczne	Podtynkowe, oprawy oświetleniowe, gniazda zasilające gospodarcze wg projektu.

STANDARDY TECHNICZNE – STAN DEWELOPERSKI

8	Instalacja niskoprądowa	Kasety domofonowe z klawiaturą i przy furtce i wejściach do budynków.
9	Balustrady klatek schodowych	Stalowe, malowane proszkowo.
10	Stolarka okienna	Stolarka okienna i balkonowa PCV, z szybami zespolonymi, okucia obwiedniowe systemowe.
11	Fasada aluminiowa	Aluminiowa, szyby zespolone. Profile aluminiowe ciepłe malowane proszkowo, pochwyty drzwi - rura stalowa nierdzewna.
12	Drzwi wejściowe aluminiowe	Aluminiowe, szyby zespolone. Profile aluminiowe ciepłe malowane proszkowo, pochwyty drzwi - rura stalowa nierdzewna,
13	Winda	Bez maszynowni, interkom. Drzwi przystankowe od zewnątrz kolor antracytowy, a od wewnątrz stal nierdzewna. Portale wokół drzwi ze stali malowane wg. projektu. Ściany wewnątrz windy ze stali nierdzewnej z lustrem, na ścianie szczytowej. Posadzka jak na korytarzu.
14	Zabudowy pionów instalacyjnych	Zabudowa z płyt meblowych.

IV	GARAŻ, KOMÓRKI LOKATORSKIE	
1	Konstrukcja	Płyta fundamentowa i ściany żelbetowe wg projektu wykonawczego konstrukcji.
2	Posadzki w garażu	Posadzka cementowa, utwardzony powierzchniowo, kolor jasnoszary.
3	Ściany wewnętrzne i słupy	Słupy i ściany surowe, żelbetowe. Ścianki pomieszczeń technicznych murowane, nieotynkowane, malowane na kolor jasnoszary. Ściany docieplone z wykończeniem.
4	Wejście	Drzwi systemowe w systemie ślusarki stalowej.
5	Instalacje elektryczne	Oprawy oświetleniowe, natynkowe, gniazda zasilające, gospodarcze wg projektu.
7	Brama wjazdowa	Podnoszona, ocieplona, przystosowana do dużej częstotliwości otwierania, w bramie kraty nawiewne. Napęd elektryczny, sterowanie zdalne za pomocą pilotów - (1 pilot na każde stanowisko postojowe).

V	OTOCZENIE	
1	Teren	Ogrodzony z furtką stalową i brama do garażu oraz z kontrolą dostępu.
2	Mała architektura	Stalowe stojaki na rowery, ławki w drewnianym siedziskiem, śmietniki, oświetlenie terenowe.
3	Zieleń	Trawa i drzewa zgodnie z projektem zieleni.
4	Miejsce gromadzenia odpadów	Śmietnik wbudowany w bryłę budynku na parterze, ściany obłożone płytkami gresowymi w kolorze jasnoszarym do wysokości 2m, wyposażony w oświetlenie, umywalkę z wodą oraz wpust odwodnieniowy.
5	Chodniki	Kostka betonowa lub płyty betonowe.
6	Instalacje	Oświetlenie terenu (w przejściu bramowym oraz lampa parkowa), instalacja wodociągowa – punkty czerpalne zimnej wody do utrzymania części wspólnych i zieleni, kontrola dostępu.

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ przede mną _____, notariuszem w Warszawie, w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy _____ numer _____ lok _____, stawili się:-----

1. _____, zamieszkały według oświadczenia: _____, dowód osobisty: _____, ważny do _____ roku, PESEL: _____ („Pełnomocnik”), -----

- **adres do korespondencji:** 03-414 Warszawa, ulica Wileńska numer 14, lokal 140, -----
 - działający w imieniu spółki pod firmą **RADZYMIŃSKA 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, pod adresem: 03-414 Warszawa, ulica Wileńska numer 14, lokal 140, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000565175, REGON: 361920181, NIP: 1132892177**, zgodnie z okazanym wydrukiem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego z dnia _____ 2026 roku, posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, pobranego ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku, o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w dniu szóstego listopada dwa tysiące dwudziestego piątego roku (06-11-2025), przez Roberta Kuskowskiego, notariusza w Warszawie, Rep. A Nr 8397/2025, -----

- zwanej dalej jako („Deweloper” lub „Spółka”), -----

- **adres do korespondencji:** 03-414 Warszawa, ulica Wileńska numer 14, lokal 140, -----

2. _____, używająca pierwszego imienia, córka _____, zamieszkała według oświadczenia: _____, dowód osobisty: _____, ważny do _____ roku, PESEL: _____, -----

3. jej mąż _____, używający pierwszego imienia, syn _____, zamieszkały według oświadczenia: _____, dowód osobisty: _____, ważny do _____ roku, PESEL: _____, -----

- **zwani/- zwana/- y** dalej jako („Nabywca”), -----

- **adres do korespondencji:** -----

Tożsamość Stawających stwierdziłam na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, numer identyfikacji podatkowej i REGON Dewelopera ustaliłam na podstawie wpisu w okazanym wydruku z rejestru przedsiębiorców, zaś stan cywilny Nabywcy/ów na podstawie oświadczeń/nia. -----

Stawający oświadczają, że dane zawarte w ich dowodach osobistych, okazanych przy niniejszym akcie, nie uległy zmianie i nie zachodzą okoliczności skutkujące ich unieważnieniem, określone w przepisach ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku, o dowodach osobistych (tj. 2022.671 ze zm.).-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że pełnomocnictwo, na podstawie którego działa nie zostało odwołane, zmienione, ani nie wygasło.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

(działka numer 94) (księga wieczysta)

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą **WA3M/00527801/3** ("WA" trzy "M" łamane przez zero zero pięćset dwadzieścia siedem tysięcy osiemset jeden łamane przez trzy), dla nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem **94** (dziewięćdziesiąt cztery), Identyfikator działki: 146508_8.1405.94, z obrębu 1405 (jeden tysiąc czterysta pięć), 4-14-05 (cztery - czternaście – zero pięć), położonej w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, w gminie m.st. Warszawy, w Warszawie, w dzielnicy Praga – Północ, przy ulicy **Radzywińskiej numer 14** (czternaście), o sposobie korzystania oznaczonym jako „BP - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”, o obszarze 0,1373 ha (jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe) („**Nieruchomość**”). -----

Na potwierdzenie powyższych oświadczeń Pełnomocnik Dewelopera okazuje wydruk zawierający odpis zwykły księgi wieczystej WA3M/00527801/3, wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, według stanu na _____ roku, godz. ____ (Identyfikator do weryfikacji dokumentu: _____, Sygnatura wniosku: _____), w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika („**Odpis księgi wieczystej**”), z którego wynika ponadto, że: -----

1/ dział I-SP i dział IV nie zawierają wpisów, -----

2/ w dziale II jako właściciel wpisany jest Zakład Budowlano - Remontowy "BUDREM" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ostrowie Wielkopolskim, REGON 008416645, KRS 0000382026, -----

3/ w dziale III wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe, na rzecz Stoen Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 140787780, KRS 0000270640, o treści: „nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, polegająca na prawie całodobowego wstępu i korzystania z pasa gruntu celem posadowienia i korzystania z urządzeń objętych służebnością przesyłu, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu, w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączaniem kolejnych odbiorców, rozbudową złączy, dołożeniem dodatkowych kabli, której wykonywanie ograniczone jest do pasa gruntu o długości 1,00 metra, szerokości 0,50 metra i powierzchni 0,50 metra kwadratowego przeznaczonego pod złącze kablowe wraz z liniami kablowymi nn. Położenie wyżej wymienionych urządzeń zostało zaznaczone na załączniku graficznym do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu. Każdoczesny właściciel nieruchomości jest zobowiązany do zaniechania zabudowy i dokonywania

nasadzeń na tym pasie gruntu. Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należytym stanie technicznym oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po każdorazowym wykonywaniu jakichkolwiek prac związanych z użytkowaniem terenu obciąża Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Właściciel nieruchomości nie ponosi kosztów związanych z należytym utrzymywaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu”, -----

4/ działły I-O, I-Sp. i IV nie zawierają żadnych wzmianek o wnioskach, -----

5/ do działu II zarejestrowano 1 (jedną) wzmiankę o wniosku REP.C./NOTA/574201/25 - 2025-07-02, 09:20:14, której nadano numer DZ. KW. /WA3M/51800/25/1 - 2025-07-02, 12:32:47 - wpis własności/współwłasności, -----

6/ do działu III zarejestrowano ____ wzmianek o wnioskach: -----

2. Pełnomocnik Dewelopera wyjaśnia, że: -----

a/ wzmianka o wniosku do działu II dotyczy wpisu własności na rzecz Dewelopera, na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w dniu pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (01-07-2025) przed Jakubem Królakiem, notariuszem w Ostrowie Wielkopolskim, za Rep A Nr 5667/2025 („Umowa”), -----

b/ wzmianki o wnioskach do działu III dotyczą: -----

§ 2.

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

(stan prawny Nieruchomości oraz sytuacja prawna Dewelopera)

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

1/ Deweloper nabył Nieruchomość od spółki Zakład Budowlano - Remontowy "BUDREM" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ostrowie Wielkopolskim („Inwestor”), na podstawie Umowy opisanej w § 1. ustęp 2 powyżej, -----

2/ Nieruchomość, poza opisaną w § 1. ustęp 1 pkt 3/ służebnością, nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, długami, prawami i roszczeniami osób trzecich, ani innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, -----

3/ wobec Nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe, administracyjne, zabezpieczające lub egzekucyjne mogące mieć wpływ na realizację czynności objętych tą umową, -----

4/ z wyjątkiem okoliczności podanych w treści niniejszej umowy, nie toczą się jakiejkolwiek postępowania dotyczące tytułu prawnego do Nieruchomości oraz jakiejkolwiek jej części, a zgodnie z najlepszą wiedzą Dewelopera Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania wywłaszczeniowego,

podziałowego, scaleniowego lub innych postępowań o podobnym charakterze, a także nie jest ona przedmiotem żadnych niewykonanych zobowiązań wynikających z decyzji administracyjnych lub orzeczeń sądu, -----

5/ Nieruchomość ma zapewniony, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dostęp do drogi publicznej, a jej granice są bezsporne, -----

6/ Nieruchomość nie jest przedmiotem prawa odkupu lub pierwokupu zarówno umownego jak i ustawowego. -----

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka: -----

1/ nie zalega z płatnościami jakichkolwiek podatków lub innych świadczeń, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz.U. 2025.111 ze zm.), ----

2/ nie znajduje się w stanie likwidacji ani upadłości i nie toczy się w stosunku do niej postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub układowe oraz nie zachodzą podstawy do wszczęcia takich postępowań,-----

3/ prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku, o podatku od towarów i usług (t. j. Dz.U. 2025.775 ze zm.); jest podatnikiem podatku od towarów i usług, zaś sprzedaż przedmiotu niniejszej umowy podlegała będzie opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług na podstawie przepisów wymienionej wyżej ustawy, -----

4/ nie jest państwową osobą prawną w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku, o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t. j. Dz.U.2024.125), -----

5/ jest deweloperem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku, o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t. j. Dz.U.2026.27) („**Ustawa Deweloperska**”, „**Ustawa**”), -----

6/ uchwałą Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, zaprotokołowaną w dniu szesnastego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (16-07-2024) przez Jakuba Królaka, notariusza w Ostrowie Wielkopolskim, Rep A Nr 7012/2024, zmieniono treść § 2 umowy Spółki oraz uchwałą Nr 2 przyjęto tekst jednolity umowy Spółki; z treści § 12 ustęp 13. umowy Spółki wynika, że „Jednogłośnie uchwały wszystkich Wspólników podjętej na posiedzeniu, na którym reprezentowany jest cały kapitał zakładowy wymagają następujące sprawy:” -----

„13.9. zbycie i nabycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości albo środka trwałego za cenę przewyższającą jedną czwartą kapitału zakładowego, nie niższą jednak od 50 000,00 PLN w okresie dwóch lat od dnia zarejestrowania Spółki”.-----

§ 3.

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

(opis inwestycji i przedmiotu umowy)

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

1/ w dniu dwudziestego piątego września dwa tysiące dziewiętnastego roku (25-09-2019) Inwestor wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę; w sprawie zapadło kilka decyzji zarówno Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwolenia na budowę na Nieruchomości, a także Wojewody, który jako organ odwoławczy uchylał te decyzje i przekazywał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji, -----

2/ w dniu piętnastego listopada dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (15-11-2023) Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy Decyzją Nr 112/2023, znak UD-VII-WAB.6740.182.2019.MPO (85DWA) zatwierdził projekt budowlany i udzielił Inwestorowi pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na Nieruchomości („**Decyzja o Pozwoleniu na Budowę**”), -----

3/ w dniu drugiego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (02-07-2024) Wojewoda Mazowiecki, Decyzją nr 954/OPO/2024 utrzymał w mocy Decyzję o Pozwoleniu na Budowę Nr 112/2023 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, -----

4/ w dniu szóstego grudnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (06-12-2024) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, wyrokiem o Sygn. akt VII SA/Wa 2025/24, po rozpoznaniu na rozprawie sprawy ze skargi Wspólnoty Mieszkaniowej Kawęczyńska 9 i Radzymińska 12 w Warszawie na decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 02 lipca 2024 roku, Nr 954/OPO/2024 w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę - oddalił skargę,-----

5/ w dniu trzeciego marca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (03-03-2025) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wpłynęła skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego Wspólnoty Mieszkaniowej Kawęczyńska 9 i Radzymińska 12 w Warszawie od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. akt VII SA/Wa 2025/24, która do dzisiaj nie została rozpatrzona,-----

6/ Decyzja o Pozwoleniu na Budowę została przeniesiona na Dewelopera decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 104/PPN/PB/2025/P z dnia dwudziestego dziewiątego lipca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (29-07-2025), która stała się ostateczna pierwszego sierpnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (01-08-2025), -----

7/ na Nieruchomości, na podstawie Decyzji o Pozwoleniu na Budowę Deweloper zamierza zrealizować inwestycję pod nazwą: „**Fabryka na Pradze Radzymińska 14**”, polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną („**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”), -----

8/ rozpoczęcie prac budowlanych związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpiło pierwszego października dwa tysiące dwudziestego piątego roku (**01-10-2025**) a zakończenie prac budowlanych i uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Budynku planowane jest do trzydziestego listopada dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (**30-11-2027**); prace budowlane prowadzone będą w następujących etapach:-----

Etap 1: zakup działki i uzyskanie pozwolenia na budowę - zrealizowany z dniem dwudziestego dziewiątego lipca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (**29-07-2025**) - 20% udziału w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

Etap 2: „Stan 0” - zagospodarowanie placu budowy, roboty wyburzeniowe, konstrukcje kondygnacji podziemnej, konstrukcje kondygnacji nadziemnej, z planowanym ukończeniem do dwudziestego czwartego września dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (**24-09-2026**) - 20% udziału w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

Etap 3: „Stan Surowy Zamknięty” - ściany osłonowe, stropodach, stolarka zewnętrzna, z planowanym zakończeniem do dwudziestego ósmego kwietnia dwa tysiące dwudziestego siódmego

roku **(28-04-2027)** - 25% udziału w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, -----

Etap 4: „Instalacyjny” - wykonanie elewacji, wykonanie instalacji podtynkowych i podposadzkowych, wykonanie tynków, wykonanie posadzek, montaż stolarki drzwiowej, wykonanie przyłączy dla inwestycji, z planowanym zakończeniem do piątego lipca dwa tysiące dwudziestego siódmego roku **(05-07-2027)** – 25% udziału w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego,

Etap 5: „Stan Wykończeniowy” - zagospodarowanie terenów zewnętrznych, wykonanie pozostałych prac budowlanych i wykończeniowych, uzyskanie ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie, z planowanym zakończeniem do **30 listopada 2027 roku** - 10% udziału w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

9/ w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie wybudowany **1** (jeden) budynek mieszkalny wielorodzinny, który składać się będzie z **6** (sześciu) kondygnacji nadziemnych oraz **1** (jednej) kondygnacji podziemnej (**„Budynek”**);-----

w Budynku znajdować się będzie łącznie **35** (trzydzieści pięć) lokali mieszkalnych, **12** (dwanaście) lokali niemieszkalnych oraz na parterze Budynku będzie znajdować się hala garażowa (**„Garaż”**), stanowiąca część nieruchomości wspólnej; ogół właścicieli lokali wchodzących w skład Budynku tworzyć będzie 1 (jedną) wspólnotę mieszkaniową (**„Wspólnota Mieszkaniowa”**), -----

10/ nieruchomość wspólną stanowić będą prawo własności Nieruchomości oraz wszelkie części posadowionego na niej Budynku i innych urządzeń, jakie nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i nie będą wchodzić w skład tych lokali (**„Nieruchomość Wspólna”**), -----

11/ w skład Nieruchomości Wspólnej wchodzić będą między innymi przylegające do odpowiednich lokali: balkony, tarasy i ogródki, a także fundamenty, elementy konstrukcyjne Budynku, Garaż, dach, ściany zewnętrzne, elewacje, klatka schodowa, ciągi komunikacyjne, winda, szyb windowy, instalacje i pomieszczenia techniczne w Budynku, nieprzeznaczone do wyłącznego używania właścicieli lokali w Budynku, -----

12/ ogólna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w Budynku, zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku, o własności lokali (t. j. Dz.U.2021.1048) (**„Ustawa o własności lokali”**), stanowić będzie podstawę do wyliczenia udziału w Nieruchomości Wspólnej. -----

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza dalej, że:-----

a) w dwudziestego drugiego grudnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (22-12-2025), Spółka sporządziła prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego (**„Prospekt Informacyjny”**), który (wraz z załącznikami) stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy, -----

b) przed dniem zawarcia niniejszej umowy Spółka przekazała Nabywcy Prospekt Informacyjny (wraz z załącznikami) i do chwili obecnej nie został on zmieniony, a złożone w treści niniejszej umowy oświadczenia Spółki są zgodne z jego treścią, -----

c) przed dniem zawarcia niniejszej umowy, Spółka przekazała Nabywcy szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego w zakresie wynikającym z Prospektu Informacyjnego, które to informacje do chwili obecnej nie uległy zmianie, ----

d) przed zawarciem niniejszej Umowy Deweloper zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu jego przedsiębiorstwa z dokumentami wymienionymi w treści art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy

Deweloperskiej, -----

e) Deweloper będzie finansował budowę Budynku na Nieruchomości w części ze środków własnych, w części ze środków zwolnionych z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa poniżej oraz ewentualnie z pożyczek lub kredytu bankowego, -----

f) w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Spółka uprawniona jest do ustanowienia na Nieruchomości nieodpłatnych i nieograniczonych w czasie służebności lub praw użytkowania na rzecz dostawców mediów, które to prawa umożliwią położenie niezbędnych sieci doprowadzających media do Nieruchomości oraz wstęp przedstawicieli dostawców mediów na Nieruchomość w celu ich remontu, konserwacji i eksploatacji, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

3. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza dalej, że:-----

a) na ____ kondygnacji - ____ piętrze Budynku usytuowany będzie samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem projektowym ____ (____), o powierzchni około ____ m² (____), składający się z _____, („**Lokal**”); -----

ponadto do Lokalu przylegać będzie **balkon/taras/ogródek**, o powierzchni około ____ m² (____), „**Balkon/Taras/Ogródek**”, z którego na zasadach wyłączności korzystać będzie każdorazowy właściciel Lokalu, -----

rzut kondygnacji Budynku z zaznaczeniem Lokalu, **Balkonu/Tarasu/Ogródka**, stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy,-----

b) w Garażu znajdować się będzie, między innymi, miejsce postojowe o numerze ____ (____) („**Miejsce Postojowe**”), przeznaczone do wyłącznego korzystania przez Nabywcę; -----

rzut Garażu z zaznaczonym Miejscem Postojowym, stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy,

c) udział w Nieruchomości Wspólnej związany z własnością Lokalu odpowiadał będzie stosunkowi powierzchni użytkowej poszczególnych lokali do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi usytuowanych w Budynku zrealizowanym w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego i posadowionym na Nieruchomości („**Udział w Nieruchomości Wspólnej**”), -----

d) powyższa powierzchnia użytkowa Lokalu została podana w oparciu o projekt techniczno-budowlany, zaś powierzchnia ostateczna zostanie zmierzona przez uprawnionego geodetę zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12. -----

§ 4.

DOKUMENTY

Przy umowie okazano następujące dokumenty: -----

1. Odpis księgi wieczystej, -----

2. poświadczoną notarialnie Decyzję Nr 112/2023, wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, w dniu 15 listopada 2023 roku, znak: UD-VII-WAB.6740.182.2019.MPO (85DWA) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą Inwestorowi pozwolenia na budowę Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na Nieruchomości,-----

3. poświadczoną notarialnie Decyzję nr 104/PPN/PB/2025/P, wydaną z upoważnienia

Prezydenta m.st. Warszawy, w dniu 29 lipca 2025 roku, znak: UD-VII-WAB.6740.63.2025.DWA (8) przenoszącą Decyzję Nr 112/2023 na Dewelopera, -----

4. wypis z rejestru gruntów, wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, w dniu trzeciego marca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (03-03-2026), nr kancelaryjny BG-UE-II.6621.530.2026.SWI, według stanu rejestru na ten sam dzień, sporządzony dla położonej w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, jednostce ewidencyjnej: 146508_8, Dzielnica Praga-Północ, obręb ewidencyjny 1405, 4-14-05, działki numer **94**, o powierzchni 0,1373 ha, przy ulicy Radzymińskiej numer 14, oznaczonej jako „Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”, Identyfikator działki: 146508_8.1405.94, -----

na dokumencie znajduje się adnotacja, że jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, -----

5. zaświadczenie, wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, w dniu dwunastego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku (12-05-2025), znak sprawy: UD-VII-WAB-6727.37.2025.AZU, z treści którego wynika między innymi, że dla terenu oznaczonego jako działka 94 z obrębu 4-14-05 przy ulicy Radzymińskiej numer 14 w Warszawie, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przewiduje w/w teren pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną z uwzględnieniem funkcji usługowej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, -----

6. kopia wyjaśnienia, z dnia szesnastego października dwa tysiące dwudziestego piątego roku (16-10-2025), pobranego ze strony internetowej Urzędu m.st. Warszawy, wydanego przez Dyrektora Biura Polityki Lokalowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, z którego wynika m.in., że: -----

- od 16 marca 2024 roku, nie obowiązuje prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji ustanowione Uchwałą nr LX/1967/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 17 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy,

- dwuletni okres obowiązywania prawa pierwokupu od dnia wejścia w życie powyższej uchwały wynika z zapisów Ustawy z dnia 9 października 2015 roku, o rewitalizacji - art. 11 pkt 6; -----

Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę nr X/330/2024 z dnia 19 września 2024 roku, o przyjęciu Gminnego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do roku 2030; uchwała w sprawie wyznaczenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji nie została jeszcze podjęta. Specjalna Strefa Rewitalizacji może obejmować cały obszar rewitalizacji, podobszar lub podobszary - na podstawie art. 25 ust. 3 i 4 ustawy o rewitalizacji; wówczas m.st. Warszawa będzie miało prawo pierwokupu nieruchomości, które znajdują się w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 4b, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku, o gospodarce nieruchomościami. -----

7. Uchwała Wspólników Spółki Radzymińska 14 Sp. z o.o., z dnia 03 listopada 2025 roku, wyrażająca zgodę na sprzedaż przez Spółkę lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych powstałych w budynku mieszkalno- usługowym wybudowanym na nieruchomości położonej w Warszawie, ulica Radzymińska 14 obejmującej działkę gruntu nr 94, obręb 4-14-05, o powierzchni 0,1373 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą WA3M/00527801/3. -----

§ 5.

OŚWIADCZENIA NABYWCY

Nabywca oświadcza, że: -----

a) zapoznał się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia niniejszej umowy, projektem architektoniczno-budowlanym zatwierdzonym Decyzją o Pozwoleniu na Budowę, w tym w szczególności położeniem Budynku oraz usytuowaniem Lokalu i Garażu oraz ich funkcjonalnością, ----

b) zna i akceptuje położenie, obszar, granice, sąsiedztwo oraz stan prawny Nieruchomości, -----

c) potwierdza, iż Spółka przed zawarciem niniejszej umowy przekazała mu Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, z treścią których zapoznał się, a ponadto potwierdza, iż został poinformowany przez Spółkę o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Spółki z dokumentami wymienionymi w treści art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy Deweloperskiej, -----

d) potwierdza, iż przed dniem zawarcia niniejszej umowy Spółka przekazała szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

e) przyjmuje do wiadomości, iż wskazana w niniejszej umowie i załącznikach do niej powierzchnia użytkowa Lokalu została podana jedynie w oparciu o projekt techniczno-budowlany, zaś powierzchnia ostateczna zostanie zmierzona przez uprawnionego geodetę zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015.12; w związku z powyższym akceptuje fakt, iż po wybudowaniu Budynku ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu może się różnić, -----

f) przyjmuje do wiadomości wszelkie oświadczenia Spółki złożone w treści niniejszej umowy i nie zgłasza względem nich jakichkolwiek zastrzeżeń, -----

g) przyjmuje do wiadomości, że środki finansowe na budowę Budynku przez Dewelopera na Nieruchomości pochodziły będą częściowo ze środków własnych oraz ewentualnie z pożyczek lub kredytu bankowego, częściowo ze środków zwolnionych z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, -----

h) został poinformowany przez Spółkę o możliwości ustanowienia na Nieruchomości służebności lub praw użytkowania na rzecz dostawców mediów służących zapewnieniu wszelkiej infrastruktury i komunikacji, na co wyraża zgodę, -----

i) przed zawarciem niniejszej umowy zapoznał się z projektem zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonym w załączniku do Prospektu Informacyjnego, nie wnosi co do jego treści zastrzeżeń i go akceptuje, -----

j) w małżeństwie Nabywcy obowiązuje ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej, niezmieniony żadną umową ani orzeczeniem sądu, wobec powyższego nabycia przedmiotów umowy dokona na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, -----

h) jest/nie jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 roku, o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, -----

§ 6.

UMOWA RACHUNKU POWIERNICZEGO

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 7 Ustawy Deweloperskiej, Deweloper w dniu dwudziestego siódmego listopada dwa tysiące dwudziestego piątego roku (**27-11-2025**) zawarł z bankiem ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, ulica

Sokolska numer 34, 40-086 Katowice, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000005459, o kapitale zakładowym w kwocie 130.100.000,00 zł (sto trzydzieści milionów sto tysięcy złotych) oraz kapitale wpłaconym w kwocie 130.100.000,00 zł, NIP 634-013-54-75 („ING Bank” lub „Bank”) Umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („Umowa”), z której wynika między innymi, że:-----

1/ ING Bank otworzy i będzie prowadził na rzecz Dewelopera („Posiadacza Rachunku”) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze PL **22 1050 1575 1000 0090 8598 6439**, w walucie PLN zwany dalej („Rachunkiem” lub „Mieszkaniowym Rachunkiem Powierniczym”), zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku, o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, -----

2/ ING Bank zobowiązał się do:-----

a) gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę lokalu mieszkalnego na podstawie umowy deweloperskiej albo innej umowy o skutku zobowiązującym określonej w Ustawie, zwanej dalej („Umową Deweloperską”) zawartej z Deweloperem w związku z Przedsięwzięciem Deweloperskim określonym w § 2 Umowy, dla którego prowadzony jest Rachunek,-----

b) przechowywania zgromadzonych na Rachunku środków pieniężnych na zasadach wynikających z Umowy i zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz -----

c) wykonywania rozliczeń pieniężnych określonych w Umowie i Ustawie,-----

3/ Deweloper zobowiązał się prowadzić otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej Umowy Deweloperskiej dla tego Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

4/ Deweloper zobowiązał się do umieszczania w każdej Umowie Deweloperskiej, Rachunku Wirtualnego określonego w § 4 Umowy przypisanego do lokalu mieszkalnego powiązanego w powyższych umowach z konkretnym Nabywcą, służącego jako rachunek do wpłat i wykorzystywanego do ewidencji wpłat i wypłat dla danego Nabywcy w wykonaniu powiązanej z tym lokalem Umowy Deweloperskiej, -----

5/ Deweloper zobowiązał się do niezwłocznego, nie później niż w terminie 7 dni, dostarczenia do ING Banku informacji o zawarciu z Nabywcą Umowy Deweloperskiej poprzez złożenie wniosku elektronicznego „Dodanie danych nabywcy” wraz z załączeniem kopii dokumentu „Oświadczenie o zawarciu Umowy Deweloperskiej” („Oświadczenie”) podpisanego przez Dewelopera i Nabywcę, i poświadczanego notarialnie. Wzór Oświadczenia stanowi załącznik do Umowy. Deweloper zobowiązał się informować Bank o wszelkich zmianach dotyczących informacji zawartych na Oświadczeniu. ING Bank ma prawo żądać w czasie obowiązywania Umowy, aby Deweloper okazał oryginał Umowy Deweloperskiej ze wszelkimi zmianami wraz z załącznikami. -----

6/ ING Bank zobowiązał się do otwarcia i prowadzenia Rachunku Wirtualnego, pod warunkiem, że z Umowy Deweloperskiej wiążącej Dewelopera i Nabywcę wynika, że wypłata zdeponowanych środków następuje po stwierdzeniu przez ING Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

7/ ING Bank zobowiązany jest do ewidencjonowania wpłat i wypłat odrębnie dla każdego

Nabywcy,-----

8/ Deweloper przekazuje Nabywcy indywidualny numer rachunku przypisany do lokalu/domu zwany dalej Rachunkiem Wirtualnym, którego budowa określona jest w § 4 ust. 6 Umowy, -----

9/ w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, Deweloper przypisuje nowemu Nabywcy dla tego lokalu/domu nowy numer Rachunku Wirtualnego, -----

10/ ING Bank zobowiązał się gromadzić środki pieniężne wpłacane przez Nabywcę i Dewelopera, na cele określone w Umowie Deweloperskiej, -----

11/ ING Bank umożliwi wpłaty na Rachunek Wirtualny po dostarczeniu przez Dewelopera Umowy Deweloperskiej lub Oświadczenia i przypisaniu danych Nabywcy do Rachunku Wirtualnego, -----

12/ ING Bank od każdej wpłaty na Rachunek Wirtualny, zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie, wyliczy wartość i pobierze składkę należną na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („DFG”) („Składka”), -----

13/ ING Bank pobierze Składkę w pełnej wysokości Składki z rachunku bankowego Posiadacza Rachunku prowadzonego w ING Banku Śląskim nr **PLN 14 1050 1575 1000 0090 3066 1566** („Rachunek do Składek”) i przekazuje ją na rachunek ING Banku, a następnie do DFG. Posiadacz Rachunku upoważnia ING Bank do obciążenia Składką Rachunku do Składek, -----

14/ w terminie do 10 dni roboczych po stwierdzeniu przez ING Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ING Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę. Przy czym podstawą do wypłaty środków jest spełnienie warunków określonych w § 7 ust. 4 - 6 Umowy oraz potwierdzenie odprowadzenia składki na rzecz DFG od każdej wpłaty Nabywców na Rachunki Wirtualne, -----

15/ wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Jeśli w akcie notarialnym nie będzie wskazane powyższe, Deweloper zobowiązany jest dostarczyć wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpis zwykły księgi wieczystej pobrany w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego, -----

16/ w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej jednej ze stron tej umowy zgodnie z art. 43 Ustawy, ING Bank wypłaci środki przypadające Nabywcy zaewidencjonowane na Wirtualnym Rachunku Nabywcy w ciągu 2 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej po przedstawieniu następujących dokumentów: -----

a) oświadczenia strony Umowy Deweloperskiej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 43 Ustawy sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, z uwzględnieniem postanowień § 8 ust. 2 Umowy,

b) dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie Umowy Deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej, -----

c) dyspozycji płatniczej Nabywcy, -----

17/ w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca, jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawiają zgodne pisemne oświadczenie

woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Wirtualnym przypisanym do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego powiązanego w Umowie Deweloperskiej z danym Nabywcą,-----

18/ w sytuacji określonej powyżej, ING Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Wirtualnym po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami zewidencjowanymi na rzecz Nabywcy na Rachunku oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy w ciągu 2 dni od dnia otrzymania tego oświadczenia.-----

2. Przy niniejszym umowie okazano powołaną powyżej Umowę.-----

3. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że dla nabywanego Lokalu został utworzony indywidualny rachunek nabywcy, jako subkonto Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego - do dokonywania wpłat wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej - o numerze: [REDACTED] („Indywidualny Rachunek Nabywcy”), będący rachunkiem indywidualnym, o którym mowa powyżej.

4. Pełnomocnik Dewelopera informuje, że za pośrednictwem Banku Prowadzącego Rachunek obowiązany jest dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz”), na zasadach określonych w art. 49 Ustawy Deweloperskiej, tj.: -----

a) podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera lub Nabywcę na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy zgodnie z harmonogramem płatności, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej - wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera,-----

b) wysokość składki stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% (czterdzieści pięć setnych procent) i wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę lub Dewelopera, o której mowa w lit. a) powyżej.-----

§ 7.

OŚWIADCZENIA STRON DOTYCZĄCE UMOWY REZERWACYJNEJ

Strony oświadczają, że w dniu_____. zawarły umowę rezerwacyjną, o której mowa w art. 29 Ustawy Deweloperskiej, dotyczącą przedmiotu niniejszej umowy („Umowa Rezerwacyjna”), na podstawie, której Nabywca uiścił na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w wysokości [REDACTED].-----

Strony oświadczają, że nie zawierały umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 Ustawy Deweloperskiej, dotyczącej przedmiotu umowy objętej niniejszym aktem.-----

§ 8.

STANDARD WYKOŃCZENIA

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynku, na podstawie ostatecznej Decyzji o Pozwoleniu na Budowę, w terminie nie później niż do trzydziestego listopada dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (30-11-2027) („Wybudowanie Budynku”).-----

2. Strony postanawiają, że we wskazanym powyżej dniu Wybudowania Budynku Lokal będzie znajdował się w stanie określonym w Prospekcie Informacyjnym, a opisane tam prace będą zakończone i zostanie uzyskane pozwolenie na użytkowanie Budynku.-----

3. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do Wybudowania

Budynku, w tym Lokalu, zgodnie ze standardem opisanym w Prospekcie Informacyjnym, który zgodnie z treścią Ustawy Deweloperskiej stanowi integralną część umowy. -----

4. Nabywca oświadcza, że z powyższym standardem wykończenia i wyposażenia Budynku, w tym Lokalu i Garażu, zapoznał się i nie wnosi do niego jakichkolwiek zastrzeżeń.-----

§ 9.

ZOBOWIĄZANIE

1. Strony oświadczają, że na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1) i art. 5 pkt 6) Ustawy Deweloperskiej zawierają niniejszą umowę, na mocy której Deweloper zobowiązuje się do Wybudowania Budynku w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, realizowanego zgodnie z Decyzją o Pozwoleniu na Budowę, a po jego zakończeniu - do ustanowienia odrębnej własności Lokalu, opisanego w § 3 ust. 3 lit. a) powyżej i przeniesienia własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na Nabywcę, bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych i praw osób trzecich innych niż dozwolone niniejszą umową, a Nabywca oświadcza, że na poczet nabycia tego prawa zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera w kwocie brutto _____ zł (_____) i zawarcia z Deweloperem umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i nabycia jego własności („Umowa Przeniesienia”). -----

Strony oświadczają, że zobowiązują się w Umowie Przeniesienia dokonać podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w ten sposób, że każdemu właścicielowi Lokalu będzie przysługiwało prawo do korzystania z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z przylegającego do Lokalu Balkonu/Tarasu/Ogródka oraz Miejsca Postojowego, oznaczonych na rzucie załączonym do Prospektu Informacyjnego. -----

2. Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy Przeniesienia w terminie do dnia trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego ósmego roku (**31-03-2028**). -----

Strony zgodnie oświadczają, że Umowa Przeniesienia zostanie zawarta po zapłacie przez Nabywcę Ceny oraz po podpisaniu Protokołu Odbioru Lokalu. -----

Strony postanawiają, że o terminie zawarcia Umowy Przeniesienia Spółka zawiadomi Nabywcę; data zawarcia tej umowy przypadać będzie nie wcześniej niż 14 (czternastego) dnia od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia. -----

3. Nabywca oświadcza, że w Umowie Przeniesienia zobowiązuje się wyrazić zgodę na dokonanie podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej przez dotychczasowego właściciela Nieruchomości z pozostałymi nabywcami i właścicielami poszczególnych lokali w zakresie jej części przeznaczonych do wyłącznego korzystania dla właścicieli poszczególnych lokali, takich jak balkony/taras/ogródki/miejsca postojowe/elementy infrastruktury technicznej. -----

Ponadto Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia oświadczyć, iż akceptuje fakt, że prawo do wyłącznego korzystania z poszczególnych części Nieruchomości Wspólnej będą mieli jej pozostali współwłaściele, na których rzecz takie prawo zostanie ustanowione. Nabywca oświadcza, że w Umowie Przeniesienia zobowiązuje się udzielić Spółce pełnomocnictwa do dokonania czynności podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w powyższym zakresie.-----

§ 10.

ZAPŁATA CENY

1. Strony oświadczają, że cena przedmiotów niniejszej umowy wynosi łącznie kwotę _____ brutto („Cena”), w tym: -----

- cena brutto Lokalu _____, -----

- cena brutto Miejsca Postojowego _____, -----

Cena 1m2 (jeden metr kwadratowy) Lokalu wynosi kwotę _____ brutto. -----

2. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do wpłaty na poczet Ceny zaliczek, których wysokość i terminy płatności zostały określone poniżej: -----

a) kwota ____ zł (____), została zapłacona przed zawarciem niniejszej umowy, co Deweloper potwierdza, -----

wobec zawarcia niniejszej umowy, Deweloper zobowiązuje się do przeksięgowania powyższej kwoty na Indywidualny Rachunek Nabywcy, prowadzony w ramach Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, -----

b) kwota ____ zł (____), zostanie zapłacona w terminie 7 dni od otrzymania powiadomienia o zakończeniu budowy Budynku wraz z uzyskaniem pozwolenia na jego użytkowanie, nie później niż w terminie do dnia dwudziestego ósmego lutego dwa tysiące dwudziestego ósmego roku (**28-02-2028**) lub -----

zgodnie z Harmonogramem stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej umowy. -----

3. Nabywca zobowiązuje się do uiszczania reszty Ceny przelewem na Indywidualny Rachunek Nabywcy. -----

4. Za dzień zapłaty strony przyjmują dzień uznania wskazanego wyżej rachunku bankowego kwotą przelewu. -----

§ 11.

ODBIÓR

1. Strony ustalają, że odbiór Lokalu nastąpi najpóźniej do dnia trzeciego marca dwa tysiące dwudziestego ósmego roku (**03-03-2028**) („Odbiór”), przy czym Odbiór nie może nastąpić wcześniej niż po zapłacie całej Ceny przez Nabywcę, na co ten ostatni wyraża zgodę. Odbiór Lokalu będzie obejmował także odbiór Nieruchomości Wspólnej, w tym Miejsca Postojowego. Spółka powiadomi Nabywcę o terminie Odbioru z 7-dniowym (siedmiodniowym) wyprzedzeniem. W dniu Odbioru, Lokal będzie znajdował się w stanie wskazanym w § 8 ust. 3 powyżej, w dniu tym Strony potwierdzą także jego ostateczną powierzchnię użytkową. Odbiór zostanie przeprowadzony zgodnie z postanowieniami art. 41 Ustawy Deweloperskiej i stwierdzony protokołem odbioru podpisanym przez Strony lub ich przedstawicieli („**Protokół Odbioru**”). Strony oświadczają, że podpisanie Protokołu Odbioru nastąpi wraz z wydaniem Lokalu Nabywcy. -----

2. Strony zgodnie postanawiają, że: -----

a) w przypadku, gdy po dokonaniu obmiaru powykonawczego Lokalu zostaną stwierdzone różnice pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu określoną w niniejszej umowie, a powierzchnią ustaloną w oparciu o obmiar powykonawczy, Deweloper zawiadomi o tym Nabywcę oraz dokona przeliczenia Ceny, która może ulec podwyższeniu lub obniżeniu, biorąc pod uwagę cenę 1 m² (jeden metr kwadratowy) Lokalu wskazaną w § 10 ust. 1 powyżej, na zasadach określonych poniżej: ---

b) jeżeli różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu, określoną w niniejszej umowie, a powierzchnią Lokalu wynikającą z obmiaru powykonawczego nie przekroczy $\pm 2\%$, to Strony rozliczą nadpłatę/niedopłatę Ceny przed dokonaniem odbioru Lokalu, a tak ustalona Cena zostanie uwzględniona w Umowie Przeniesienia; -----

c) jeżeli różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu, określoną w niniejszej umowie, a powierzchnią Lokalu wynikającą z obmiaru powykonawczego przekroczy $\pm 2\%$, to Deweloper: -----

(i) w przypadku mniejszej powierzchni powykonawczej Lokalu obniży odpowiednio Cenę albo

(ii) w przypadku większej powierzchni powykonawczej Lokalu Deweloper może odpowiednio podwyższyć Cenę; -----

d) jeżeli Deweloper wskaże Nabywcy, że obniża Cenę lub korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny, zgodnie z lit. c) powyżej, to poinformuje o tym Nabywcę, a Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 14 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o obniżeniu/podwyższeniu Ceny. Jeśli Nabywca nie odstąpi od niniejszej umowy, to Nabywca dokona dopłaty do Ceny przed dokonaniem Odbioru Lokalu, a tak ustalona Cena zostanie uwzględniona w Umowie Przeniesienia; -----

e) jeżeli zmiana powierzchni Lokalu wynika wyłącznie z wprowadzonych przez Nabywcę zmian, wówczas Cena pozostaje bez zmian, a Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy z powodu różnicy powierzchni, o którym mowa w lit. d) powyżej. -----

3. Strony postanawiają, że wszelkie prace dodatkowe oraz wykończeniowe dokonywane przez Nabywcę we własnym zakresie mogą być prowadzone w Lokalu wyłącznie po dokonaniu Odbioru. ----

Nabywca zobowiązuje się wykonywać prace wykończeniowe przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd i stan Budynku, uwzględniając wygląd całej Nieruchomości. Strony oświadczają, że Nabywca ponosi odpowiedzialność za naruszenie postanowień niniejszego ustępu i wynikłe stąd szkody, w tym również za skutki działań lub zaniechań osób trzecich, przy pomocy których wykonuje przedmiotowe prace lub którym ich wykonanie powierza. -----

4. Od dnia Odbioru Nabywca ponosi indywidualne koszty zużycia mediów w Lokalu (centralne ogrzewanie, woda, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, energia elektryczna, itd.). Jeżeli powyższe koszty nie będą ponoszone przez Nabywcę na podstawie umów zawartych przez Nabywcę bezpośrednio z odpowiednimi dostawcami, koszty uiszczane będą na konto przez wskazane przez Dewelopera, nie wykluczając bezpośredniej płatności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. -----

5. Jakakolwiek ingerencja Nabywcy w części Nieruchomości Wspólnej jak np. w strukturę mediów, korytarze, części elewacji, dach, przewody wentylacyjne, kominowe, przeróbki albo instalowanie w tych miejscach jakichkolwiek elementów budowlanych, urządzeń, podłączeń, instalacji, wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej oraz wcześniejszej akceptacji uprawnionych projektantów Budynku. -----

6. Nabywca przyjmuje wyłączną odpowiedzialność za osoby wprowadzone na teren Nieruchomości Wspólnej i do Lokalu, jak również wyłączną odpowiedzialność za mienie znajdujące się w Lokalu. -----

§ 12.

RĘKOJMIA

1. Strony postanawiają, że Spółka ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady Lokalu na zasadach ogólnych, a bieg terminów tej odpowiedzialności rozpoczyna się od daty podpisania Protokołu Odbioru. -----

2. Strony postanawiają, że Spółka nie ponosi odpowiedzialności w przypadku: -----

a) wystąpienia wad jakichkolwiek elementów, które nie były objęte niniejszą umową bądź nie były wykonane lub dostarczone przez Spółkę lub osoby trzecie, którymi Spółka posługuje się przy wykonaniu zobowiązań wynikających dla niej z niniejszej umowy, -----

b) przeróbek lub zmian technicznych wprowadzonych przez Nabywcę w Lokalu we własnym zakresie lub wbrew zaleceniom Spółki. -----

§ 13.

PRAWO ODSTĄPIENIA - NABYWCA

1. Strony oświadczają, że Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej: -----

a) w przypadku, gdyby niniejsza umowa deweloperska nie zawierała elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, -----

b) w przypadku, gdyby informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie były zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej - w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, -----

c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach - w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, -----

d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej - w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, -----

e) jeżeli Prospekt Informacyjny nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego - w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, -----

f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy w określonym w niej terminie. Jednakże przed skorzystaniem z prawa odstąpienia opisanego w zdaniu poprzedzającym Nabywca obowiązany jest wyznaczyć Spółce 120-dniowy (studwudziestodniowy) termin na zawarcie Umowy Przeniesienia, -----

g) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, przy czym w tym wypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, -----

h) gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej; prawo odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca może wykonać w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, -----

i) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej w terminie określonym w tym przepisie; prawo odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca może wykonać po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o

których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, -----

j) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, -----

k) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, -----

l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. -----

2. Strony ponadto postanawiają, że Deweloper ma prawo podwyższyć Cenę w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług, o czym poinformuje Nabywcę na piśmie. Nabywca uprawniony jest do odstąpienia od niniejszej umowy (**umowne prawo odstąpienia**) w przypadku, gdyby wskutek zmiany stawki podatku od towarów i usług Cena wzrosła i w związku z tym zaistniała konieczność dokonania przez Nabywcę dopłaty. Prawo odstąpienia z tej przyczyny Nabywca może wykonać w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od daty otrzymania zawiadomienia od Dewelopera, najpóźniej do dnia trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego ósmego roku (**31-03-2028**). -----

3. Strony oświadczają, że oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało, wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy. -----

§ 14.

PRAWO ODSTĄPIENIA - SPÓŁKA

1. Strony oświadczają, że Spółka jest uprawniona do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej: -----

a) w przypadku braku wpłaty przez Nabywcę którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny w terminach i wysokości określonych powyżej, mimo uprzedniego pisemnego wezwania Nabywcy przez Spółkę do uiszczenia zaległości w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej, lub -----

b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub do zawarcia Umowy Przeniesienia, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

2. Strony oświadczają, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Spółkę, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej. Nabywca zobowiązuje się doręczyć powołaną zgodę Spółce w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej. W przypadku niewyrażenia przez Nabywcę zgody na wykreślenie powyższych roszczeń w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania wezwania od Dewelopera, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od całości Ceny za każdy dzień opóźnienia, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 1 % (jednego procenta) Ceny brutto. -----

3. Nabywca oświadcza, że udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia wyrażającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej w sytuacji, gdy Deweloper, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, odstąpi od niniejszej umowy, z przyczyn leżących po stronie Nabywcy przed dokonaniem przez Nabywcę wpłat na poczet Ceny, o której mowa § 10 ust. 1 powyżej.

§ 15.

ZWROT ZALICZEK W PRZYPADKU ODSZKODOWANIA OD UMOWY

1. Strony ustalają, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę, Spółka zwróci Nabywcy kwotę zaliczek wpłaconych na poczet Ceny zwolnionych na rzecz Spółki z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia Spółce oświadczenia o odstąpieniu zawierającego zgodę na wykreślenie roszczeń Nabywcy z księgi wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości, zaś w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Spółkę, Spółka zwróci Nabywcy kwotę zaliczek wpłaconych na poczet Ceny w terminie 30 dni od dnia doręczenia przez Nabywcę dokumentu, o którym mowa w § 14 ust. 2 powyżej, a także wszelkich wymaganych przez Bank dokumentów.-----

2. Deweloper zobowiązuje się przekazać - w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy – 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 (t.j. Dz.U.2025.367), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----

§ 16.

POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. W przypadku opóźnienia terminu zawarcia Umowy Przeniesienia, z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Nabywcy przysługuje kara umowna, w wysokości równej kwocie odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwot wpłaconych przez Nabywcę na Indywidualny Rachunek Nabywcy z tytułu realizacji postanowień niniejszej umowy, od dnia upływu dodatkowego 120 dni okresu wyznaczonego przez Nabywcę, wskazanego w § 13 ust. 1 lit f) powyżej do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia. Przy czym kwota kary umownej nie może być większa niż 2% (dwa procent) Ceny, określonej w § 10 ust. 1 powyżej.-----

2. W przypadku opóźnienia z płatnością reszty Ceny wskazanej w § 10 ust. 2 powyżej, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie, w łącznej kwocie nie wyższej niż 2% (dwa procent) Ceny, określonej w § 10 ust. 1 powyżej. Deweloper ma prawo zaliczyć kolejną dokonaną wpłatę w pierwszej kolejności na poczet należnych mu odsetek. -----

3. Strony postanawiają, że łączna wysokość wszystkich kar umownych zastrzeżonych na rzecz Nabywcy (tj. należnych Nabywcy, a płatnych przez Dewelopera) ze wszystkich tytułów wynikających z niniejszej umowy, nie może przekroczyć łącznie 3% (trzy procent) Ceny brutto Lokalu. Jeżeli szkoda poniesiona przez Nabywcę przewyższy kwotę zastrzeżonych kar umownych, Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. -----

4. Strony postanawiają, że łączna wysokość wszystkich kar umownych lub odsetek zastrzeżonych na rzecz Dewelopera (tj. należnych Deweloperowi, a płatnych przez Nabywcę) ze wszystkich tytułów wynikających z niniejszej umowy, nie może przekroczyć łącznie 3% (trzy procent) Ceny brutto Lokalu. Jeżeli szkoda poniesiona przez Dewelopera przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. -----

5. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że w toku realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego może zaistnieć konieczność dokonywania jego zmian oraz projektu budowlanego, na podstawie którego Przedsięwzięcie Deweloperskie jest realizowane, przy czym w odniesieniu do istotnych zmian Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper uzyska zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę; zmiany takie nie wpłyną na standard i projekt Lokalu ani na standard Budynku, określony w treści niniejszej umowy deweloperskiej. -----

6. Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na to, że w Budynku zostały przewidziane lokale niemieszkalne, w których może być prowadzona działalność gospodarcza, w tym sklepy, restauracje, oferujące sprzedaż alkoholi, drogerie, butiki, placówki finansowe, a nabywcy tych lokali będą wchodzić w skład Wspólnoty Mieszkaniowej. -----

7. Nabywca oświadcza, że w Umowie Przeniesienia zobowiązuje się wyrazić zgodę i udzielić Spółce oraz wskazanym przez Spółkę osobom pełnomocnictwa (z wyłączeniem ograniczeń wynikających z art. 108 kodeksu cywilnego i z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw) – do czasu zbycia przez Spółkę ostatniego lokalu w Budynku do: -----

a) składania wszelkich oświadczeń i dokonywania wszelkich czynności w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym również w ramach wszelkich postępowań, -----

b) odpowiedniej zmiany udziałów w Nieruchomości Wspólnej w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokali usytuowanych w Budynku, -----

c) ustanowienia, zmiany, zrzeczenia się ustanowionych na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych (służebności gruntowych, służebności przesyłu, praw użytkowania) w celu dostawy mediów oraz w celu zapewnienia infrastruktury, komunikacji (przejścia i przejazdu) w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego prowadzonego przez Spółkę na Nieruchomości. -----

8. Strony ustalają, że termin realizacji Budynku może ulec przesunięciu o czas trwania siły wyższej lub czas potrzebny na usunięcie jej skutków lub też w przypadku uchylecia Decyzji o Pozwoleniu na Budowę albo wstrzymania jej wykonalności. W przypadku zajścia takich okoliczności, Deweloper będzie zwolniony z odpowiedzialności z tytułu opóźnień dotyczących ukończenia Budynku oraz zawarcia Umowy Przeniesienia co oznacza, że Nabywca w takich przypadkach nie może żądać od Dewelopera kar umownych. -----

9. Deweloper zobowiązuje się, że gdyby konieczne było wstrzymanie robót budowlanych na co najmniej 3 (trzy) miesiące, spowodowane uchyleciem Decyzji o Pozwoleniu na Budowę lub prawomocnym wstrzymaniem wykonalności Decyzji o Pozwoleniu na Budowę, niezwłocznie poinformuje Nabywcę o tej okoliczności. Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Całość Ceny wpłaconej przez Nabywcę zostanie zwrócona na rzecz Nabywcy na zasadach opisanych w § 6 ust. 1 powyżej. -----

§ 17.

ZMIANY LOKATORSKIE

1. Nabywca może w terminie do dwunastego czerwca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku **(12-06-2026)** zgłosić Deweloperowi wolę wprowadzenia zmian w Lokalu, które mogą polegać, m.in., na zmianach w zakresie lokalizacji ścianek działowych, drzwi wewnętrznych w Lokalu oraz instalacji („Zmiany lokatorskie”).-----

2. Deweloper dokona analizy możliwości wprowadzenia zgłoszonych Zmian lokatorskich i w przypadku potwierdzenia możliwości ich wykonania przekaże Nabywcy informację o ich wycenie. -----

3. Jeżeli Nabywca zaakceptuje wycenę w terminie 3 (trzech) dni od dnia jej otrzymania, Strony podpiszą w terminie 5 (pięciu) dni od otrzymania przez Dewelopera powyższej akceptacji Nabywcy umowę obejmującą zobowiązanie Dewelopera do wykonania Zmian lokatorskich.-----

4. Jeżeli Nabywca nie zaakceptuje wyceny w powyższym terminie lub jeżeli Strony nie zawrą w powyższym terminie umowy na Zmiany lokatorskie, wówczas Deweloper będzie uprawniony do realizacji Lokalu bez Zmian lokatorskich. -----

5. Strony ustalają poniższe zasady wykonywania Zmian lokatorskich: -----

a) jakiegokolwiek zmiany powierzchni Lokalu wynikające ze Zmian lokatorskich nie wpływają na Cenę i nie mogą stanowić podstawy do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, -----

b) warunkiem koniecznym realizacji Zmian lokatorskich jest uprzednie uzyskanie zgody Dewelopera oraz projektanta Inwestycji,-----

c) Zmiany lokatorskie nie mogą dotyczyć ścian konstrukcyjnych zlokalizowanych wewnątrz Lokalu, konstrukcji Budynku ani powodować zmiany elewacji Budynku, zmiany położenia szachtów instalacyjnych, zmiany obrysu Budynku, ani jego kubatury.-----

§ 18.

ZARZĄD

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że zarząd Nieruchomością Wspólną sprawowany będzie zgodnie z treścią Ustawy o własności lokali i może zostać powierzony profesjonalnej firmie zarządzającej na warunkach rynkowych w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy o własności lokali. Tak ustalony sposób zarządu będzie mógł zostać zmieniony przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. -----

2. Nabywca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów utrzymania Lokalu i udziału w kosztach utrzymania Nieruchomości Wspólnej od dnia następującego po dniu wydania Lokalu, poprzez wnoszenie w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera kwoty odpowiadającej kwocie utrzymania Nieruchomości Wspólnej przypadających na Lokal (proporcjonalnie do nabywanego udziału w Nieruchomości Wspólnej związanego z Lokalem) oraz ewentualnie tych kosztów utrzymania Lokalu, jeżeli nie będą ponoszone bezpośrednio przez Nabywcę. O wysokości kosztów, o których mowa powyżej Nabywca zostanie poinformowany w dniu odbioru Lokalu; koszty ponoszone przez Nabywcę wyliczone zostaną w oparciu o stawki rynkowe. -----

§ 19.

RODO

1. Deweloper poinformował Nabywcę, iż zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku, w sprawie ochrony osób fizycznych w związku

z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE („**RODO**”) Deweloper jest administratorem danych osobowych Nabywcy. Deweloper wypełnił wobec Nabywcy obowiązek informacyjny, co Nabywca niniejszym potwierdza. ----

2. Nabywca wyraża zgodę na przekazanie treści niniejszej umowy oraz danych osobowych Nabywcy Bankowi, prowadzącemu Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, w celu realizacji niniejszej umowy, a Bank jest odrębnym administratorem danych osobowych Nabywcy, przy czym informacja o administratorze danych osobowych, przesłankach i prawach przysługujących osobom, których dane przetwarzane są przez ING Bank Śląski S.A. co stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszej umowy i Nabywca potwierdza, że się z nią zapoznał. -----

3. Nabywca wyraża zgodę na przekazanie swoich danych osobowych Wspólnocie Mieszkaniowej powstałej na Nieruchomości, która będzie odrębnym administratorem danych osobowych Nabywcy. --

§ 20.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony postanawiają, iż wszelkie oświadczenia pozostające w związku z niniejszą umową dokonywane będą w formie pisemnej i doręczane drugiej Stronie listami poleconymi wysłanymi za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. -----

2. Strony niniejszym wskazują adresy do korespondencji (także sądowej) jak w komparycji aktu.

3. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania się o każdorazowej zmianie adresów do korespondencji w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zaistnienia takiej zmiany. -----

4. Nabywca wyraża zgodę na dostarczanie faktur VAT za przedmiot niniejszej umowy oraz powiadomień o terminach, wynikających z niniejszej umowy, drogą elektroniczną. -----

Strony wskazały następujące adresy poczty elektronicznej:-----

a/ Deweloper: mieszkania@res.net.pl, -----

b/ Nabywca: [REDACTED], -----

5. Deweloper będzie administratorem danych osobowych Nabywcy. Nabywcy będzie przysługiwało prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, wniesienia pisemnego umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację, a także do sprzeciwu wobec przetwarzania własnych danych w celach promocyjno-marketingowych, własnych usług i produktów. -----

6. Nabywca wyraża zgodę na zmiany treści niniejszej umowy w stosunku do wzoru umowy, oznaczone podkreśleniem/przekreśleniem w niniejszej umowie. -----

7. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na otrzymanie wypisu niniejszego aktu notarialnego bez Załącznika nr 1. -----

8. Prospekt Informacyjny stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy. Załącznikami do Prospektu Informacyjnego są: -----

1) Karta lokalu, rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, -----

2) Wzór umowy deweloperskiej, -----

3) Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem Budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego

stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości, -----

4) Standard techniczny, -----

5) Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego Przedsięwzięciem Deweloperskim, -----

6) Lokalizacja Miejsca Postojowego. -----

9. Poinformowano Strony o skutkach prawnych wynikających z niniejszej umowy, w tym w szczególności o treści i skutkach wynikających z: -----

a) ustawy z dnia 20 maja 2021 roku, o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w szczególności o treści art. 6, art. 35, art. 38 i art. 41- art. 45, -----

b) art. 64, art. 353¹, art. 395, art. 484 i art. 487 - art. 497 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny, -----

c) art. 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego, -----

d) art. 16 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku - księgach wieczystych i hipotece. -----

§ 21.

ŻĄDANIE ZŁOŻENIA WNIOSKU DO SĄDU

1. Wobec zawarcia umowy dokumentowanej niniejszym aktem strony wnoszą, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku, Prawo o notariacie (j.t.Dz.U.2024.1001 ze zm.), dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

w księdze wieczystej WA3M/00527801/3 w dziale III wpis roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem projektowym [] przy ulicy Radzymańskiej numer 14, w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na rzecz: -----

2. Strony umowy wskazują, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ustępie 1 będą strony niniejszej umowy. -----

3. Strony wskazują jako adresy do doręczeń – adresy wskazane w komparycji niniejszej umowy.

4. Strony zostały poinformowane o:-----

1/ brzmieniu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, -----

2/ treści i skutkach wynikających z artykułu 626¹⁰ Kodeksu postępowania cywilnego, to jest o tym, że o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania; nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia; zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis, -----

3/ treści i skutkach wynikających z artykułu 626¹² Kodeksu postępowania cywilnego, to jest o obowiązku zawiadamiania Sądu o każdorazowej zmianie adresu pod rygorem pozostawienia pisma

sądowego w aktach ze skutkiem doręczenia.-----

5. Strony wnoszą, aby notariusz przesłała do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydziału Ksiąg Wieczystych dokument stanowiący podstawę wpisu tj. wypis niniejszego aktu notarialnego. -----

§ 22.

KOSZTY

1. Koszty niniejszej umowy, w tym koszty wynagrodzenia notariusza, koszty wypisów, koszty wniosku wieczystoksięgowego i opłatę sądową ponoszą Deweloper i Nabywca po połowie. -----

2. Koszty Umowy Przeniesienia wraz z wpisem praw z niej wynikających ponosi Nabywca. -----

3. Opłaty wynoszą: -----

1/ taksa notarialna z § 3, § 5 i § 6 pkt 15a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku, w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t.Dz.U.2024.1566) -----,00 zł

2/ podatek VAT- 23% z art. 41 w zw. z art.146 i nast. ustawy z dnia 11 marca 2004 roku, o podatku od towarów i usług (j.t. Dz.U.2025.755 ze zm.) ----- zł

3/ opłata sądowa z art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku, o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t.Dz.U.2025.1228 ze zm.) ----- 150,00 zł

----- **Razem: _____ zł**

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (**łącznie 246,00 zł**) oraz kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

Na podstawie art. 84 a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku, w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (j.t.Dz.U.2023.378) - pobrano opłatę w kwocie **5,00 zł**, za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej. -----

Opłaty zostały zaewidencjonowane za numerem aktu w Repertorium A. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----